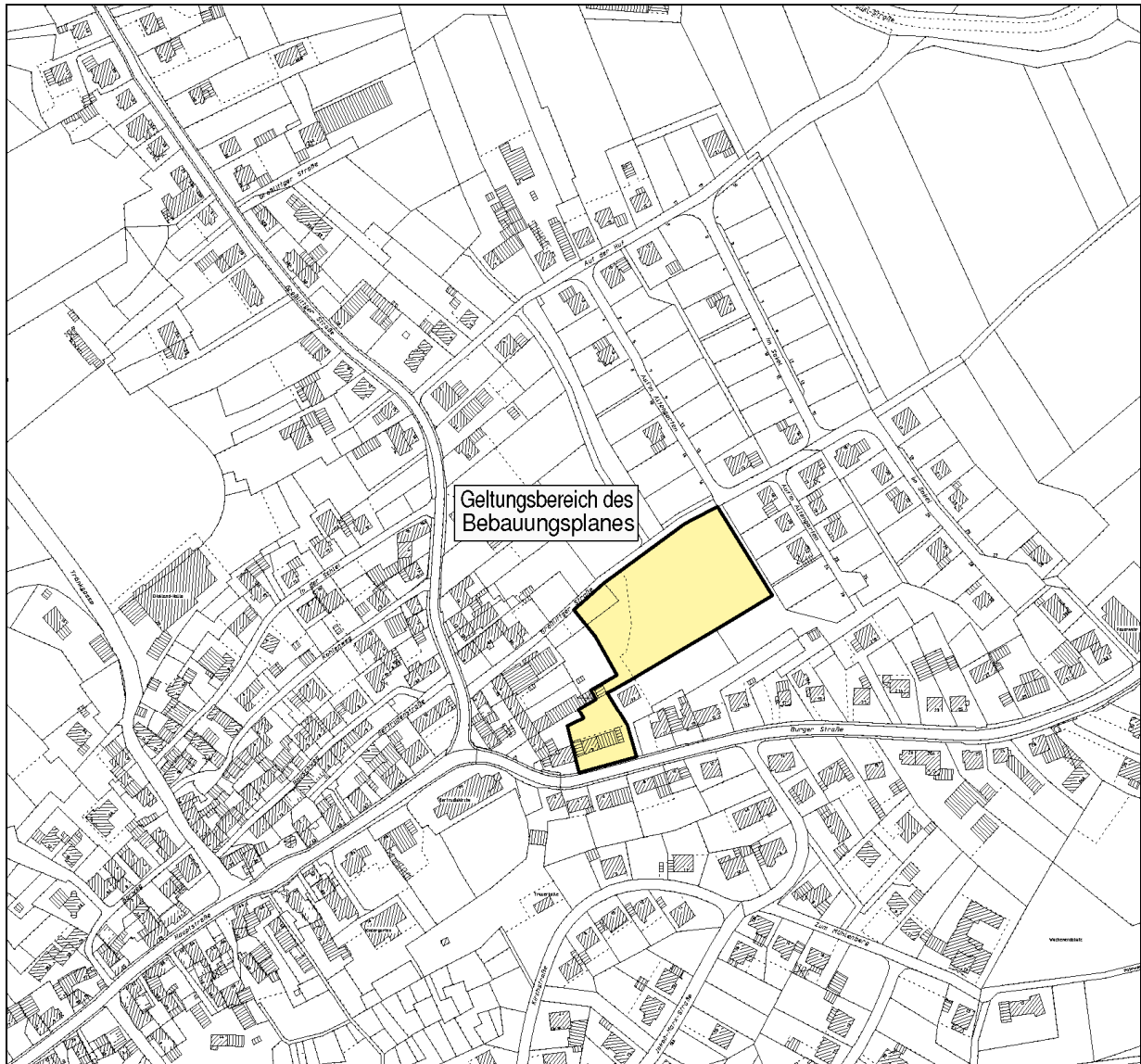


**Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Landscheid“**

---



---

**Bebauungsplan: B. K. S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier  
Umweltbelange: högner landschaftsarchitektur, Minheim**

Stand: Satzungsausfertigung (Februar 2011)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	4
2.3 Erschließung.....	5
2.4 Planungskonzept.....	6
2.5 Planungsalternativen .....	6
2.6 Planungsrechtliche Situation.....	7
<b>3. PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ALTLASTEN UND BELANGE DES KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENSTES.....</b>	<b>8</b>
<b>5. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE .....</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	11
5.5 Begründung von Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB .....	11
5.6 Erschließung.....	12
5.7 Weitere Hinweise .....	13
<b>6. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>16</b>
6.1 Verfahrenshinweise.....	16
6.2 Beschreibung und Bewertung der abiotischen und biotischen Planungsgrundlagen.....	17
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
6.4 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	22
6.5 Schalluntersuchung .....	23
6.5.1 Grundlagen .....	24
6.5.2 Ergebnisse und Beurteilung .....	25

<b>7. PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>27</b>
<b>7.1 Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>7.2 Kosten</b> .....	<b>27</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

In der Ortsgemeinde Landscheid, im Karree zwischen der Burger Straße, der Großlittger Straße und dem Wohngebiet „Im Sabel“ besteht im Bebauungszusammenhang eine Freifläche auf der ein privater Investor im Zusammenwirken mit der Ortsgemeinde die Ansiedlung eines Seniorenzentrums für gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen zu realisieren beabsichtigt. Als Betreiber wird im späteren eine karitativ tätige Gesellschaft aus dem Gesundheitswesen auftreten. Teilflächen des Objektes sollen auch separat vermietet und/oder verpachtet werden können für ergänzende Nutzungen wie z. B. Apotheke, Arztpraxis, Physiotherapie, Bistro und Grundversorgungseinzelhandel oder dergleichen. Für die Errichtung des geplanten zwei- bis dreigeschossigen Gebäudekomplexes sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insofern neu zu schaffen, als aufgrund der Größe der zu errichtenden baulichen Anlagen eine Genehmigung unter Anwendung der Voraussetzung des § 34 BauGB nicht in Frage kommt. Es besteht eine Planungsnotwendigkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (vergleiche auch Kapitel 2.6 d). Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); es wird eine „Lücke“ im Bebauungszusammenhang geschlossen,
- 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. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst einen im Wesentlichen rechteckigen Teil des Innenbereiches der Ortsgemeinde Landscheid zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauungen an der Burger Straße, der Straße „Auf'm Altengarten“ und der Großlittger Straße.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt rund 8.900 m<sup>2</sup>.

Es umfasst die Flurstücke Nummern 42/2 und 79 (jeweils teilweise) und 493/6 (ganz) in der Flur 9 der Gemarkung Landscheid.

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

Der zu überplanende Bereich ist derzeit noch Freifläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs zwischen dem Baugebiet „Im Sabel“, der Burger Straße und der Großlittger Straße. Eine Bebauung besteht noch auf dem Flurstück 493/6 in Form eines leerstehenden ehemaligen Bauernhauses sowie in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 42/2. Die vorstehend genannten Gebäude des Plangebietes sollen abgebrochen werden. Die Flä-

chen stehen sodann für die neue Nutzung gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Verfügung.

### 2.3 Erschließung

Das Planvorhaben soll als Neubau auf der bestehenden derzeit mindergenutzten Freifläche zwischen der Großlittger Straße, der Burger Straße und dem Baugebiet „Im Sabel“ entstehen. An der Burger Straße ist nach Abbruch des Gebäudes auf dem Flurstück 493/6 die Herichtung einer Stellplatzanlage mit unmittelbarem Anschluss an die Burger Straße vorgesehen. Die Stellplatzanlage soll 26 private Stellplätze umfassen. Dies ist für eine Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen (Seniorenzentrum) völlig ausreichend, da sich der Stellplatzbedarf im Wesentlichen auf Mitarbeiter und Besucher beschränkt. Der Nachweis wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geführt. Von der Stellplatzanlage ist der Eingang des Seniorenzentrums im Südwesten fußläufig erreichbar. Fahrzeugverkehr unmittelbar zum Gebäudehaupteingang ist nicht vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt auf der Nordwestseite von der Großlittger Straße zu einem Nebeneingang. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung sollen wie folgt geschaffen werden:

- a) durch Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes (Grundbucheintragung oder Baulast) auf dem Flurstück 493/6 von der Burger Straße über die Stellplatzanlage zum Fußweg, welcher in Richtung des Haupteinganges des künftigen Seniorenzentrums führt;
- b) durch Einräumung eines Sondernutzungsrechtes (Grundbucheintragung oder Baulast) auf dem lediglich als Wirtschaftsweg ausgebauten Teil der Großlittger Straße zum Zwecke der Anlieferung von Waren sowie dem Transport von Wäsche etc. Nach dem derzeitigen Projektstand wird von ein bis zwei Wäschetransporten und von zwei Küchenanlieferungen (jeweils pro Woche) ausgegangen. Der weitere Verlauf der Großlittger Straße entlang des künftigen Gebäudekomplexes bis zum Baugebiet „Im Sabel“ im Osten wird weiterhin nur als Fußweg mit wassergebundener Decke (z. B. Schotterrasen) fungieren und steht für den Fahrzeugverkehr, insbesondere für die Erschließung des Seniorenzentrums, nicht zur Verfügung. Lediglich eine Notbefahrbarkeit für die Feuerwehr soll auf dem Fußweg, der hier über eine ausreichende Breite verfügt, bereitgestellt werden;

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Planvorhabens ist wie folgt vorgesehen:

- a) Schmutzwasseranschluss erfolgt in den bestehenden Kanal in der Burger Straße. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Retentionsanlage muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, wobei insgesamt maximal 10,0 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden dürfen. 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 Mischwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen. Entsprechendes wurde festgesetzt;
- b) die medienseitige Versorgung kann über die bestehenden Netze in der Großlittger Straße und der Burger Straße sowie ggf. über das Baugebiet „Im Sabel“ vorgenommen werden. Hierzu bedarf es im Bebauungsplan keiner näheren Regelungen;
- c) die Abfallbehälter können durch den zuständigen Träger an der Stellplatzanlage von der Burger Straße aus angenommen werden. Auf der Stellplatzanlage bestehen durch den vorgesehenen Ringverkehr ausreichende Bewegungsräume für das dreiaxige

Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug. Der Betreiber des Seniorenzentrums wird die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abfuhrtag auf der Stellplatzanlage sicherstellen.

## **2.4 Planungskonzept**

Es ist die Anlage eines Seniorenzentrums für Betreutes Wohnen in Verbindung mit Pflegeeinrichtungen, einer Arztpraxis, weiteren Räume für freie Berufe, einer Mietfläche für evtl. eine Apotheke, Räumlichkeiten für ein Bistro/Cafeteria sowie die dienenden Einrichtungen der haustechnischen Versorgung, Büros der Hausverwaltung und Lagerräume sowie Küche etc. vorgesehen. Die Stellplatzanlage für Bedienstete und Besucher ist an der Burger Straße auf dem Grundstück 493/6 geplant. Von hieraus erfolgt fußläufig Zugang zum Gebäudekomplex. Lediglich die Anlieferung ist rückseitig von der Großlittger Straße geplant.

Insgesamt sind für das Betreute Wohnen rd. 1.000 qm Nettogeschossfläche vorgesehen zzgl. 240 qm Nettogeschossfläche für Apotheke/Arzt/Grundversorgung oder ähnliches, 170 qm für Bistro/Cafeteria. Die Pflegeeinrichtungen sollen nach derzeitigem Planungsstand zwischen 80 und 90 Bettenplätze, vorwiegend in Einzelzimmern umfassen. Der Gebäudekomplex wird höhengestaffelt entwickelt dergestalt, dass der Bereich mit überwiegend Dienstleistungseinrichtungen (Arzt/Apotheke/Bistro einschl. Empfang und Haupteingang) max. 2-geschossig errichtet werden wird, wohingegen die Bereiche des Betreuten Wohnens und die Pflegeeinrichtungen in dem dreigeschossigen Gebäudeteil untergebracht werden sollen.

Die Bebauung wird mit Gebäudehöhen für den dreigeschossigen Teil von max. 12,0 m über dem Niveau der Großlittger Straße vor dem Gebäude im Gebiet nicht wesentlich dominierend erscheinen, da beispielsweise entlang der Burger Straße und der Großlittger Straße 2-geschossige Gebäude zzgl. eines Dachgeschosses diese Gebäudehöhe des Planobjektes bereits ebenfalls erreichen und wiederum im Baugebiet „Im Sabel“ Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 10,50 m zulässig sind.

Die Außenanlagen des Projektbereiches werden parkartig als Grünanlage hergestellt. Lediglich für die Feuerwehrumfahrt ist ein Schotterrasenbereich in der Grünanlage zu berücksichtigen. Nach Nordosten zum Baugebiet „Im Sabel“ hin soll ein kleiner begrünter Erdwall mit einer Höhe von 2,0 m die landschaftliche Einbindung des Vorhabens im Sinne einer Abschirmung gegenüber dem Wohngebiet sicherstellen.

Das Planvorhaben beinhaltet auch eine Stellplatzanlage mit getrennter Ein- und Ausfahrt von und zur Burger Straße, sodass im Ergebnis der Ziel- und Quellverkehr der Senioreneinrichtung, welche ohnehin aufgrund der spezifischen Nutzerstruktur grundsätzlich reibungslos abgewickelt werden kann, von der Anlage ferngehalten wird und die Einrichtung lediglich fußläufig von der Stellplatzanlage aus erreichbar ist. Die Großlittger Straße wird in Höhe des Planvorhabens ebenfalls nur als Fußweg gestaltet sein, auf welchem jedoch die Notbefahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge als Sondernutzung zu berücksichtigen ist.

## **2.5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen für den gewählten Standort wurden betrachtet und es wurde festgestellt, dass die Dauer-Pflegeeinrichtungen aufgrund ihrer besonderen Ruhebedürftigkeit dem Wohngebiet „Im Sabel“ zuzuordnen sind, wohingegen die Dienstleistungsbereiche, Verwaltung und Empfang zum Mischgebiet an der Großlittger Straße und der Burger Straße orientiert werden sollen. Auf dieser Seite sollten keine Dauer-Pflegeeinrichtungen geplant werden, da deren Etablierung in Nachbarschaft zum Mischgebiet dort aus schalltechnischer Hinsicht wesentliche Nutzungseinschränkungen für die Zukunft verursachen könnten. Tagespflege ist dort aber durchaus auf Grund der geringeren Schutzbedürftigkeit möglich.

Es wurde auch untersucht, inwieweit die straßenverkehrliche Erschließung des Objektes wahlweise über die Großlittger Straße erfolgen kann und/oder alternativ oder zusätzlich über

das Baugebiet „Im Sabel“. Da jedoch die fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet „Im Sabel“ mit der Ortsmitte über den als Fußpfad ausgebildeten Verlauf der Großlittger Straße vor dem Planvorhabenbereich beachtlich stark frequentiert ist, wollte man aus Sicht der Ortsgemeinde diese Fußwegeverbindung nicht gegen eine Straßenanlage ersetzen. U.a. aus diesem Grund wurde der Variante mit Ankauf des Grundstückes 493/6 durch die Ortsgemeinde in Verbindung mit einem Abbruch des darauf befindlichen leerstehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes der Vorzug gegeben, um hier die Stellplätze für die Senioreneinrichtung mit unmittelbarer Zu- und Abfahrt von und zur Burger Straße entwickeln zu können. Von der Stellplatzanlage aus ist der Haupteingang des Seniorenzentrums lediglich fußläufig erreichbar. Die in ihrer Anzahl geringen Anlieferungsfahrten erfolgen abweichend hiervon auf der Rückseite des Gebäudes von und zur Großlittger Straße in Richtung Ortsmitte. Eine straßenverkehrliche Verbindung zum Baugebiet „Im Sabel“ ist nicht vorgesehen.

Standortalternativen bestehen in Landscheid nicht. Es bedarf einer Flächengröße von mind. 7.000 qm für den Vorhabenstandort in Form einer innerörtlichen Freifläche. Standorte am Ortsrand oder in nicht integrierter Lage kommen nicht in Frage, da insbesondere die nicht-mobilen Bevölkerungsgruppen, und somit betroffen vor allem die Bewohner der betreuten Wohneinrichtungen, an einem Randstandort sozial isoliert leben würden, was nicht Ziel einer modernen Betreuungseinrichtung nach heutigen Gesichtspunkten sein kann.

## **2.6 Planungsrechtliche Situation**

### **a) Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist für den nordöstlichen Planbereich Wohnbaufläche, für den südwestlichen Teil Mischbaufläche dargestellt. Der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a, Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **b) Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft für den Innenbereich keine Aussage.

### **c) Vorhandene Bebauungspläne, Satzungen etc.**

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes befinden sich keine anderen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan „Im Sabel“ von September 2002 schließt östlich dreiseitig an den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes an, wobei das Flurstück der Großlittger Straße unbeplant bleibt.

### **d) Erfordernis der Planung**

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

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 Bebauungsplanes liegt vor, da insbesondere angesichts der Lage des geplanten Projektes und dessen Größe Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht.

Der Bebauungsplan "Seniorenzentrum Landscheid" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") aufgestellt. Hierbei entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (vergleiche Kapitel 1).

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder - wie in vorliegendem Falle darauf verzichtet werden kann - sind dennoch alle Umweltbelange be-

achtlich und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten Umweltbelange beschränken sich auf den Umgang mit Gehölzverlusten, auf Schallemissionen der Stellplatzanlage sowie auf die Schalleinträge in das Plangebiet durch Umgebungsgeräusche.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der (Wieder-) Nutzbarmachung von Flächen, zum anderen der Nachverdichtung aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung mit Ergänzungsneubau anstelle unbebaute Flächen im Außenbereich heranzuziehen) dient (vergleiche Kapitel 1).

### **3. Planungsvorgaben**

Sonstige Planungsvorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **4. Altlasten und Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten/Altablagerungen besteht für das Plangebiet nicht.

### **5. Begründung der Planinhalte**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Gebietsart, der der eigentliche Planbereich unterfällt, wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zugrunde gelegt und festgesetzt, da sich der gewünschte Festsetzungsgehalt mit keiner anderen Gebietsart der Baunutzungsverordnung erreichen ließe (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Ergänzend erfolgt auf dem Flurstück 493/6 an der Burger Straße sowie auf dem Verbindungstreifen zum Sondergebiet – als besonderer Nutzungszweck ohne Festlegung einer Gebietsart gemäß BauNVO - die Festsetzung von Flächen für Stellplätze in Verbindung mit Versorgungsanlagen (überlagernde Festsetzung) sowie eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche. Es sind jeweils nur die durch Planzeichen, teilweise ergänzt durch textliche Festsetzungen, zugelassenen Nutzungen zulässig. Hierzu ist im Einzelnen folgendes auszuführen:

#### **zu a) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“**

Der eigentliche Vorhabenbereich ist ausschließlich für den besonderen Nutzungszweck eines Seniorenzentrums vorzusehen. Diese besondere Zweckbestimmung wird textlich dahingehend weiter konkretisiert, dass es sich dabei um eine Anlage mit Betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen, ergänzt durch Arztpraxis und/oder Apotheke, sonstige Räume für freie Berufe wie zum Beispiel Physiotherapie und Massage sowie der Hauptnutzung dienende Grundversorgungseinrichtungen (Bistro, Cafeteria, Ladengeschäft) handeln wird. Selbstverständlich gehören zu den dienenden Einrichtungen einer solchen Anlage auch die entsprechenden Büros der Verwaltung, ein Empfangsbereich, Technikräume, Küche, Lager und Haustechnikbereiche. Diese sollen entsprechend auch im Rahmen der Hauptnutzung einschränkungslos zugelassen werden können.



Das Sondergebiet wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass in dem dem Ortskern von Landscheid zugewandten Bereich Dauer-Pflegeeinrichtungen nicht zulässig sein sollen. Die Festsetzung eines „Pflegeheimes“ (im weitesten Sinne) inmitten eines Dorf-/Mischgebietes ist nämlich aus schalltechnischer Sicht nicht zu empfehlen. Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) haben „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ einen besonders großen Schutzanspruch gegenüber Schallemissionen von Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gewerbebetriebe, Einkaufsmärkte, Handwerker, etc.). Um es durch die neue Einrichtung nicht zu erheblichen Einschränkungen von Betrieben in der bestehenden Nachbarschaft kommen zu lassen, ist es daher sinnvoll, die schutzbedürftigen Bereiche des Seniorenzentrums von diesen weg in Richtung des ruhigeren Wohngebietes zu orientieren. Vor diesem Hintergrund erfolgte der entsprechende Ausschluss von Dauer-Pflegeeinrichtungen im südwestlichen, der Ortslage zugewandten Grundstücksteil. Tagespflegeeinrichtungen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

#### **zu b) Fläche für Stellplätze und Versorgungsanlagen**

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze soll den Besuchern, Bediensteten und Bewohnern des Seniorenzentrums zur Verfügung stehen und wurde als private Stellplatzfläche durch Planzeichen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein Fahrrecht für den eben genannten Benutzerkreis sowie für die Müllabfuhr einzuräumen. Von der Stellplatzfläche, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben wird, ist eine Fußwegeverbindung zum Haupteingang des Seniorenzentrums eingeplant, die entsprechend mit einem Gehrecht wiederum für den vorgenannten Benutzerkreis zu belasten ist.

Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es können ca. rd. 26 Stellplätze in der Fläche realisiert werden.

Es wird von folgenden allgemeinen Ansätzen auszugehen sein: (Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze vom 24. Juli 2000)

86 Betten à 1 St. pro 6-10 Betten in Altenpflegeheimen = 8 bis 14 St.  
85 Bewohner in betreutem Wohnen à 1 St. pro 8 – 15 Betten  
= 5 bis 11 St.;

Summe Anforderung: 13 bis 26 St.

Die überlagernde Festsetzung für Versorgungsanlagen soll optional die spätere Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage in diesem Teil des Plangebietes ermöglichen. Ob von der Option Gebrauch gemacht wird, wird sich erst im Planvollzug entscheiden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

### **a) Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung der **GRZ** von 0,8 als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des Baugrundstückes ist hierzu notwendig und zweckmäßig. Eine GRZ von 0,8 ist im vorliegenden Fall erforderlich, um die Planungsabsichten verwirklichen zu können. Aufgrund der notwendigen Wegeführungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf die auch nicht verzichtet werden kann, um den Anforderungen an die fußläufige Durchgängigkeit der parkartig zu gestaltenden Aussenanlagen ordnungsgemäß entsprechen zu können und jeglichen Fahrzeugverkehre aus dem Objektbereich herauszuhalten erfolgt die Vollausschöpfung der zulässigen Werte gemäß BauNVO. Da die Wege und evt. ergänzende Nebenanlagen auf der Oberfläche jedoch vollständig innerhalb einer Grünanlage entstehen, werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden. Die geplante Bebauung entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die festgesetzte **GFZ** von 2,0 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze mögliche GFZ von 2,4.

Die gänzliche Ausschöpfung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist aus folgenden Gründen geboten:

#### **Erfordernis durch städtebauliche Gründe:**

Es besteht eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung, mit der vorliegenden Planung die Sicherung einer angemessenen Grundstücksnutzung zu betreiben. Gleichfalls soll mit Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Vorhabenrealisierung auf Flächen mit bereits bestehender Bebauung im Gemeindegebiet, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen zu beplanen. Die angestrebte Grundstücksnutzung als auch die damit in Rede stehende Nachverdichtung, die vom Gesetzgeber mit der Einführung des § 13a BauGB ausdrücklich beabsichtigt und daher explizit zugelassen wurde, lässt sich mit geringeren Nutzungskennziffern, als die festgesetzten, nicht sachgerecht umsetzen.

#### **Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:**

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung mit moderner Architektur werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie zum Beispiel Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke, werden durch die zugrunde liegenden Bauformen berücksichtigt. Hinzu kommt die geplante Begrünung und gezielt auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmte Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

#### **Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:**

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch die direkte Anbindung der Stellplatzanlage an die örtliche Hauptverkehrsstraße (Burger Straße) gewährleistet. Die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (Vermeidung von Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum) werden durch den Bau der Stellplatzanlage an der Burger Straße günstig erfüllt. Es besteht in der Nähe Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

#### **Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:**

Als ausgleichende Maßnahmen sind ergänzende Grünstrukturen im gesamten Grundstücksbereich zu nennen. Im Übrigen wird eine Flachdachbegrünung auf Teilflächen festgesetzt.

## **Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:**

Sonstige öffentliche Belange, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

### **b) Höhe der baulichen Anlagen**

Für den geplanten Gebäudekomplex erfolgt die Höhenentwicklung (vergleiche Kapitel 5.2 a) weitgehend analog der an der Burger Straße und der Großlittger Straße vorhandenen Bebauung. Durch die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen bei festgesetzter Flachdachbauweise ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Kombination mit der zulässigen Oberkante des Gebäude sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet insbesondere auch im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlage zu gewährleisten. Das Gebäude wird mit max. 12,0 m Oberkante (im dreigeschossigen Bereich) unwesentlich höher sein, als die zulässige Firsthöhe im Baugebiet „Im Sabel“ (10,50 m sind dort festgesetzt) und die vorhandenen Gebäudehöhen an der Burger Straße und der Großlittger Straße (im Wesentlichen befinden sich dort zweigeschossige Gebäude zuzüglich eines Dachgeschosses).

Für die zweigeschossigen Gebäudeteile liegt die zulässige Oberkante von max. 7,0 m unterhalb der Höhen der Nachbarschaftsbauung.

### **5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan-Entwurf mittels Baugrenzen festgesetzt.

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, aber eine Länge von 50 m (eine Gebäudelänge von maximal 75 m wurde festgesetzt) überschreiten dürfen. Dies entspricht dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept.

### **5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Der zu erwartende Stellplatzbedarf wird auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Burger Straße abgedeckt. Diese liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen und wurde daher durch Planzeichen gesondert festgesetzt.

Der der Planung zugrunde liegende Stellplatzschlüssel entspricht der Landesbauordnung (vgl. Kap. 5.1 b). Es wird Park-Such-Verkehr und Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum nicht entstehen. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden von der Planung nicht berührt.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplanes insgesamt können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden.

### **5.5 Begründung von Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB**

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes sind Ersatzpflanzungen für entstehende Gehölzverluste auf dem Grundstück oder an anderer Stelle nicht vorzusehen.

Im Bebauungsplan wurden losgelöst von diesen rechtlichen Voraussetzungen aus grügestalterischen Gründen Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume durch Planzeichen getroffen. Diese dienen der Wohnumfeldgestaltung, der Gliederung der Grünanlage und allgemein als

Minderungsmaßnahme im naturschutzfachlichen Sinne. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in einem Radius von 3 m abgewichen werden, um im Rahmen der Objektplanung ausreichende Spielräume zu gewährleisten. Als Minderungsmaßnahme im Bereich Kleinklima und Wasserhaushalt wurde ergänzend eine Flachdachbegrünung auf Teilflächen festgesetzt.

Die Begrünungsmaßnahmen sind - wie dargelegt wurde - naturschutzfachlich und stadtgestalterisch begründet. Sie sind vor dem Hintergrund der mit dem Planvorhaben beabsichtigten Nachverdichtung des Standortes als hierzu ausgleichend wirkende Maßnahmen angemessen.

## **5.6 Erschließung**

### **a) Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr**

Für Pkw (Bedienstete und Besucher sowie Bewohner) erfolgt der Anschluss an die Stellplatzanlage von und zur Burger Straße mit getrennter Ein- und Ausfahrt. Von dort ist der Haupteingang der Senioreneinrichtung lediglich fußläufig erreichbar. Die Abfallbehälter des Seniorenzentrums können am jeweiligen Abfuhrtag durch die Müllabfuhr ebenfalls im Bereich der Stellplatzanlage angenommen werden. Durch die getrennte Zu- und Abfahrt zur Burger Straße besteht über die Stellplatzanlage ein Ringverkehr, sodass es der Ausweisung einer Wendeanlage für das Müllfahrzeug nicht bedarf. Die Anlieferung für Waren (Wäsche, Küche und sonstiges) erfolgt an der Rückseite des Gebäudes von der Großlittger Straße aus. Auf dem nicht ausgebauten Teil der Großlittger Straße wird ein Sondernutzungsrecht durch die Ortsgemeinde zum Zwecke dieser Anlieferungsfahrten eingeräumt werden. Die Anlieferungsfahrten werden sich auf max. zwei Fahrten pro Woche für Wäsche und zwei pro Woche für Küche etc. voraussichtlich beschränken.

Die Feuerwehrumfahrt wird durch Herstellung einer Notbefahrbarkeit des als Fußweg fungierenden Teiles der Großlittger Straße im Bereich unmittelbar vor dem Objekt sowie durch entsprechende Bewegungsräume, die mit Schotterrassen in der Grünanlage hergestellt werden, gewährleistet.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann über die vorhandenen Buslinie Wittlich – Bitburg erfolgen.

### **b) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Telekommunikation**

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Dies schließt auch die abwassertechnische Entsorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser mit ein.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Retentionsanlage muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, wobei insgesamt maximal 10,0 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden dürfen. 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 Mischwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen. Entsprechendes wurde festgesetzt.

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Anlagen in der Großlittger Straße beziehungsweise der Burger Straße erfolgen. Eine Energieversorgungsanlage wurde optional als überlagernde Festsetzung ohne exakte örtliche

Festlegung im Stellplatzbereich vorbereitend zugelassen, um ggf. hier eine zentrale Heizenergieversorgung im späteren Planvollzug – je nach entstehendem Bedarf - etablieren zu können.

Im Planvollzug sind die Feuerwehrezufahrten durch entsprechende bauliche Gestaltung, Beschilderung und der Einräumung von Notbefahrbarkeitsrechten zu sichern.

## **5.7 Weitere Hinweise/Ergebnis der Abwägung privater Belange**

### Leitungen

Falls es wider Erwarten zu einer Veräußerung von mit Leitungen belasteten Flächen kommt, sind diese entsprechend durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

### Weitere Ergebnisse der Abwägung privater Belange

1. *Im Rahmen der Planoffenlage des Bebauungsplans haben die Eigentümer des Anwesen Burger Straße Hausnr. 9a in Landscheid am 17.01.2011 eine Stellungnahme zum Planverfahren abgegeben.*

Sie sehen ihre Interessen durch

- ein erhöhtes Lärmaufkommen infolge des Abstellens von Kraftfahrzeugen auf der Stellplatzanlage sowie den fußläufigen Verkehr vom Stellplatz zum Haupteingang des Seniorenzentrums,
- den ihrer Meinung nicht ausreichenden Schutz einer innerhalb der Stellplatzanlage verlaufenden Telefonhausanschlussleitung,
- die Befürchtung, dass Oberflächenwasser vom höhergelegenen Grundstück des Seniorenzentrums auf ihr Anwohnergrundstück fließt und
- die ihrer Meinung nach entstehende Wertminderung des eigenen Grundstücks, hervorgerufen durch die geplante Neubebauung berührt.

Um diesen Belangen Rechnung zu tragen wurde von den Anwohnern vorgebracht, dass

- a) eine begrünte Lärmschutzwand von 2 Höhe in einer Entfernung von ca. 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt, beginnend an der Burger Straße bis zur Höhe des Haupteingangs des Seniorenzentrums entlang der Grundstücksgrenze errichtet wird,
- b) die Nichtbefahrbarkeit des Fußwegs mit Kraftfahrzeugen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Poller) gewährleistet wird,
- c) das auf dem höher gelegenen Grundstück des Seniorenzentrums entstehende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen von dem tiefer gelegenen Grundstück der Anwohner ferngehalten wird,
- d) die über das Stellplatzgrundstück verlaufende Telefonanschlussleitung erhalten bleibt,
- e) die vorgenannten Belange durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten auf dem Stellplatz und dem Fußweg zum Seniorenzentrum gesichert werden,
- f) der planbedingte Minderwert des Grundstücks der Anwohner angemessen ausgeglichen wird.

Zu den einzelnen „Erwartungen“ an die Planung wurde am 28.01.2011 mit den Betroffenen ein persönliches Gespräch seitens des Ortsbürgermeisters, der Verwaltung und des Planers des Bebauungsplans geführt. Es wurden folgende Maßnahmen im Sinne eines sehr weitgehenden Entgegenkommens der Ortsgemeinde vorgeschlagen:

- Zu a) Zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes und auch als Sichtschutz wird von der Ortsgemeinde Landscheid bzw. dem Bauherrn des Seniorenzentrums eine immergrüne Hecke entlang der gemeinsamen Hausgrundstücksgrenze gepflanzt. Die Hecke beginnt 5 m vor dem Gebäude auf dem Parkplatz der Ortsgemeinde und wird ohne Unterbrechung um das Hausgrundstück bis zum Haupteingang des vorgesehenen Seniorenzentrums geführt.  
Hinter dieser Hecke, also auch auf dem Grundstück der Ortsgemeinde bzw. dem Grundstück des Seniorenzentrums, wird in 2 m Entfernung parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ein 2 m hoher Sichtschutz aus einem geeigneten Material hergestellt. Die Höhe berechnet sich jeweils von der Oberkante des geplanten Parkplatzes und des künftigen Weges. Die Gesamtkosten dieser Abschirmung sowie die Pflanzkosten und Unterhaltung der Hecke übernehmen die Ortsgemeinde Landscheid bzw. der Bauherr des Seniorenzentrums.. Die Ortsgemeinde Landscheid, der Bauherr des Seniorenzentrums bzw. die Antragsteller verpflichten sich, die Hecke zu dulden. Die Ortsgemeinde Landscheid bzw. der Bauherr des Seniorenzentrums verpflichten sich darüber hinaus, den Sichtschutz ebenfalls selbst zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.  
Hierüber ist insgesamt eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten abzuschließen.
- Zu b) Es ist vorgesehen und wird nochmals ausdrücklich bestätigt, dass die Nichtbefahrbarkeit des Fußweges mit Kraftfahrzeugen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Poller) gewährleistet wird. Lediglich für eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen sowie zur Notbefahrung dürfen diese Poller entfernt werden.
- Zu c) Es wird bestätigt, dass das auf dem Bebauungsplangebiet entstehende Oberflächenwasser unschädlich auf Kosten des Bauträgers abgeleitet wird. Soweit erforderlich, werden neue Wasserführungen bzw. Einlaufmöglichkeiten geschaffen. Es wird auf die diesbezüglichen Regelungen des Bebauungsplanes (Textfestsetzungen, Ziffer 4. b)) hingewiesen.
- Zu d) Es wird bestätigt, dass die Telefonanschlussleitung erhalten bleibt. Soweit jedoch Änderungen in der Leitungstrasse durch das Bauvorhaben notwendig werden, gehen diese keinesfalls zu Lasten der Antragssteller.
- Zu e) Aus Sicht der Gemeinde genügt eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten, um die Umsetzung des unter a) bis d) Vorgeschlagenen herbeizuführen.
- Zu f) Ein Ausgleich für einen „planbedingten Minderwert des Hausgrundstücks“ der Antragsteller kommt nicht in Frage, da eine solche Wertminderung im bauplanungsrechtlichen Sinne nicht entsteht.

Einer Übernahme des Vorgeschlagenen als Festsetzung in den Bebauungsplan bedarf es insgesamt nicht, da es sich rein um ein gütliches Angebot seitens der Ortsgemeinde handelt, welches rechtlich nicht erforderlich ist. Die Regelungsinhalte der abzuschließenden Vereinbarung werden hier lediglich wie voranstehend dargelegt und zu informativen Zwecken über das Ergebnis der Abwägung zusammen gefasst.

Es wird insgesamt eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 08.02.2011 wurden durch den die Anwohner vertretenden Rechtsanwalt ergänzende Anforderungen im Rahmen eines vorgelegten Vertragsentwurfes zu den vorstehend genannten Vorschlägen vorgebracht.

Diese beinhalten Folgendes:

- a) Forderung nach Errichtung einer Lärmschutzwand anstatt des zunächst gewünscht gewesenen Sichtschutzes.
- b) Als Art der Bepflanzung sollen Rankpflanzen an Stelle einer Hecke vorgesehen werden.
- c) Die Rechtsanwaltskosten sollen durch die Ortsgemeinde übernommen werden.

Den am 08.02.2011 vorgebrachten erweiterten Anforderungen an die Planung wurde seitens der Ortsgemeinde aus den folgenden Gründen jedoch nicht zugestimmt.

- Zu a) Die Errichtung einer Lärmschutzwand entbehrt der fachlichen und rechtlichen Grundlage. Bewältigungsbedürftige Lärmkonflikte werden durch die Planung nicht hervorgerufen (vgl. auch Schallschutzgutachten).
- Zu b) Die Bepflanzung, deren erstmalige Herstellung und dauerhafte Erhaltung durch Vorhabenträger und Ortsgemeinde als ein Entgegenkommen aus gestalterischen Erwägungen angeboten wurde (Verbesserung der Blicksituation auf den Sichtschutz aus Richtung des Antragsgrundstückes) kann nicht als Rankgewächs erfolgen, da die dauerhafte Pflege der Sichtschutzelemente dadurch erheblich erschwert würde. Es wurde aus diesen Gründen im persönlichen Gespräch vom 28.01.2011 eine immergrüne Hecke abgestimmt (bspw. Kirschlorbeer o.a.).
- Zu c) Die Anwaltskosten können durch die Ortsgemeinde nicht übernommen werden, da sie nicht von ihr ausgelöst wurden.

Die ergänzenden Anmerkungen werden aus den vorgenannten Gründen der getroffenen Abwägung auch nicht Teil der schuldrechtlichen Vereinbarung.

*2. Ebenfalls wurde im Rahmen der Planoffenlage vom Eigentümer der Parzellen Gemarkung Landscheid, Flur 9 Nrn. 80/7, 80/2 und 80/10 am 20.01.2011 eine Stellungnahme vorgetragen.*

Er sieht seine Interessen durch

- a) die Annahme, dass im Zusammenhang mit der Anlieferung des vorgesehenen Seniorenzentrums und den damit verbundenen Belastungen kurz- bis mittelfristig ein Ausbau der Seitenstraße der Großlittger Str. (Parz.Nr. 22/16) notwendig wird und er als Anlieger mit entsprechenden Beiträgen belastet werde,
- b) die seiner Meinung wesentlich höheren Verkehrszahlen. Insbesondere wird die in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Anzahl der Anlieferungen und Abholfahrten insbesondere auch mit schweren LKW aufgrund der Größe des vorgesehenen Seniorenzentrums angezweifelt und

- c) die seiner Ansicht absolut nicht vorhandene Eignung der Seitenstraße für Baufahrzeuge zur Errichtung des Seniorenzentrums, in dessen Folge sie schon nach der Bauphase zumindest schwer beschädigt sein werde, berührt.

Nach Meinung des Anliegers müsste vor Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich sichergestellt sein, dass die durch das Vorhaben jetzt und in der Zukunft ausgelösten Ausbaukosten der Seitenstraße ihm nicht angelastet werden.

Die „Befürchtungen“ des Anliegers wurden vom Gemeinderat wie folgt kommentiert und abgewogen:

Bei dem angesprochenen Seitenweg der „Großlittger Straße“ (Parzelle Nr. 22/16) handelt es sich nicht um eine öffentliche, gewidmete Straße im Sinne des Landesstraßengesetzes. Es ist vielmehr ein gemeindeeigener Weg ohne besondere Zweckbestimmung.

Bei einem evtl. Ausbau eines solchen Weges fehlen derzeit die rechtlichen Voraussetzungen zu einer Kostenbeteiligung der Anlieger durch Beitragsveranlagung gemäß den Bestimmungen des KAG und des BauGB.

Es ist auch keinesfalls vorgesehen, diesen Weg durch Widmung zu einer öffentlichen Straße aufzustufen. Eine solche Widmung wird auch nicht durch das Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Landscheid“ und dessen Umsetzung ausgelöst, da die öffentliche Erschließung dieses Vorhabens von der „Burger Straße“ erfolgt. Durch die Einräumung eines Sondernutzungsrechts über den Seitenweg der „Großlittger Straße“ wird lediglich der vorgesehene Anlieferverkehr zu dem Seniorenzentrum ermöglicht.

Sollte es wider Erwarten während der Bauphase oder durch die spätere Sondernutzung zu Schäden an dem (nicht straßenmäßig ausgebauten) Seitenweg kommen, wären diese Schäden vom Verursacher bzw. der Ortsgemeinde zu beheben. Die Anlieger können hieran nicht kostenmäßig beteiligt werden.

Soweit es aus anderen, jetzt nicht erkennbaren Gründen, später zu einer erstmaligen Herstellung des Seitenweges im beitragsrechtlichen Sinne und zu einer Widmung als öffentliche Erschließungsstraße kommen sollte, wäre auf jeden Fall das Grundstück des Seniorenzentrums beitragspflichtig und würde die übrigen Anlieger entlasten.

Zusammengefasst kann vom Gemeinderat bestätigt werden, dass durch die Bebauungsplanung „Seniorenzentrum Landscheid“ oder dessen Umsetzung keine Kostenbeteiligung oder Beitragsveranlagung der Anlieger des Seitenweges der „Großlittger Straße“ ausgelöst werden.

Die Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan über das zu erwartende Verkehrsaufkommen zur Anlieferungszone des Seniorenzentrums entsprechen den allgemeinen Betriebserfahrungen solcher Anlagen und werden nicht angezweifelt.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Verfahrenshinweise**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierdurch entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Plangebiets (circa 0,9 ha) und der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von circa 0,72 ha der Fallgruppenklasse I gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB zuzurechnen ist, entfällt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne



des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet also hier bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind zusätzlich ebenfalls uneingeschränkt die relevanten Umweltbelange zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der abiotischen und biotischen Planungsgrundlagen**

### ***Geologie***

Der geologische Untergrund der Region wird von unterdevonischen Gladbach-Schichten der Vallendar-Unterstufe aufgebaut. Im Plangebiet ist das devonische Grundgebirge von tertiären Vallendar-Schottern (Ablagerung alter Flussläufe aus Obereozän bis Unteroligozän) überdeckt. Es handelt sich dabei um schräg geschichtete fluviatile Konglomerate aus überwiegend gerundeten Gangquarz-Geröllen (teilweise auch Quarzite, Kieselschiefer, verkieselte Kalke und Hölzer), die mit Lagen von teilweise kaolinisierten Sanden und Schluffen abwechseln.

### ***Boden***

Als bodenbildendes Substrat lagern dem jungtertiären Schotterkörper entkalkte oder kalkfreie Decken aus Lößlehm oder Staublehm auf, die aufgrund holozäner Umlagerungsprozesse zu meist Gangquarztrümmer und Kiesel aus den Vallendar-Schottern enthalten.

Aus diesem Material haben sich basenarme bis schwach basenhaltige Braunerden und Parabraunerden entwickelt, die als sandige bis schluffige Lehme anzusprechen sind. In Muldenlagen tritt bei höheren Tonanteilen im Solum eine Verzahnung zu schweren, tonig-lehmigen Pseudogleyen auf, die zu starker Dichtlagerung und zeitweiliger Staunässe mit Sauerstoffarmut im Unterboden und verringerter Nährstoffverfügbarkeit neigen. Aufgrund der uneinheitlichen Ausprägung der Decklehme können kleinräumig starke Varianzen der Bodenausprägung in Erscheinung treten.

### **Bewertung**

Die Böden des Untersuchungsgebietes weisen als regional typische Böden und als landwirtschaftliche Standorte mit mittlerer Ertragsleistung eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Sie sind, wie generell alle Böden, vor Schadstoffbelastung und Schädigung zu schützen.

### ***Wasserhaushalt - Grundwasser***

Die devonischen Gladbach-Schichten stellen bei fehlender Klüftung und hohen Anteilen an Tonschiefern und Siltsteinen im Gesteinsverband nur einen sehr schlechten Grundwasserleiter dar bzw. wirken sogar als wasserstauende Schicht. In den auflagernden Vallendar-Schottern ist, bedingt durch das erhöhte Porenvolumen des Kieskörpers, potentiell mit dem Auftreten von Grundwasservorkommen zu rechnen. Aufgrund starker Inhomogenitäten im Aufbau der Schotter und der starken Einlagerung bzw. Überdeckung durch lehmige Deckschichten, können kleinräumig allerdings sehr starke Unterschiede in der Wasserführung - bis hin zur Wasserunhöflichkeit - der einzelnen Schotterflächen auftreten.

Im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der leichten Kuppenlage nicht mit ausgeprägten Grundwasservorkommen zu rechnen.

### **Bewertung**

Grundwasservorkommen sind aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt in gleicher Weise für die Vorkommen im Untersuchungsgebiet, auch wenn sie aufgrund der hydraulischen Inhomogenität und der geringen Flächenausdehnung des Aquifers für die Trinkwassergewinnung ohne Bedeutung sind.

Wasserschutzgebiete liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### **Wasserhaushalt - Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Salm, einem Gewässer II. Ordnung und Zufluss der Mosel. Im Plangebiet sind keine oberflächigen Entwässerungsstrukturen entwickelt.

### **Klima**

Die Region ist dem feucht-kühlen, bioklimatisch reizmilden Mittelgebirgsklima der Moseleifel-Hochfläche zuzurechnen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8°C, der Jahresniederschlag liegt im Leebereich zur Hocheifel bei ca. 700 mm. Es treten hauptsächlich Winde aus süd-westlichen und westlichen Richtungen auf.

### **Bewertung**

Aufgrund der windexponierten Lage der Hochfläche finden ein regelmäßiger Austausch und eine starke Durchmischung bodennaher und bodenferner Luftschichten statt. Das Untersuchungsgebiet weist daher, bei insgesamt minimaler Vorbelastung, eine geringe klimatologische Empfindlichkeit auf. Als Offenlandfläche zwischen vorhandener Bebauung stellt es ein mäßig leistungsfähiges Gebiet zur Entstehung von Kaltluft dar, die in den angrenzenden Siedlungsflächen für einen gewissen klimatischen Ausgleich sorgen kann.

### **Biotope / Biologische Vielfalt**

Als bemerkenswerte Biotopstrukturen am Ortsrand sind die relativ großflächigen **Streuobstwiesen** mit weitgehend geschlossenem Baumverband zu bezeichnen. Der Baumbestand ist recht altersheterogen. Neben alten vitalen Bäumen, die aber zum Teil bereits Astlöcher aufweisen, finden sich abgängige Bäume mit hohlen Stämmen, Astabbrüchen- und Löchern sowie einer Spechthöhle. Teilweise ergänzen Neuanpflanzungen die Bestände. Der Bestand ist mäßig bis schlecht gepflegt.

Die Grundflächen sind zumeist als **Grünländer** (Mähwiesen, Weiden) mit geringer Artendiversität intensiv genutzt. Teilweise sind die Obstgehölze auch in Rasen- oder Brachflächen - als Bestandteile der hausnahen Gärten und deren Brachen - integriert.

Kleinflächige **Wiesenbrachen** finden sich meist im Zusammenhang mit Gebäuden oder Hinterhöfen. Ihre Pflanzengesellschaften sind weniger artenreich (v.a. div. Gräser, Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Bärenklau, div. Kleearten, Schafgarbe) und zeigen bereits Ruderalisierung (Rainfarn, Brennnessel, Brombeere) auf.

Die **Hausgärten** sind meist als Ziergärten (teilweise mit hohem Anteil an Nadelgehölzen) genutzt, Nutzgärten sind kleinflächig dazwischen gelagert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine tierökologische Bestandserfassung durchgeführt, daher kann nur die potentielle Eignung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt werden.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen potentiell folgende besonders geschützten Tierarten gem. LBM RP-Handbücher mit Stand vom 25. September 2008 - TK 25 Blatt 6006 vorkommen:

Fortpflanzungshabitat	pot. Artenvorkommen
Grünlandbrache	Zaunkönig
Grünland (strukturarm)	keine
Obstbäume (alte und abgängige häufig mit Baumhöhlen / Astlöchern / ein abgängiger Obstbaum südlichen Rand mit Spechthöhle)	<i>Höhlenbrüter:</i> Blaumeise*, Buchfink, Buntspecht, <b>Feldsperling</b> , Gartenbaumläufer*, <b>Gartenrotschwanz</b> , ( <b>Grünspecht</b> ), Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmeise, Star, <b>Waldkauz</b> , ( <b>Braunes Langohr</b> ) <i>Freibrüter:</i> Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz* <sup>2</sup> , Wacholderdrossel
Garten: Siedlungsgehölze / Laub-, Nadelbaum	Amsel*, Bluthänfling, Elster, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel
<b>Nahrungshabitat</b>	Bachstelze, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling, <b>Mehlschwalbe</b> , Rauchschwalbe, Türkentaube, <b>Turmfalke</b> , <b>Zwergfledermaus</b> (Sommernachweise im Umfeld)* <sup>3</sup>

**fett: streng geschützte Arten und Arten mit abnehmendem Bestandstrend**

\* eigene Sichtung außerhalb der Brutzeit

\*<sup>2</sup> Nachweis in der alten Biotopkartierung Nr. 6006 - 2001

\*<sup>3</sup> M. Weishaar (1998): Die Fledermausvorkommen in der Region Trier; In: Dendrocopos 25, S. 77 - 100)

Geschützte Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt.

### Bewertung

Biotope die gem. § 30 BNatSchG geschützt sind, finden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Als Biotopstrukturen in relativ naturnaher Ausprägung und mit lokal hohem ökologischem Wert (geringe Repräsentanz, lange Entwicklungszeit, wichtige Funktionen für lokalen Biotopverbund) übernehmen die Streuobstverbände wichtige Funktionen als Lebensraum. Mit ihrem hohen Struktureichtum, den Astlöchern, Astquirlen und dem Totholzanteil bieten sie ideale Nahrungs- und Bruthabitats für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und übernehmen so wichtige Funktionen für den speziellen Artenschutz. Der Gesamtwert der Streuobstwiesen als Lebensraum ist durch die intensive Nutzung der Grundfläche und die kleinflächige isolierte Lage zwischen Siedlungsflächen (Lärm, Bewegungsunruhe, Barrieren) reduziert. Demnach ist das tatsächliche Vorkommen des Grünspechtes, der generell Obstwiesen mit einer Größe über 20 ha bezieht, fraglich. Die Wiesenbrachen bieten mit ihrem ganzjährigen Angebot an Blüten-, Samen- und Fruchtständen Nahrungshabitats für Insekten, Spinnen und andere Kleintiere. Als Rückzugsfläche innerhalb der besiedelten Flächen sind sie aus ökologischer Sicht von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### ***Biotopkartierung / Gesetzliche Schutzgebiete***

- In der alten Fassung der **Biotopübersichtskartierung** (1994) ist die Streuobstwiese im Plangebiet als Rest eines größeren Biotops (Schutzgebiet - 6006 - 2001) erfasst, dass im Rahmen des Bebauungsplanes "Im Sabel" als Wohnbauflächen umgenutzt wurde.
- **Natura 2000-Gebiet oder IBA's** sind von der Planung nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

### ***Landschaftsbild***

Die Littgener Hochfläche stellt bei einer durchschnittlichen Höhe um 320 m NN eine von Norden nach Süden abdachende Hochflächenlandschaft dar. Das bis über 100 m tief eingeschnittene, windungsreiche Kerbtal der Salm teilt die Einheit in zwei unterschiedlich genutzte Abschnitte: während im südlichen Bereich Grünlandnutzung und teilweise auch Forstflächen

stärker in Erscheinung treten, wird die nördliche, nahezu waldfreie Hochfläche um Landscheid intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt als innerörtliche Freifläche im Übergangsbereich zwischen Altortslage und Neubaugebiet und weist Reste eines ehemals dicht geschlossenen Streuobstgürtel auf.

Landschaftsschutzgebiets-Ausweisungen liegen nicht vor.

### Bewertung

Die Littgener Hochfläche besitzt potentiell zwar eine hervorragende Eignung bezüglich der landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen starken Ausräumung der Landschaft, ist diese Eignung auf ein lediglich gutes Maß verringert (ROP Trier). Das Plangebiet weist aufgrund der geringen Größe und der Lage zwischen Bebauung höchstens eine Eignung zur Individual-Erholung der Grundstückseigentümer auf, regionale oder örtliche Erholungsfunktionen liegen nicht vor.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Geschützte Arten**

- **Tötung** besonders geschützter Arten bzw. Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Da nicht explizit nach Nestern gesucht wurde, kann aufgrund der Habitatstrukturen nur auf ein potentielles Nistvorkommen der Vogelarten geschlossen werden)
  - *Die Tötung von Gehölzbrütern und des Braunen Langohrs sowie der Verlust von in Nutzung befindlicher Fortpflanzungsstätten in Gehölzstrukturen sind durch Festlegung der Rodungszeit außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern und der Wochenstubenzeit der Fledermaus vermeidbar.*
- **Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** besonders geschützter Arten
  - *In den alten und abgängigen Obstbäumen befinden sich oftmals sichtbare bzw. z.T. nicht erkundbare Baumhöhlen, Astlöcher und eine Spechthöhle, die potentiell als Brutstätten u. a. für den streng geschützten Waldkauz und das Braune Langohr sowie den Feldsperling und den Gartenrotschwanz (mit abnehmendem Bestandstrend) dienen. Mit geringer Wahrscheinlichkeit sind auch Brutvorkommen des Grünspechts möglich. Durch Verlust der Bäume und der potentiellen Nahrungshabitate im unmittelbaren Umfeld ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Bäumen zu rechnen. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population potentiell betroffener Höhlenbrüter kann aber durch vorgezogene Anbringung von Nistkästen an geeigneten Standorten in der Umgebung vermieden werden. Mit geringer Wahrscheinlichkeit sind auch potentielle Wochenstuben oder Zwischenquartiere des Braunen Langohrs betroffen. Ihr Verlust ist durch Anbringung von Fledermauskästen und Neuanpflanzung von Bäumen ausgleichbar.*
  - *Die im Plangebiet potentiell vertretenen Freibrüter sind weit verbreitet und häufig, so dass sie eine stabile lokale Population aufweisen. Aufgrund der geringen Gefährdung der Arten kann auf eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme verzichtet werden und der Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Neuanpflanzungen mittel- bis langfristig ausgeglichen werden.*
- **erhebliche Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten** während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch Lärm, Bewegungsunruhe und Emissionen, Verlust von Nahrungshabitaten und Lichtverschmutzung
  - *Durch den Verlust der Bäume wird die Wiederansiedlung von Höhlenbewohnern reduziert. Bei verbleibenden Baumhöhlen ist aufgrund der Zunahme von Lärm und Bewegungsunruhe im unmittelbaren Umfeld bei störungsempfindlichen Arten mit einer Ab-*

wanderung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung deren lokalen Populationen durch Lebensraumverlust kann aber durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen im Aktionsraum der betroffenen Arten vermieden werden.

- Der Verlust von Nahrungshabitaten für Arten mit großem Aktionsraum, die außerhalb des Plangebietes ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen, wirkt sich unter Beachtung der Vorbelastungen (umgebende Siedlungsfläche, Lärm, Bewegungsunruhe, weitgehend intensive Nutzung) aufgrund besser geeigneter Nahrungshabitate nicht erheblich auf die lokalen Populationen aus.
- Die Lichtverschmutzung geht aufgrund der Vorbelastungen nicht über das bestehende Maß hinaus. Kann aber auch durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Außenbereich vermieden werden.

### Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Zuordnung der Bauflächen in den bebauten Innenbereich führt die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz NICHT zu einem naturschutzfachlichen Eingriff.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus **naturschutzfachlicher** Sicht bewertet.

Umweltauswirkungen bei Plandurchführung		Intensität
<b>Boden</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	- generell maximale Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber irreversiblen Verlust von Böden
	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung	- mittlere bis geringe Verdichtungsanfälligkeit der Braun- und Parabraunerden, mittlere Versickerungsfähigkeit; - mittlere Verdichtungsanfälligkeit der Pseudogleye, hier allerdings irreversible Schädigung mit Verringerung der Versickerungsleistung auf ein geringes bis sehr geringes Maß möglich (z.B. durch Befahren mit schwerem Gerät bei hoher Wassersättigung)
<b>Wasserhaushalt</b>	Beeinträchtigung des örtlichen Wasserkreislaufes von Versickerung / Verdunstung und Verminderung der Grundwassererneuerung durch Versiegelung	- generell hohe Empfindlichkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Verlust von Grundwassererneuerung
	Erhöhung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser durch Verlust des Bodens als Retentionskörper	- generell hohe Empfindlichkeit von Fließgewässern gegenüber stoßweiser Zuführung zusätzlicher Wassermengen; tatsächliche Empfindlichkeit der Entwässerungsstrukturen außerhalb des UG nicht abschätzbar
<b>Klima / Luft</b>	Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen	- geringe Empfindlichkeit des windoffenen Hochflächenklimas gegenüber thermischen Aufheizeffekten
	Verlust von klimaausgleichendem Offenland (Kaltluftentstehung) und von Gehölzen	- hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust von Gehölzen mit Schadstofffilter- und Windschutzfunktion, geringe Empfindlichkeit gegenüber Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

<b>Arten / Biotope</b> <b>Biologische Vielfalt</b>	direkter Verlust von Biozöosen (Streuobstwiese, Gartenbrache) mit Funktionen als Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotopen	- Empfindlichkeit der Lebensgemeinschaften gegenüber Flächenverlust in Korrelation mit dem aktuellen ökologischen Wert, der Wiederherstellbarkeit, der Repräsentanz und der Entwicklungsfähigkeit hoch: Obstbäume im Verband mittel: Einzelbäume gering: Gartenbrache, Grünland
	dauerhafter Verlust naturnah besiedelbarer Lebensräume und Verlust der mittleren Standortentwicklungspotentiale	- generelle Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem Verlust an besiedelbarem Lebensraum
<b>Ortsbild</b>	Verlust prägender Grünflächen mit markanten Gehölzen im bisher unbebauten "Innenbereich"	- mittlere Empfindlichkeit des Innenbereiches gegenüber dem Verlust prägender Gehölze auf unbebauten Grünflächen

#### 6.4 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Auch wenn das Bauvorhaben qua Gesetz keinen naturschutzfachlichen Eingriff darstellt, sind im Bebauungsplan gestalterische / grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der Durchgrünung großflächig versiegelter Bereiche und dem Artenschutz. Daher sind im Rahmen der Abwägung aller Belange folgende naturschutzfachlichen und grünordnerischen Maßnahmen sinngemäß in die Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen:

1. Für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen, Fußwegen und der Feuerwehrumfahrt sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
2. Das Niederschlagswasser der im Bebauungsplan ausgewiesenen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt über geeignete Retentionsanlagen. Die Retentionsanlage muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, wobei insgesamt maximal 10,0 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden dürfen. 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 Mischwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen.
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Zisternen, Teiche u.a.) ist zu empfehlen.  
Begründung  
- Reduzierung des Versiegelungsgrades;  
- naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung
4. Die auf den Baugrundstücken zu fällenden Gehölze sind außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit von 30. September bis 01. März d. J. zu fällen.
5. In externen Obstwiesen sind mind. 20 Nistkästen als Ersatz für den Verlust der höhlenreichen Obstbäume anzubringen und mind. bei 20 alten, nicht gepflegten Obstbäumen sind entsprechende Pflegeschnitte durchzuführen. Die Standorte der Nistkästen bzw. die Wahl der Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bernkastel-

Wittlich abzustimmen.

6. Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung anzupflanzen. Es sind ausschließlich freiwachsende Laubgehölze (keine Formgehölze) zu verwenden. Die Bäume sind in ausreichend großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
7. Teilflächen der Dächer sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 4-6 cm).
8. Der Sichtschutzwall im Osten ist flächig mit Stauden, Bodendeckern oder Sträuchern zu begrünen.

#### Begründung

- *Vermeidung von Individualverlusten von Tieren*
- *Schaffung geeigneter Ausweichhabitate und Brutplätze für Vögel und Fledermäuse*
- *Ersatzpflanzungen für gefällte Obstbäume*
- *randliche und innere Durchgrünung des neuen Plangebietes*

9. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.
10. Liste geeigneter Pflanzen:

#### Solitärbäume (in Sorten)

Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlsbeere (Sorbus aria);

hochstämmige Obstbäume gem. Anbauempfehlung der Landwirtschaftskammer

#### Sträucher

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.)

Mindestanforderung an das Pflanzgut:

Obstbaum: Hochstamm, 2xv, 10-12 cm Stammumfang, mit Ballen

Laubbaum: Hochstamm, 3xv, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen

Sträucher 3-5 Grundtriebe, 2xv, 100-150 cm Höhe

#### Begründung

- *Auflistung standortgerechter Gehölzarten*
- *Zeitliche Konkretisierung der ordnungsgemäßen Umsetzung zur besseren Kontrolle*

## **6.5 Schalluntersuchung**

Im Rahmen einer zum Planvorhaben eingeholten schalltechnischen Untersuchung (Stand 30. November 2010) wurden folgende relevante Lärmemissionen und -immissionen, die auf die geplante und vorhandene Bebauung einwirken können, untersucht und bewertet:

- Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr der Burger Straße entstehen,

- Schallimmissionen, die durch den vorgesehenen Parkplatz an der Burger Straße hervorgerufen werden,
- Schallimmissionen aus dem gebietsbezogenen Verkehr (Anlieferung und Ver- und Entsorgung).

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau<sup>1</sup> und der 16. Bundes- Immissionsschutzverordnung.

Im Einzelnen wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erarbeiten eines Rechenmodells und Ermittlung der Beurteilungspegel
- Beurteilung der Ergebnisse
- Konzeption von Lärminderungsmaßnahmen
- Textfassung und Darstellung der Ergebnisse.

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung dieses Berichts herangezogen:

- Bebauungsplan-Entwurf „Seniorenzentrum Landscheid“, Stand Dezember 2010
- Bebauungsplan „Im Sabel“ der Ortsgemeinde Landscheid, von Februar 2002
- Verkehrsuntersuchung 2005 zur Burger Straße (Bundesstraße Nr. 50), Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Niederlassung Trier.

### 6.5.1 Grundlagen

#### Grundlagen Straßenverkehr

Die Immissionen vom Straßenverkehr auf der Burger Straße wurden anhand den RLS-90<sup>2</sup> berechnet. Die aktuellen Verkehrsstärken wurden auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet, es wurde eine Zunahme von 20% angesetzt<sup>3</sup>. Grundlage der Verkehrsbelastung ist die allgemeine Verkehrszählung des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Niederlassung LBM - Trier. Demnach liegen folgende Belastungen für die Burger Straße vor:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)2005 | 2.600 Kfz/24 Std. |
| • Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)2025 | 3.100 Kfz/24 Std. |
| • Schwerverkehrsanteil                           | 7 %               |

Es wurde ein Emissionspegel in 25 m Abstand zur Mitte des Fahrstreifens von 57,5 dB(A) Tagwert und 48,3 dB(A) Nachtwert ermittelt.

<sup>1</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

<sup>2</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Ausgabe 1990.

<sup>3</sup> Die Grundlage der Prognose ist eine Studie der Shell-AG vom September 1999.



## Grundlagen Parkplätze

Zur Erschließung (Besucherverkehr und Bedienstete) befinden sich 26 Stellplätze auf einem neuen Parkplatz an der Burger Straße. Die Zufahrt erfolgt von der Burger Straße. Die Schallleistung auf den Stellplätzen wird anhand der Parkplatzlärmstudie<sup>4</sup> bestimmt.

Bei einer Fahrzeug-Bewegung pro Stellplatz und Stunde wurde ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 85,9 dB(A) ermittelt.

## Grundlagen Verladetätigkeiten und Fahrbewegungen von Lkw

Es wurden den Berechnungen für die Versorgung des Seniorenzentrums folgende Anlieferungen und Abholungen zwischen 7<sup>00</sup> und 12<sup>00</sup> Uhr über die Großlittger Straße zugrunde gelegt:

- Anlieferung durch 2 Lkw pro Tag, mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 99 dB(A)<sup>5</sup> und einer Einwirkzeit von 10 Minuten je Lkw
- 1-mal täglich Anlieferung von Frischwaren für die Versorgung mittels Lkw über die Großlittger Straße
- 2-mal wöchentlich Abholung der Abfälle mittels Lkw über die Großlittger Straße

### 6.5.2 Ergebnisse und Beurteilung

#### Beurteilung Straßenverkehr

Es treten folgende Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr auf:

*Tabelle 1 - Beurteilungspegel durch Straßenverkehr, ungünstigstes Geschoß*

Immissionsort / Gebäude-Nr.	Beurteilungs- pegel dB(A)		Orientierungs- wert DIN 18005 dB(A)	Überschreitung dB(A)	
	tags	nachts		tags	nachts
A EG Teilbereich A	54	45	MI → 60 / 50 IGW → 64 / 54	-	-
B EG Teilbereich B	52	43	SO → 55 / 45 IGW → 59 / 49	-	-

*Die Immissionsgrenzwerte (IGW) beziehen sich auf die 16. BImSchV.*

Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>6</sup> für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht überschritten. Die Orientierungswerte für Sondergebiete (Seniorenzentrum wohnen) demnach für allg. Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) werden nicht überschritten.

### **Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

<sup>4</sup> Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. Auflage, Schriftenreihe des LfU Bayern, 2007.

<sup>5</sup> Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995

<sup>6</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

## Beurteilung Parkplatz

Es treten folgende Beurteilungspegel durch den Parkverkehr auf:

Tabelle 2 - Beurteilungspegel durch Straßenverkehr, ungünstigstes Geschoß

Immissionsort / Gebäude-Nr.	Beurteilungs- pegel dB(A)		Orientierungs- wert DIN 18005 dB(A)	Überschreitung dB(A)		
	tags	nachts		tags	nachts	
C Burger Straße Nr. 7	EG OST	48	44	MI → 60 / 50 IRW → 60 / 45	-	-
D Burger Straße 9A	EG Süd- West	47	42	MI → 60 / 50 IRW → 60 / 45	-	-

Die Immissionsrichtwerte (RW) beziehen sich auf die TA-Lärm für den Fall, dass der Parkplatz nicht öffentlich, sondern der Anlage ‚Seniorenzentrum‘ zuzuordnen sein wird.

**Sowohl die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete als auch die der DIN 18005 werden an der angrenzenden Bebauung überall eingehalten.**

Es können Pegelspitzen durch Ausrufe und durch Türenschnellen auftreten. Am nächstgelegenen Immissionsort Burger Straße 7 betragen die Pegelspitzen bis zu 65 dB(A). Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird eingehalten.

**Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

## Beurteilung Verladetätigkeiten und Fahrbewegungen von Lkw

Die sich hieraus ergebenden Beurteilungspegel auf der Gemeindestraße ‚Großlittger Straße‘, Haus-Nr. 8B und 8A sowie 2 und 6 unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 / 50 dB(A) erheblich.

Auf einen detaillierten Nachweis wurde verzichtet.

**Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

## Abschließende Gesamtbeurteilung als Abwägungsergebnis der Ortsgemeinde

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung und Bewertung ist festzustellen, dass sich das Planvorhaben in schallemissionstechnischer und –rechtlicher Sicht, allen Vorschriften entsprechend, konfliktfrei realisieren lässt. Schallschutzmaßnahmen werden sowohl im Bestand wie auch bezogen auf die Planung nicht ausgelöst.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin und der Ortsgemeinde stehen oder erworben werden.

### 7.2 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Ortsgemeinde Kosten in Höhe von rd. 12.000,00 Euro. Hinzu kommen anteilige Kosten für Grunderwerb und Gebäudeabriss an der Burger Straße.

Die eigentlichen Baumaßnahmen werden die Gemeinde nicht mit Kosten belasten, da sie nicht von ihr ausgeführt werden.

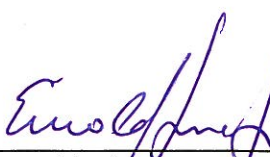
Gleiches gilt für Maßnahmen der inneren Erschließung des Plangebietes einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, der Entwässerungsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen.

Es entstehen der Gemeinde ebenfalls keine Kosten für Straßenbau, da öffentliche Erschließungen nicht vorgesehen sind.

Die Stellplatzanlage wird durch den Vorhabenträger des Seniorenzentrums in Abstimmung mit der Ortsgemeinde errichtet.

}

Landscheid, den 22. Feb. 2011

  
- Heck -  
(Ortsbürgermeister)

