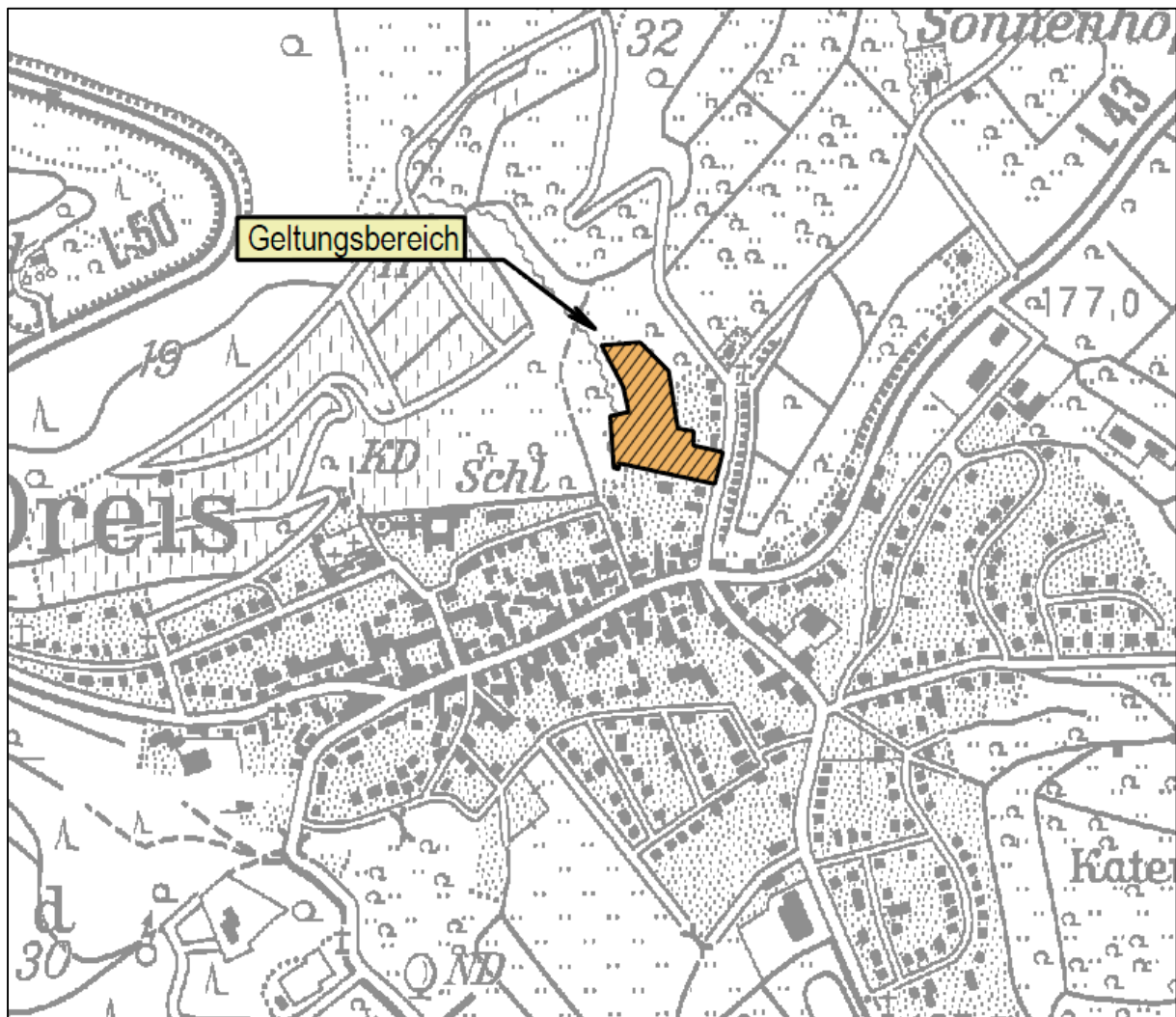


Verbandsgemeinde Wittlich-Land

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis  
Teilgebiet „Schreinerei Bergstraße“**

Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung (September 2015)

**B.K.S. Ingenieurgesellschaft**



für Stadtplanung, Raum-  
und Umweltplanung mbH

Maximinstraße 17b 54292 Trier

Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0

Fax: +49 (0) 651 / 299 78

www.bks-trier.de info@bks-trier.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	4
2.3. Erschließung .....	5
2.4. Eigentumsverhältnisse .....	5
2.5. Planungsrechtliche Situation .....	5
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>9</b>
3.1. Planung .....	9
3.2. Ver- und Entsorgung .....	10
<b>4. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter</b> .....	<b>12</b>
4.1. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	23
4.2. Abbruch der vorhandenen Bebauung .....	23
<b>5. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>23</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	23
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	25
5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	25
5.5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	25
5.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	25
5.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	26
5.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	26
5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
<b>6. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>28</b>
6.1. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	29
6.2. Telekommunikationsleitungen .....	29
6.3. Radonpotential .....	29
6.4. Flugplatz Spangdahlem .....	31
<b>7. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>31</b>
<b>9. Planungsalternativen</b> .....	<b>31</b>
<b>10. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen</b> .....	<b>32</b>
<b>11. Quellen</b> .....	<b>32</b>

## **1. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis**

---

Im nördlichen Ortsrandbereich der Ortsgemeinde Dreis ist die Überplanung des Geländes der ehemaligen Schreinerei vorgesehen.

Nach Aufgabe der Nutzung als Schreinerei werden die entsprechenden Gebäude und Hallen nicht mehr benötigt. Infolgedessen ist es Absicht des Eigentümers als Investor eine sinnvolle Folgenutzung für den gesamten Teil des Geländes zu etablieren. Aus diesem Grund wird angestrebt die nicht mehr benötigten Betriebs- und Werkshallen westlich der Bergstraße abzurechen und dort Neubaugrundstücke auszuweisen. Das Vorhaben wird von der Ortsgemeinde unterstützt, so dass durch Initiative eines privaten Investors ein Neubaugebiet mit rd. 6 Bauplätzen auf der im Eigentum des Schreinereibesitzers befindlichen Fläche entwickelt werden kann. An Stelle der Betriebshallen entstehen vier Neubaugrundstücke im südlichen Teil und zwei Grundstücke im nördlichen Teil im Zusammenhang der bebauten Ortslage.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Regelung der baulichen Nutzung und Ordnung des im Rahmen der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und des Gebäudeabrisses sich ändernden Erscheinungsbildes der Fläche, ausgerichtet auf die zukünftig beabsichtigte Folgeentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schreinerei Bergstraße“ wird allerdings nicht alleine die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt, sondern es wird daneben auch die planungsrechtliche Sicherung von zwei Wohngebäuden im nördlichen Bereich verfolgt. Durch die Einbeziehung der beiden bestehenden Wohngebäude entsteht eine klare Abgrenzung des Siedlungsbereichs nach Norden und Westen. Des Weiteren wird die Möglichkeit geschaffen, dass sich im südlichen Bereich befindliche Wohngebäude, ggf. abzureißen und eine dem Plangebiet entsprechende neue Wohnnutzung zu etablieren. Hierzu wird das Bestandsgebäude in den Geltungsbereich mit einbezogen und erhält analog zu den Neubaugrundstücken eine angemessen dimensionierte Baugrenze und wird ebenso als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine mögliche Folgebebauung hat sich dann an den Vorgaben des Bebauungsplanes zu orientieren.

Das Vorhaben stellt einen städtebaulichen Ersatz bestehender zukünftig mindergenutzter Bebauung der nördlich und südlich durch bestehende Bebauung eingefassten Flächen dar.

Bedingt durch die Flächenverfügbarkeit, der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Bergstraße an die L 43 sowie der Möglichkeit der Reaktivierung einer mindergenutzten Fläche in der Ortslage handelt es sich um den kurz- bis mittelfristig günstigsten Standort für eine Bauflächenausweisung der Ortsgemeinde. Alternative Standorte für die Bereitstellung von Baugrundstücken in der Ortsgemeinde im Rahmen der Innenentwicklung sind insbesondere aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erkennbar.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebietsflächen anstelle von bislang als Gewerbe ausgewiesenen Flächen zu schaffen. Bei dem Planbereich handelt es sich zwar städtebaurechtlich um Innenbereich der Ortsgemeinde Dreis, es besteht aber dennoch grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da nur so eine neue Nutzung städtebaulich verträglich in den Altbestand integriert werden kann.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); insbesondere die Wiedernutzbarmachung von ehemals als Gewerbebestandort genutzten Flächen ist Ziel der vorliegenden Planung.

- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- c) Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Streuobstwiesen im Norden
- eine offene Wiesenfläche im Westen,
- die Bergstraße im Osten (weiter östlich grenzen ein Gehölzstreifen (Böschung) und die Rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der St. Martin Straße an)
- die vorhandene Bebauung direkt an der Bergstraße und in zweiter Reihe an der Bergstraße im Süden bzw. die Bebauung der Schlosstraße im Südwesten;

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von rd. 9.972 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke in der Flur 19:

Nr. 204, 205, 206, 207/1, 207/2 (teilweise).



Abbildung 1:  
Geltungsbereich;  
unmaßstäblich

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im März 2014 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

## 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet verfügt aufgrund der vorhandenen Einzelhausbebauung entlang der Bergstraße, der beiden im Plangebiet vorhandenen Einzelhäuser sowie durch die noch vorhandenen Werkshallen über eine signifikante bauliche Prägung.

Die im Norden befindlichen freistehenden Gebäude werden bisher als Eigentümerwohnhaus sowie als Angestelltenwohnhaus genutzt. Deren bisherige Nutzung als Wohngebäude soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Bereiche unmittelbar um diese Gebäude werden als private Gartenfläche genutzt. Nördlich direkt an diese Gebäude angrenzend befindet sich eine Hoffläche samt Garage. Die privaten Grünflächen sind durch Bäume und Gehölze eingefasst und damit von dem Bereich mit den Schreinereigebäuden abgeschirmt.

Der mittlere und südliche Bereich des Plangebietes ist durch Werkshalle und -fläche in Anspruch genommen. Umliegend um die Hallen sind Rangier-, Lager- sowie Parkplatzflächen für die Mitarbeiter vorhanden. Nahezu die gesamte Fläche des Flurstücks 207/2 ist versiegelt und durch die Nutzung der Schreinerei baulich geprägt. Das Werksgelände weist keine relevanten Grünstrukturen auf.

Der östliche Teil des Flurstücks 207/2 dient als Zufahrt zum Werksgelände und zu den o. g. Wohnhäusern.

### **2.3. Erschließung**

Verkehrlich ist Dreis über die L 50 / Talstraße erschlossen, die von Westen kommend durch die Ortslage verläuft, bis sie in der Ortsmitte auf die L 43 / Freie Reichsstraße trifft. Der Anschluss an die nächste Autobahn besteht im Nordosten an die Autobahn 60 über die L 43 und die L 141 bzw. im Süden in der Gemeinde Esch an die A 1.

Das Plangebiet selbst liegt an der Bergstraße im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Einzelhausbebauung. Die innere Erschließung erfolgt durch einen Seitenast der Bergstraße, der zwischen dem Anwesen Nr. 6 und Nr. 9 von der Bergstraße nach Westen abgeht.

### **2.4. Eigentumsverhältnisse**

Die Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vollständig im Privatbesitz. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf Initiative der Grundstückseigentümer und mit Zustimmung der Ortsgemeinde. Somit ist ein formales Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch für das Plangebiet entbehrlich. Die einzelnen Grundstücke werden in der Folge privat veräußert.

### **2.5. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.5.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Dreis mit einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Nordwestlich der Ortslage sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Westlich der L 50 sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Planbereich selbst ist nicht Teil einer dieser Flächenausweisungen.

Funktional wird die Gemeinde dem Mittelzentrum Wittlich und dem Oberzentrum Trier zugeordnet und liegt in einem Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur.

#### **2.5.2. Regionaler Raumordnungsplan (ROP)**

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Dreis keine zentralörtliche Bedeutung zu. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet.

Die Gemeinde verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für die Bereiche Wohnen und Erholung. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Landwirtschaft und Gewerbe sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen. Infolge der örtlichen Bedeutung für die Erholung und der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Dreiser Schloss), ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden und eine signifikante Störung des Landschaftsbildes, insbesondere des westlich angrenzenden Dreiser Schlosses vermieden wird. Im Rahmen der Bauleitplanung soll zudem besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan weist zudem im südwestlichen Ortsrandbereich eine Heilquelle aus.

### 2.5.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land vom Juli 2006 werden die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Flächen wie folgt dargestellt:

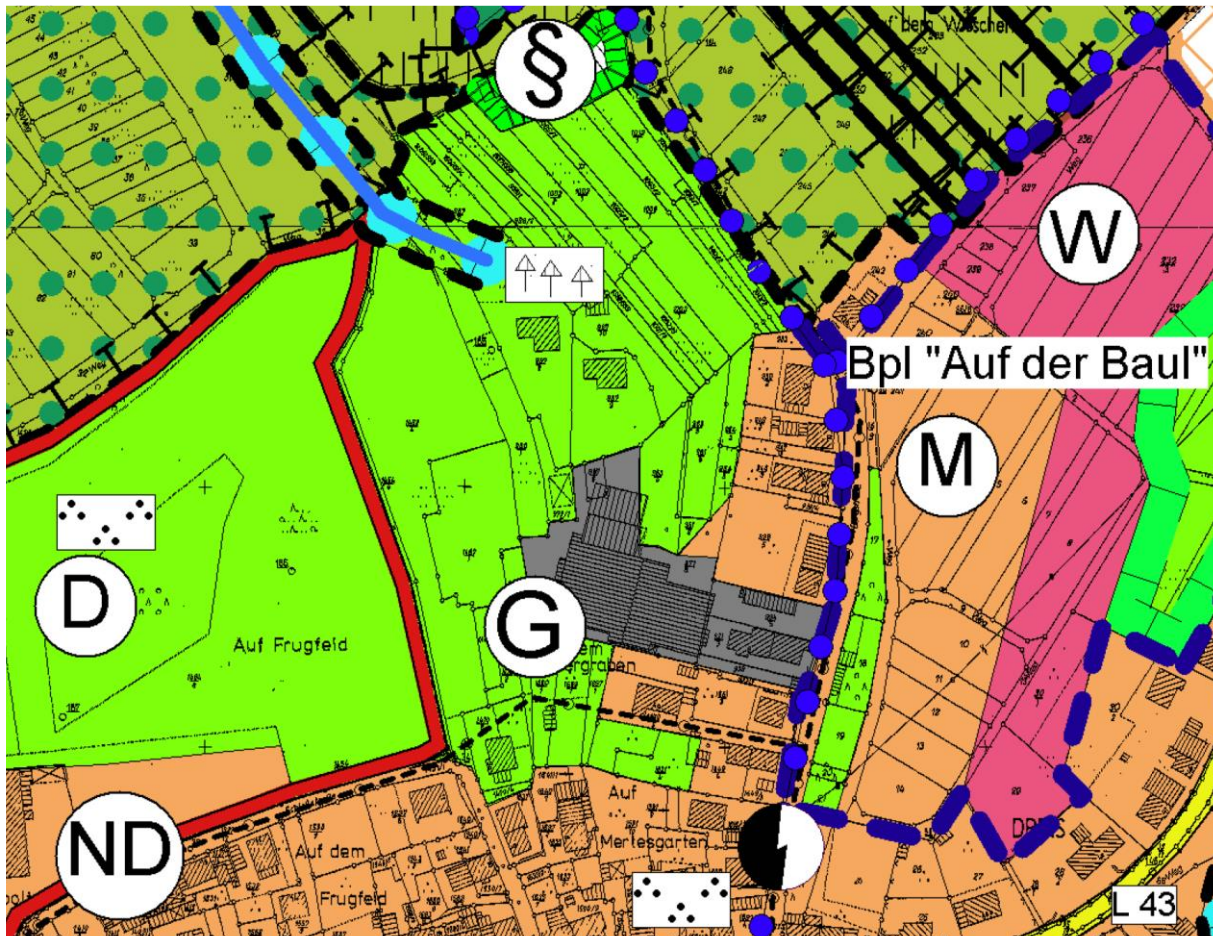


Abbildung 2: FNP VG Wittlich-Land Juli 2006; unmaßstäblich

Die bisher als Schreinerei genutzten Flächen werden als Gewerbeflächen durchgängig bis zur Bergstraße dargestellt. Ebenfalls als Gewerbefläche werden die vorhandene Werkszufahrt sowie das südlich angrenzende Anwesen Nr. 6 dargestellt. Nördlich und südlich entlang der Bergstraße grenzen Mischbauflächen an. Die nördlich im Geltungsbereich gelegenen beiden Wohnhäuser inklusive ihrer privaten Gartenflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten / hausnahe Obstwiesen gekennzeichnet. Im Westen schließt in unmittelbarer Entfernung zum Planbereich die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Denkmalzone um das Dreiser Schloss an. Im Norden grenzt ein Nebenbach der Salm als Gewässer III. Ordnung direkt an den Geltungsbereich an. Entsprechend den Eintragungen des FNP sind hier Maßnahmen zur Verbesserung des Bachlaufes eingeplant. Weiter nördlich sind Biotoptypen eingetragen, die nach § 28 LNatSchG unter Pauschalschutz stehen.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Die folgende Abbildung verdeutlicht die beabsichtigten Festsetzungen.

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass er in einer künftigen Fortschreibung anzupassen ist.



Abbildung 3: B-Plan Entwurf 02. September 2015; unmaßstäblich;

#### 2.5.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine bestehenden Bebauungspläne vor. Es handelt sich um Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Auf der Baul“, auf der gegenüberliegenden Seite der Bergstraße, an den Geltungsbereich.

#### 2.5.5. Fachplanungen

Über die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, bekannt.

#### 2.5.6. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsgebiets „Dreiser Tal“. Weitere Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch grenzen die folgend aufgeführten relevanten Schutzgebiete und –objekte in unmittelbarer Nähe an den Planbereich an.

Nordöstlich und nördlich, zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Bergstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze, liegt nach Angaben der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz der Biototyp Streuobstwiese nordöstlich von Dreis (BT-6006-0717-2010) mit



dem Schutzziel der Erhaltung von Lebensgemeinschaften und lokaler Bedeutung. Nach den Angaben der Biotopkartierung wird die erfasste Fläche wie folgt beschrieben:

*„Gebietsbeschreibung: Großes Streuobstwiesengebiet nordöstlich von Dreis. Regional bedeutsames arten- und strukturreiches Streuobstwiesengebiet mit zahlreichen Orchideenstandorten. Wichtiges Verbundelement zwischen dem Streuobstgürtel um die Gemeinde Dreis und den Richtung Bergweiler anschließenden Streuobstgebieten.“*

*Schutzziel: Erhalt eines regional bedeutsamen arten- und strukturreichen Streuobstwiesengebietes mit zahlreichen Orchideenstandorten, durch extensive Bewirtschaftung und Verhinderung der Verbuschung sowie durch Verzicht auf Nutzung als Holz- und Materiallager.“*

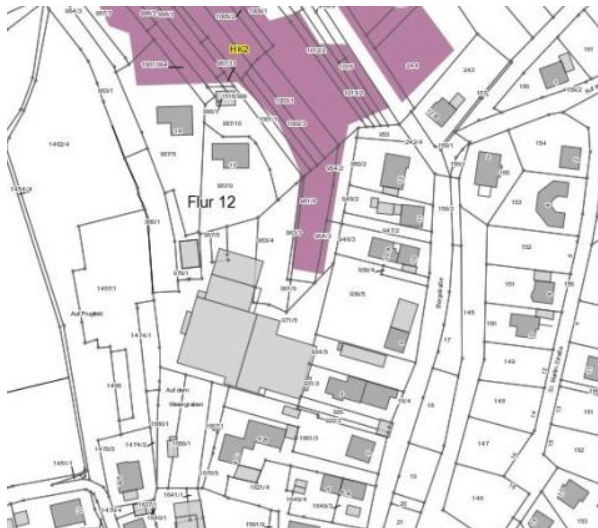


Abbildung 4:  
Auszug Biotopkataster, Biotoptypen Flächen



Abbildung 5  
Auszug Biotopkataster, schutzwürdige Biotope



Im Westen schließt sich in unmittelbarer Entfernung zum Planbereich der geschützte Landschaftsbestandteil des Dreiser Schlossparks (LB-7231-016) (violette Fläche) sowie der als Naturdenkmal gekennzeichnete Laubengang (ND-7231-501) der am Schloss gelegenen Hainbuchenallee an (brauner Kreis).

Abbildung 6: geschützter Landschaftbestandteil und Naturdenkmal

Die vorgenannten Biotope, Biotoptypen und Naturdenkmale grenzen zwar an den Geltungsbereich an, werden aber von ihm nicht erfasst. Somit findet keine bauliche oder nutzungsbedingte Überplanung statt. Die geschützten Bestandteile bleiben in ihrem Vorkommen erhalten.

#### Artenschutz:

Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Arten sind auf den von den Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach BauGB betroffenen Flächen angesichts der bisherigen Nutzungen und Bebauung nicht zu unterstellen.

### Besondere Schutzwürdigkeiten, Betroffenheit von Gebieten oder Arten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich nicht vor.

#### **2.5.7. Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt in keinem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### **3. Planungskonzeption.**

---

#### **3.1. Planung**

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von ca. 6 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen im Mittel 561 m<sup>2</sup> und 773 m<sup>2</sup>. Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen. Sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den vom Investor bzw. der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über die neuen Planstraßen A und B erschlossen, die an die Bergstraße anbinden. Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert um den geringen Anliegerverkehr abwickeln zu können. Der Kreuzungsbereich ist zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausreichend dimensioniert. Ein Wendehammer jeweils am Ende der Planstraße A und B ist nicht vorgesehen, da zum einen in dem kleinen Plangebiet der Flächenverbrauch für eine solche Verkehrsanlage zu einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand und Flächenverbrauch führen würde und zum anderen es sich ohnehin nur um eine sehr begrenzte Zahl von Anliegern bzw. Nutzern handelt, die die Wendeanlage nutzen würden.

Durch die Berücksichtigung eines privaten Fahrweges, der an die Planstraße A anbindet, wird die Möglichkeit gegeben die nördlich im Plangebiet liegenden Bestandsgebäude zu erreichen.

Im Kreuzungsbereich der Planstraßen ist eine Fläche berücksichtigt, innerhalb der zusätzliche Parkplätze geschaffen werden können (Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig).

Eine öffentliche bzw. im weiteren Verlauf private Grünfläche wird östlich der Planstraße A vorgesehen. Somit wird eine ausreichende randliche Eingrünung zur Bebauung entlang der Bergstraße und zum angrenzenden Biototyp Streuobstwiese gewährleistet.



Abbildung 7: städtebauliches Konzept; 02. September 2015; unmaßstäblich;

### 3.2. Ver- und Entsorgung

Für die nördliche Bestandsbebauung gilt die Ver- und Entsorgung als gesichert. Für die bisherige Nutzung der Flächen der ehemaligen Schreinereihallen kann die Ver- und Entsorgung ebenfalls als gesichert angesehen werden. Die vorhandenen Netze sind entsprechend zu verlängern, zu ergänzen bzw. ggf. zu erneuern.

#### Abwasser (Ingenieurbüro John & Partner)

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem mit dezentraler privater Rückhaltung zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

#### **Oberflächenentwässerung von privaten Flächen**

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt werden.

Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspricht. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

### **Oberflächenentwässerung von Verkehrsflächen**

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m<sup>2</sup> angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmesser von DN 300. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Bergstraße. Durch den Rückbau der ehemaligen Betriebsstätten findet eine Entsiegelung der befestigten Flächen statt. Der Entsiegelungsgrad liegt dabei über 50 %, so dass allein vor diesem Hintergrund auch eine erhebliche Abflussreduzierung von rund 30 l/s bei Starkregen zukünftig berücksichtigt werden muss.

### **Außengebiete**

Die angrenzenden Außengebiete in nordwestlicher Richtung werden in einem oberhalb des Teilgebietes geplanten zentralen Rückhalteraum zurückgehalten. Über ein Drosselbauwerk wird der Rückhalteraum in der Verlängerung des Regenwasserkanals im Teilgebiet abgeleitet. Die Drosselmenge für ein 5-jährliches Wiederkehrintervall wurde mit 5 l/s gewählt. Das Rückhaltebecken hat ein Gesamtvolumen von 500 cbm. Die Ausführung erfolgt hier zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der weiteren Bebauungsplanung der Ortsgemeinde für den oberen Bereich der Bergstraße.

### **Schmutzwasserentwässerung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen neu herzustellenden Kanal DN 250 innerhalb der Verkehrswege im Teilgebiet. Der Anschluss wird an den bestehenden Kanal in der Bergstraße hergestellt. Über das Ortsnetz wird das anfallende Abwasser der Kläranlage Rivenich zugeführt.

### Wasserversorgung (Ingenieurbüro John & Partner)

Ausgehend vom Bestand in der Bergstraße wird eine Stichleitung DN 100 in den Erschließungsstraßen verlegt. Ein Ringschluß ist zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer eventuellen Erweiterung möglich.

### Abfallentsorgung

Die Verkehrsanlagen gewährleisten die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Gleichzeitig entspricht die Kreuzung der Planstraßen A und B den Ansprüchen dreiachsiger Müllfahrzeuge zum Wenden.

### Medienseitige Erschließung / Elektrifizierung

Die elektrische und die medienseitige Versorgung werden über die vorhandenen Netze gesichert. Die Trassen sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.

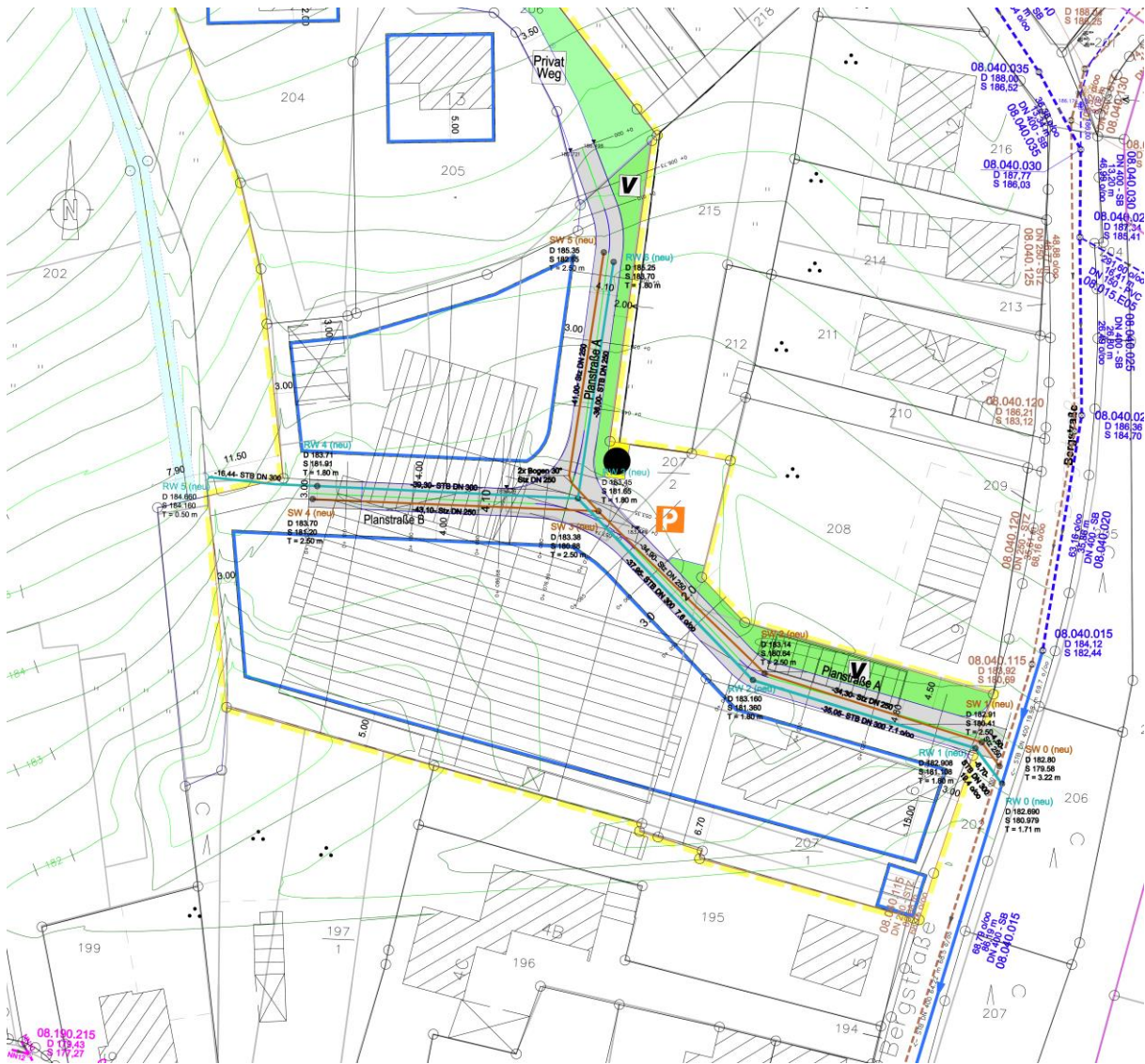


Abbildung 8: Entwässerungskonzept; Ingenieurbüro John & Partner; Stand: März 2015; unmaßstäblich;

#### **4. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter**

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Schreinerei Bergstraße“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei ist die Erstellung eines Umweltberichtes verfahrensrechtlich nicht erforderlich. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

##### **Natur und Umwelt**

Das Plangebiet stellt ein bereits langfristig durch bauliche Nutzung überprägtes Gebiet dar. Im in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung im Norden und gewerbliche Nutzung im Süden des Plangebietes geprägtes Gefüge im geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt. Der Standort kann aufgrund seiner Lage an der Bergstraße und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als innerörtliche Lage beschrieben werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets liegen in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Straßenrandbebauung der Bergstraße. Wenn es künftig zum Abbruch der nicht mehr benötigten Schreinereigebäude und -hallen kommt, sieht die Planung einen Lückenschluss

zwischen der angrenzenden Wohnbebauung vor. Das Siedlungsgefüge wird auf die Weise sinnvoll im Bebauungszusammenhang ergänzt, ohne Flächen in Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird dem Streben nach Schonung von Grund und Boden entsprochen, indem die bestehende Versiegelung von fast 100 % im Bereich der Schreinerei zurückgebaut wird.

Im Allgemeinen handelt es sich um einen anthropogen überformten Bereich. Dies wird auch durch das nicht Vorhandensein von Pflanzengesellschaften in dem für eine Wohnneubebauung vorgesehenen Teil des Plangebietes ersichtlich. Gravierende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten. Das Plangebiet dient nicht als Trittstein im Biotopverbund. Trotz einer Überplanung und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen kommt es zu keinem Flächenverlust durch die geplante bauliche Nutzung. Stattdessen werden durch gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke und der Anlage von öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in Zukunft Flächen geschaffen, die zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen in dem bisher bebauten/versiegelten Bereiche beitragen und vegetativ gestaltet werden.

Die als Ziergarten im Norden des Plangebietes angelegten Bereiche um die beiden Bestandsgebäude werden auch weiterhin erhalten bleiben.

#### Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion

Laut § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Es wird der Rückschluss getroffen, dass Nahrungsräume für Tiere und Pflanzen nicht betroffen sind, da der Planbereich seit mehreren Jahren städtebaulich stark überprägt und einer intensiven Nutzung durch den Schreinereibetrieb unterliegt. Es besteht eine vollständige Versiegelung im südlichen Teil des Plangebietes. Infolgedessen kann von einem Fehlen störungsempfindlicher Arten ausgegangen werden.

Ökologisch höherwertige Gehölzbestände sind nicht anzutreffen. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Gehölzbeständen der Privatgärten heimische Tierarten (insbesondere Vogelarten) anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume dort kann ausgeschlossen werden, denn eine Überplanung ist im nördlichen Geltungsbereich nicht beabsichtigt. Dort vorhandene Strukturen bleiben unverändert.

Das Plangebiet vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen.

Da die Flächen ohne bedeutende Funktion für den Naturraum eingestuft werden können und die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang erst bei Realisierung eines kleinen Baugebietes mit Privatgärten hergestellt werden kann, liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse gewerblicher Nutzung, insbesondere durch die hervorgerufenen Lärmemissionen, sowie der angrenzenden anthropogenen Nutzungen sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet.

Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG im Hinblick auf mögliche Nist- und Brutplätze für Vögel (z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule etc.) oder für gebäudebewohnende Fledermausarten bei Abriss der Gebäude kann ausgeschlossen werden, da die Schreinerei bis Ende 2015 in Betrieb sein wird und die durch den Betrieb entstehenden Lärmemissionen eine Nutzung für Vögel und Fledermäuse ausschließen. Die folgende Bilddokumentation zeigt den IST-Zustand der Gebäude und belegt, dass aktuell keine Nist- und Brutplätze vorhanden sind. Nach 2015 wird der Besitzer bestrebt sein, schnellst möglich die vorhandenen Gebäude abzubauen um eine Besiedlung mit Vögeln und Fledermäusen

auszuschließen. Vor dem endgültigen Abriss der Gebäude werden diese nochmal durch den Eigentümer auf vorhandene Strukturen, Nester, Kotspuren etc. überprüft. Sollten sich dann Hinweise auf Nist- und Brutplätze sowie Fledermausquartiere finden, wird vor Abriss der Gebäude Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.



Abbildung 9: Innenbereich der Schreinerei;



Abbildung 10: Innenbereich der Schreinerei;



Abbildung 11: Innenbereich der Schreinerei;



Abbildung 12: Innenbereich der Schreinerei;





Abbildung 13: Innenbereich der Schreinerei;



Abbildung 14: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 15: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 16: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 17: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 18: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 19: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 20: Außenbereich der Schreinerei;



Abbildung 21: Innenbereich der Schreinerei;



Abbildung 22: Innenbereich der Schreinerei;

Der nördliche Teil des Plangebiets stellt sich heute als im Rahmen der privaten Nutzung entwickelte Rasenfläche mit einer randlichen Eingrünung aus Gehölzen dar.

Die Bedeutung des Gebietes – bezogen auf die Biotopfunktion – kann wie folgt umschrieben werden:

- Zweiteilung in den wohnbaulich genutzten nördlichen Teil mit Ziergärten und den hochgradig versiegelten gewerblich genutzten südlichen Teil;
- Angrenzen an biotopkartierte Streuobstbestände (nördlich);
- Fehlen biotopwertiger Bereiche;
- keine Strukturdiversität im Bereich der Schreinerei (aufgrund des hohen Versiegelungsgrades);
- nicht erkennbare Einwirkung äußerer Störeinflüsse (Lage im Wohngebiet);

Die beanspruchten Flächen sind auf Grund der verhältnismäßig geringen Größe nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum für Vögeln oder für andere geschützte Arten zur Erhaltung der Population einzustufen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme die ohnehin eher geringe ökologische Funktion des Gesamtbereichs nicht negativ beeinflusst wird. Das Projekt ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG durch die Bebauungsplanaufstellung nicht ersichtlich sind.

#### Klima und Luft

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen sind für die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu befürchten. Das zwischen bereits bebauten Grundstücksflächen befindliche Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und topografischen Ausprägung keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und die Kaltluftversorgung der umgebenden Flächen. Schädliche Aspekte für Klima und Luft werden weitgehend vermieden.

#### Wasserhaushalt und Boden

Das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial ist als gering zu bewerten, besonders da mit dem Bau der Schreinerei und der beiden Wohngebäude bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung und vor Erosion durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen in den Baugenehmigungen vorzusehen. Dies kann durch Reduzierung der versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen geschehen. Ohnehin wird sich durch den Rückbau der Schreinerei und der umliegenden versiegelten Flächen der Anteil Flächen erhöhen auf denen Niederschlagswasser versickern kann.

Dies spielt nicht nur für die Wiederherstellung der Bodenfunktion sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch die Oberflächenwasserbewirtschaftung in der Planung zu berücksichtigen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Gleichzeitig sind die Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung sowie die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen anzustreben.

Im Südwesten befindet sich bei Dreis eine Mineralquelle. Nachteilige Auswirkungen durch das Planvorhaben darauf sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind aktuell im Plangebiet nicht vorhanden.

Es befindet sich jedoch westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze ein verrohrtes Gewässer III. Ordnung, das bisher entlang der Geltungsbereichsgrenze nach Süden zum Ort verläuft und im Mischwasserkanal mündet. Durch die jetzt im Plangebiet vorgesehenen entwässerungstechnischen Neubaumaßnahmen bietet es sich an dieses Gewässer aus der Mischwasserkanalisation zu entflechten. Hierzu wird in Verlängerung der Planstraße B eine neue Bachverrohrung verlegt, die den vorhandenen Bach durch die Planstraße B und A in den Regenwasserkanal der Bergstraße führt.

### Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Dreis innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Nutzungsänderung eines bereits bebauten Bereiches an der Bergstraße.

Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zwischen dem Dreiser Tal als westliche Fortsetzung des Wittlicher Tals und Verbindung zum Salmtal sowie der Littgener Hochfläche. Die Nutzungsstrukturen sind durch Offenland geprägt mit Waldanteil auf den Hochflächen. Ansonsten bildet Ackerbau die dominierende Nutzungsform, die von Streuobstwiesen, häufig in Kombination mit Magergrünland, abgelöst wird.<sup>1</sup>

Die "Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier"<sup>2</sup> stellt im Plangebiet keine Kulturgüter dar. In einem Abstand von rd. 100 m befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Dreiser Schloss westlich des Plangebiets. Er wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Der Dreiser Schlosspark als geschützter Landschaftsbestandteil wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich puffernde Offenlandbereiche zwischen ihm und dem Plangebiet befinden. Insgesamt schirmt die randliche Eingrünung Richtung Nordosten den Schlosspark vom Geltungsbereich ab, so dass keine unmittelbare Wahrnehmung der Neubebauung erfolgen wird.

Zur Vermeidung kleinräumig wirksamer Beeinträchtigungen werden für das Gebiet die maximalen Gebäudehöhen beschränkt und gestalterische Festsetzungen für die Baugrundstücke formuliert. Abschließend ist festzustellen, dass sich das geplante Wohngebiet besser in das Landschaftsbild einfügen wird als die bisherige gewerbliche Nutzung.

### Fazit

Die Realisierbarkeit eines rd. 6 Baugrundstücke umfassenden Baugebietes an diesem in der unmittelbaren Umgebung bereits von Wohnnutzungen dominierten Standort trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde als Planungsträger Rechnung.

Mit Inanspruchnahme einer bereits baulich überformten Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs wird eine dem Innenbereich zugeordnete Fläche genutzt. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet. Es erfolgt eine sinnvolle Folgenutzung einer mindergenutzten, gewerblichen Fläche.

Den relevanten Umweltbelangen wird durch vermeidende und mindernde Maßnahmen (Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) begegnet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Plangebietsgröße sind die Auswirkungen der Nutzungsänderung als nicht erheblich einzustufen. Ohnehin wird durch den Rückbau der Schreinerei eine ökologische Aufwertung im südlichen Plangebiet erfolgen.

Es sind ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz vorgesehen. Außerdem wird dem baugesetzlich definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u. a. durch das BNatschG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht im planungsrelevanten Umfeld. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind schon allein aufgrund der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen in der innerörtlichen Lage nicht zu befürchten.

Die Errichtung von Wohnhäusern ist mit den bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar und wird sich in diese nahtlos einfügen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

---

<sup>1</sup> vgl. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (2014): [http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=251.11](http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=251.11) (Zugriff 27.06.2014)

<sup>2</sup> vgl. Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier: (<http://www.roscheiderhof.de/kulturdb/client/index.php>).

#### **4.1. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Störende Lärmimmissionen auf die umgebende Wohnnutzung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da künftig ein allgemeines Wohngebiet an Stelle der Schreinerei entstehen wird. Des Weiteren wird das Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung auf ca. 6 Baugrundstücken im Bereich der Bergstraße nicht signifikant ansteigen.

Aufgrund der Konfliktfreiheit an den Bestandsgebäuden wird von Immissionsschutzmaßnahmen abgesehen. Auf eine präzisierende schallgutachterliche Einschätzung von Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet.

#### **4.2. Abbruch der vorhandenen Bebauung**

Der Abbruch der vorhandenen Bebauung hat unter Beachtung der vorhandenen Normen und Regelwerke zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz relevanten ALEX-Infoblätter.

Die anfallenden Abbruch- und Aushubmassen sind entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

### **5. Begründung der Planinhalte**

---

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebietes an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds, insbesondere an der Freien Reichsstraße, ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.



## **5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauserschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, die i. d. R. dichter bebaut sind als in Ortsrandlage, und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen sollen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim.

### **5.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, bei denen der höchste Punkt der Attika als Bezugspunkt angenommen wird.

Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter der maximalen Oberkante ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden First- und Traufhöhen vorhandener Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dürfen bei Umbau und Sanierung beibehalten werden. Kommt es jedoch zu Ersatzbauten greifen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### **5.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

### **5.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einfamilienhausgebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

### **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur und zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Bebauung bzw. Nutzung.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen, wie auch überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

### **5.5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

### **5.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen (Planstraße A und B) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke Grundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Die Planstraßen werden über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 4,80 m bzw. 4,10 m, gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), verfügen. Dies entspricht dem erforderlichen Querschnitt für einen Begegnungsfall zweier Pkw. Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet (bei 6 Neubaugrundstücken und zwei Bestandswohngebäuden) als nicht erforderlich erachtet. Die Wahrscheinlichkeit von Begegnungsverkehr wird zudem als sehr gering eingeschätzt.

Die beiden Bestandsgebäude im Norden des Geltungsbereiches werden über einen Privatweg erschlossen.

Eine Wendeanlage wird nicht realisiert. Stattdessen wird der Kreuzungsbereich zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausreichend dimensioniert, um einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand und Flächenverbrauch zu verhindern.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

#### **5.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Private Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

#### **5.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Durch die Anlage von privaten Grün- und Gartenflächen im Rahmen der Neubebauung werden ohnehin Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung getroffen, wodurch die ökologische Wertigkeit des Plangebietes gesteigert wird.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Die bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mindestens mittel- oder großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden soll.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig, da sie nicht zu den regionstypischen, heimischen Gehölzen zählen. Laubhecken sind zudem als Lebensraum für kleinere Tiere, Vögel und Insekten geeignet.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen unter Teil C) zu orientieren.

#### **5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung ist es neue Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung und Entwicklung des Bestandes zu ermöglichen.

Die gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde niedergelegt.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder

Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 , Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Es wird bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Für Dreis sollten regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

#### **5.9.1. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine eng gefassten Regelungen zur Gestaltung der Dächer vor. Damit wird eine große Baufreiheit eingeräumt. Allerdings werden Regelungen zur Dachform und Dachneigung getroffen, damit sich die Neubebauung hinsichtlich der Dachlandschaft bestmöglich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die mindest und maximalen Dachneigung sind spezifisch für die zulässigen Dachformen bestimmt, da unterschiedliche Dachformen auch verschiedene charakteristische Ausformungen ausweisen.

#### **5.9.2. Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen**

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den neuen Bewohnern vorbehalten bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen von der Straße abgewandten Privatgärten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden lediglich Vorgaben für Einfriedungen entlang der straßenseitig zugewandten Grundstücksgrenzen getroffen. Generell sollen zur Förderung autochthoner Gehölze zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen überwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden. Auch sind alle Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen und die Höhe aller Einfriedungen darf eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, um zum einen die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit im

Einmündungs- und Kurvenbereich zu gewährleisten und zum anderen offene Vorgartenzonen als Vorbereich zu den Hauptgebäuden sicherzustellen.

Eine Errichtung von Einfriedungen aller Art innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen wird ausgeschlossen, so dass eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist.

### **5.9.3. Gestaltung der Außenwände und privaten Außenanlagen**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden. Aus diesem Grund sind Holzhäuser in Vollstammbauweise nicht zulässig.

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den Bewohnern vorbehalten bleiben. Generell sollen überwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden. Es wird lediglich die Festsetzung getroffen, dass Nadelgehölzhecken nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden sollen, da ihre ökologische Wertigkeit im Vergleich zu einer Laubholzhecke deutlich geringer ist und sie zudem nicht orts- und regionstypisch sind.

### **5.9.4. Stellplätze**

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit festgeschrieben. Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird.

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

---

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzlisten
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Schutz des Oberbodens
- Schutz von Pflanzbeständen
- Grenzabstände für Pflanzen
- Herstellung von Pflanzungen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Abfälle/Altlasten
- Übernahme der häuslichen Abfälle durch den Zweckverband
- Baugrunduntersuchungen
- Radon
- Stellplätze und Garagen
- Systemschnitt

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **6.1. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und grundsätzlich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zurückzuhalten. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche (Dachflächen, Hof- und Wegeflächen) auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Die Rückhaltesysteme können zusätzlich einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalsystem erhalten, der jedoch erst bei Vollerfüllung des privaten Rückhaltesystems anspringen darf. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist satzungsgemäß gegenüber dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Wittlich-Land mit der Vorlage des Entwässerungskonzepts im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z. B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

### **6.2. Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

### **6.3. Radonpotential**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential von > 100 kBq/m<sup>3</sup> (Radonvorsorgeklasse III) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau sollen die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung, ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die

Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

- Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Aus diesem Grund erfolgen nachstehende Hinweise für die privaten Bauherren zu einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrützen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

#### **6.4. Flugplatz Spangdahlem**

Das Plangebiet befindet sich im Einflug bzw. Einzugsgebiet der militärischen Flugsicherung der US NATO Flugplätze Spangdahlem, des NATO Flugplatzes Büchel und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

#### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die Fläche komplett im Besitz eines Eigentümers befindet, werden durch die Planung Bodenordnungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Derzeit wird in der Ortsgemeinde Dreis eine Dorfflurbereinigung durchgeführt. Daraus ergeben sich keine Änderungen an den Besitzverhältnissen oder der Abgrenzung des Plangebietes.

#### **8. Kosten**

---

Die Planung wurde durch den privaten Grundstückseigentümer der Schreinerei als Folgenutzung des gewerblichen Betriebsgeländes angestoßen. Dieser trägt auch die Kosten der Bauleitplanung. Es entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten. Es fallen der Gemeinde auch keine Kosten für etwaigen Grunderwerb oder für die Planungsrealisierung samt Erschließung an.

Es ist geplant die Verkehrsanlagen nebst aller Infrastruktureinrichtungen nach Fertigstellung kostenlos in den Besitz der Gemeinde zu übertragen. Eine vertragliche Regelung wird erfolgen.

#### **9. Planungsalternativen**

---

Es macht wenig Sinn, für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da die hier geplante Fläche bereits städtebaulich überformt ist und lediglich eine andere Nutzungsform des Geländes durch Wohnbebauung entstehen wird.

Demgegenüber reaktiviert das Plangebiet gleichzeitig eine durch den Abriss des Schreinereibetriebes entstehende Baulücke. Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche.

Außerdem steht die überplante Fläche im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Das Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang realisierbare Fläche innerhalb der Gemeinde dar. Des Weiteren ist mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur L 50 und L 43 ein sehr guter Anschluss an die regionale Erschließung gegeben.

Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals also keine Flächenausdehnung der Ortschaft bewirkt, sondern konträr, dem Bestreben nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgegangen.

Vor dem Hintergrund der nicht mehr benötigten Schreinereigebäude wird der nicht zwingend erforderlichen Erhaltung der Gebäude vorgebeugt. Es kommt zur adäquaten Revitalisierung der Fläche.



## 10. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

---

Der Bestandschutz und eine adäquate zukünftige städtebaulich vertretbare Entwicklung der vorhandenen Bebauung auf den privaten Grundstücken werden durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit zur Neu- bzw. Umnutzung auf dem Schreinereigelände als allgemeines Wohngebiet. Diesbezüglich wird die durch den Abriss der Betriebsgebäude brach fallende Fläche künftig einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Der als WA ausgewiesene Bereich entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und passt sich in die bestehende Nutzung ein. Negative Wechselwirkungen mit der vorhandenen Baustruktur sind nicht zu erwarten.

Ein konfliktfreies Eingliedern der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort ist grundsätzlich gegeben. Der Bebauungsplan inklusive der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen trägt Sorge, dass negative Einflüsse der neu entstehenden Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild unterlassen werden.

Probleme aufgrund eines steigenden Verkehrsaufkommens sowie des ruhenden Verkehrs in der Ortslage können aufgrund der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätzen ausgeschlossen werden. Der Planbereich wird infolge der Lage im Ortsrandbereich und der günstigen Erschließung über die Bergstraße und die daran anschließenden Landesstraßen zu keiner signifikanten Verkehrsmehrbelastung im Dorfkern führen.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Auch von den gemischten Bauflächen im Umfeld des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen gehen keine signifikanten Beeinträchtigungen auf das Plangebiet aus.

Dreis, den

.....  
Hansen  
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)

## 11. Quellen

---

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2013): Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz 2013. [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/).

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung ´95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

VERBANDSGEMEINDE WITTLICH-LAND (2014): Flächennutzungsplan 2006. Ortslagentauschnitt Dreis, Maßstab 1:5.000. Wittlich.