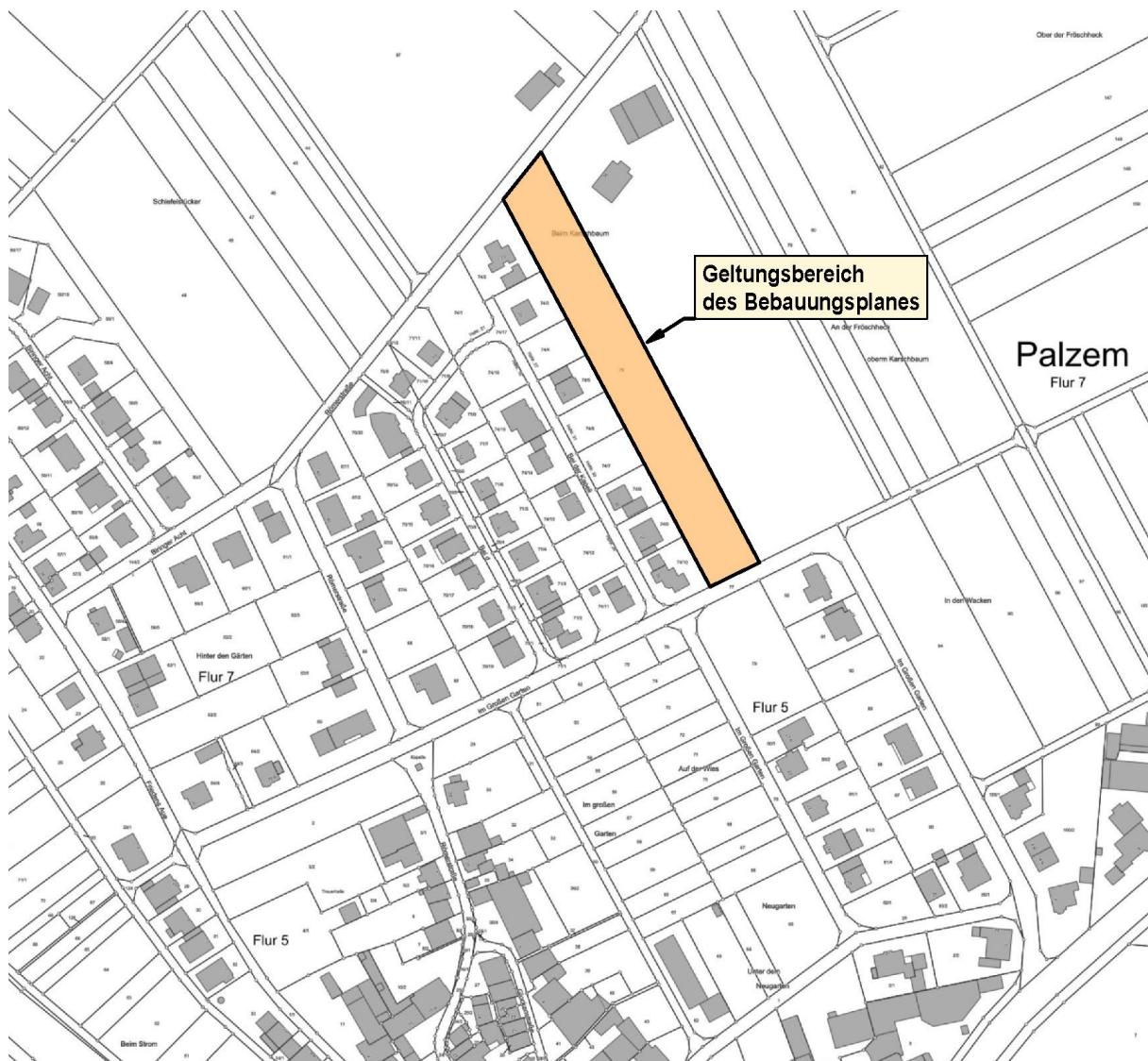


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem

Teilgebiet „Beim Karschbaum“

- Begründung -



Stand: Entwurf für Offenlage (März 2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2.	Bestandssituation	4
2.1.	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2.	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	4
2.3.	Bestehende Erschließung	4
2.4.	Planungsrechtliche Situation	5
2.4.1.	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	5
2.4.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4.3.	Vorhandene Bebauungspläne	7
2.4.4.	Fachplanungen	7
2.4.5.	Immissionsschutz	7
2.4.6.	Schutzgebiete/-objekte	10
2.5.	Grundstücksverfügbarkeit	10
3.	Planungskonzeption	10
3.1.	Planung	10
3.2.	Verkehrerschließung	11
3.3.	Wasserver- und –entsorgung	12
3.4.	Elektrische Versorgung	14
3.5.	Medienseitige Erschließung	14
3.6.	Grünordnung	14
4.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
4.2.1.	Grundflächenzahl	15
4.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3.	Zahl der Vollgeschosse	17
4.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
4.6.	Schallimmissionsschutz	18
4.7.	Abdriftschutzpflanzung	18
4.8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
4.9.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	21
4.10.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	23
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	23
5.1.	Fassadengestaltung	24
5.2.	Dachgestaltung	24
5.3.	Stellplätze und Garagen	24

6	Umweltbelange	24
6.1	Boden und Fläche	25
6.2	Wasserhaushalt.....	25
6.3	Klima und Luft	27
6.4	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	27
6.5	Landschaftsbild und Erholung	27
6.6	Mensch.....	28
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	28
7	Hinweise und Empfehlungen.....	29
7.1	Schutz des Bodens	29
7.2	Baugrunduntersuchungen	29
7.3	Radon	29
7.4	Bodendenkmalpflegerische Belange	30
7.5	Herstellung von Pflanzungen.....	30
7.6	Landwirtschaft	30
7.7	Altlasten	31
7.8	Telekommunikationsleitungen	31
7.9	Innergebietlicher Lärmschutz.....	31
7.10	Starkregenereignisse.....	31
7.11	Regenerative Energien.....	32
8	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	32
9	Planverwirklichung	32

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Palzem ein allgemeines Wohngebiet mit rd. 7 Baugrundstücken zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Nachfragebedarf aus der ortsgebundenen Bevölkerung nach Baugrundstücken in der eigenen Gemeinde rechtfertigt die Planung. Hierzu soll am nördlichen Ortsrand ein Baugebiet erschlossen werden. Das Baugebiet ist für Wohnnutzung und ergänzende dem Wohnen unmittelbar dienliche und ausschließlich auf diese bezogene Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Ausnahme auch für die Versorgung des Gebietes vorgesehen (vgl. dazu im Einzelnen Kap. 4.1). Die erstmalige Herstellung der Erschließung erfolgt privat durch die Eigentümer im Planbereich. Die Planung stellt eine lineare Erweiterung des Siedlungsgefüges direkt anschließend an den rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Baugebiet „Bei der Kapell“ dar, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen kann.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs besteht bereits eine Bebauung; im Nordosten liegt ein Weingut. Östlich liegen Weinbauflächen.

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 weiterer Baugrundstücke zu schaffen. Das Merkmal der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gleichzusetzen mit der Bedarfsfrage nach Bauland.

Der Planbereich ist derzeit bauplanungsrechtlich Außenbereich der Ortsgemeinde und dient künftig in erster Linie der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Der Geltungsbereich ist im südlichen Teil an der Straße „im Großen Garten“ bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 5.877 m² und erstreckt sich auf das Flurstück 75, Flur 7 in der Gemarkung Palzem.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv weinbaulich genutzt. Eine Bebauung oder weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der bebauten Ortslage. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Großen Garten“. Abzweigend davon wird eine Planstraße in das neue Baugebiet hineingeführt.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Palzem keine zentralörtliche Funktion, ihr wird aber die besondere Funktion Landwirtschaft und die besondere Funktion Erholung zugeordnet.

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau dargestellt. Als allgemeines Ziel zur Land-, Forstwirtschaft und Weinbau benennt der Regionale Raumordnungsplan eine Entwicklung die die Produktions-, Einkommens-, Sozial- und Erholungsfunktion sichert. Land- / Forstwirtschaft und Weinbau sollen die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Rohstoffen sichern, die Einkommens- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum verbessern und einen Beitrag zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes leisten und damit die Erholungsfunktion verstärken (vgl. RROP S. 30). Die weinbauliche Nutzung wird von den Eigentümern aufgegeben und die Fläche wird künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzungsaufgabe liegt in der legitimen Eigentumsfreiheit der Besitzer. Landwirtschaftliche Pachtverträge mit Dritten bestehen nicht.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion wird im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan das Ziel der Förderung des Fremdenverkehrs und des Erholungswesen genannt. Hierzu sollen die Erholungsmöglichkeiten und die Freizeitangebote ausgebaut werden, die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden sowie die Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten bleiben (vgl. RROP S. 46). Eine Beeinträchtigung dieser Zielvorstellung des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die überplante Fläche befindet sich in direkter Ortsrandlage neben Wohnbauflächen und weist eine entsprechende anthropogene Vorprägung auf. Wichtige Elemente der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsfunktion, wie z.B. Wanderwege oder Fahrradwege, sind von der Planung nicht betroffen.

Der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans weist der Ortsgemeinde Palzem die besondere Funktion Wohnen, die besondere Funktion Landwirtschaft und die besondere Funktion Freizeit und Erholung zu. Außerdem befindet sich die Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Mit diesen Funktionszuweisungen sind nachfolgend aufgeführte Grundsätze und Ziele verbunden.

Besondere Funktion Wohnen

Die besondere Funktion Wohnen wird Gemeinden mit besonderen Lagekriterien zugeordnet, um die Bildung von Siedlungsschwerpunkten zu fördern (G 36). Mit dieser Siedlungskonzentration sollen funktionale Bezüge insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur optimiert werden (G 37). Gemäß Z 38 sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunkort für die wohnbauliche Entwicklung zu stärken um eine Schwerpunktbildung nach dem System der zentralen Orte umzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird diesen Vorgaben gefolgt.

Besondere Funktion Landwirtschaft

Gemäß Z 42 wird die besondere Funktion Landwirtschaft Ortsgemeinden zugewiesen in denen die landwirtschaftliche Produktion eine große sozioökonomische Rolle spielt. In der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben und deren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Planung nicht beseitigt oder in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die noch bewirtschafteten Flächen des Baugebietes stehen im Eigentum der Familie, die die Planung initiiert hat. Sie werden durch eigene Entscheidung

künftig nicht mehr bewirtschaftet. Diese Freiheit steht ihr eigentumsrechtlich zu. Eine Einschränkung des Bewirtschafters der umliegenden weinbaulichen Flächen erfolgt nicht. Der Betrieb grenzt nicht an das Plangebiet an. Einschränkungen des Betriebes werden durch die Planung nicht erzeugt. Es verbleibt ausreichender Abstand zwischen Betriebshof und Baugebiet. Das Baugebiet schützt sich selbst vor etwaigen Beeinträchtigungen durch Abstand, Straße am Gebietsrand und Bepflanzung. Schalltechnische Vorkehrungen erfolgen durch bauliche Maßnahmen (Wand) im relevanten Bereich. Bewirtschaftungsflächen werden durch die Planung ebenfalls nicht in Anspruch genommen. Dem Betrieb werden durch die Planung auch keine Erweiterungsspielräume genommen. Da die Flächen im Plangebiet nicht im Eigentum des Betriebes liegen, ist eine Bewirtschaftung durch diesen persé ausgeschlossen. Die Entwicklungsmöglichkeit durch Ausdehnung der Betriebsflächen auf das Bebauungsplangebiet bestand auch vorher nicht.

Bezogen auf einen Viehhaltungsbetrieb nördlich des Baugebietes befindet sich diese Aussiedlung in ca. 315 m Entfernung v. B-Plan außerhalb der Hauptwindrichtung. Die Hauptwindrichtung erfolgt zu mehr als 90% aus westlicher Richtung, also vom B-Plangebiet weg. Das Gelände in Richtung Aussiedlung ist leicht abfällig. Wirtschaftswege sind vom Baugebiet nicht berührt. Immissionen sind daher ausgeschlossen.

G 43 stellt zudem klar, dass die Landwirtschaft in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft zur Sicherung und Pflege einer abwechslungsreichen Landschaft beiträgt.

Die Ausgangssituation für die Landwirtschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht maßgeblich verändert. Die wegfallende Weibaupfläche ist in ihrer geringen Breite nicht Landschaftsbildprägend. Die Lage in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet schließt eine Bedeutung der Fläche zur Sicherung und Pflege einer abwechslungsreichen Landschaft auf Grund der Vorbelastung aus. Der südliche Teil ist durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaupfläche bereits für eine andere Nutzung vorbereitet.

Besondere Funktion Freizeit und Erholung

Gemeinden die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus sind oder die Potentiale dafür besitzen, bekommen die besondere Funktion Freizeit und Erholung zugeteilt (G 44). Die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Bauleitplanung zu achten und zu stärken. Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen sind zu erhalten, zu pflegen oder wiederherzustellen (Z 45). Der Ausbau touristischer Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in diesen Gemeinden erfolgen (G 46). Die Ortsgemeinde Palzem liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Nach G 162 soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete bei raumbedeutsamen Vorhaben darauf geachtet werden, dass die Eignung für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus erhalten bleibt. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der benannten Grundsätze und Ziele ist nicht gegeben. Die Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholungsfunktion sind als sehr gering zu bewerten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der geringen räumlichen Ausdehnung in die Tiefe der freien Landschaft und der unmittelbaren Ortsrandlage, angrenzend an ein Wohngebiet ist das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit höchstens geringfügig beeinträchtigt.

2.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich ist im südlichen Teil an der Straße „im Großen Garten“ bereits als Wohnbaupfläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 dargestellt.

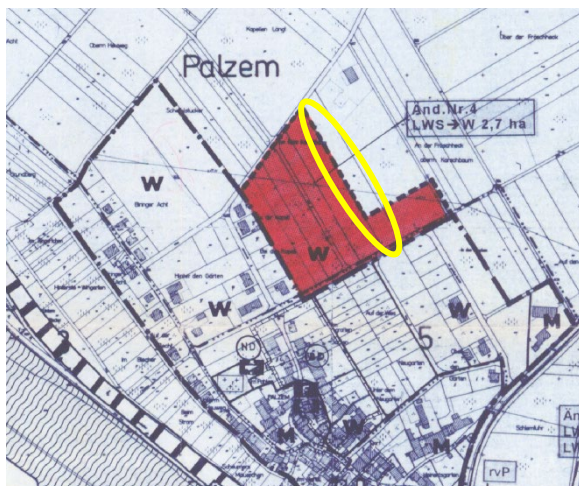


Abbildung 1: FNP für den Bereich Palzem, nicht maßstäblich

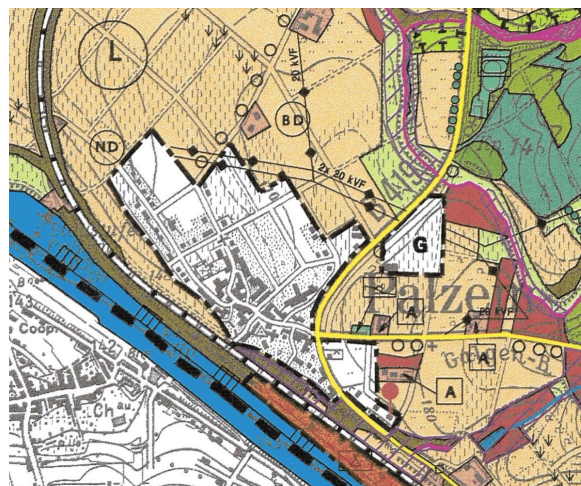


Abbildung 2: Außenbereichsdarstellung des FNP für den Bereich Palzem, nicht maßstäblich

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Anwendung ist nicht vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird vor diesem Hintergrund entsprochen. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

2.4.3. Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bei der Kapell“ an.

Für das Plangebiet selbst besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4.4. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.4.5. Immissionsschutz

Lärmschutzrelevante Aspekte und Fragestellungen treten inzwischen in nahezu allen Bebauungsplanverfahren auf. Der steigende Bedarf an Wohnraum führt zu einer baulichen Verdichtung, die hohe Anforderungen an die Lösung der Lärmkonflikte stellt; vor allem, wenn schutzwürdige Wohnnutzungen und lärmintensiven Nutzungen (bspw. hochfrequentierte Straßen, Gewerbebetriebe) aufeinandertreffen. Nicht von Lärm betroffene Flächen sind kaum mehr vorhanden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind daher die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen wie der Lärmimmissionsschutz, zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte (bspw. durch heranrückende Wohnbebauung an Schallquellen) grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist somit zu eruieren, ob in der Umgebung des Plangebiets mögliche Lärmschutzkonflikte zu erwarten sind und welche schalltechnisch vertiefenden Untersuchungen erforderlich werden.

In etwa 430 m Entfernung verläuft eine Schienenstrecke der DB entlang der Mosel. Aufgrund der großen Entfernung werden schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet nicht erwartet. Hoch frequentierte Straßenabschnitte im Umgriff des Plangebiets sind nicht vorhanden. Eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Weingut Römerstraße 56. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Es sind die Geräuscheinwirkungen des Weinguts auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten.

Bei städtebaulichen Planungen ist die Zunahme des Verkehrslärms grundsätzlich in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen. Lediglich, wenn der Lärmzuwachs völlig geringfügig ist und sich nur unwesentlich auf benachbarte Grundstücke auswirkt, muss die Zunahme des Verkehrslärms nicht in die Abwägung eingestellt werden. Das Plangebiet wird über die Straße „Im Großen Garten“ erschlossen, die als reine Anwohnerstraße dient. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Karschbaum“ umfasst nur 7 Baugrundstücke, so dass ein signifikanter Mehrverkehr nicht zu erwarten ist. In dem vorliegenden Fall wird auf eine vertiefende Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms verzichtet.

Lärmkonflikte treten in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben insbesondere im Nachtzeitraum während saisonal bedingten Betriebstätigkeiten bspw. in der Erntezeit auf. Nach der durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigten Rechtsprechung des OVG RLP (Urt. vom 19.05.2010 – 8 A 10582/19) kann es sachgerecht sein, in einem festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet (Ortsrandlage) während der Weinlese einen Wert von 45 dB(A) in der Nacht, dies entspricht dem Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet, als zumutbar einzustufen. Mischgebiete sind nach § 6 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ist ein Mindeststandard, der in Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, einzuhalten ist. Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum treten bei landwirtschaftlichen Betrieben nur saisonal auf. Nächtliche landwirtschaftlich bedingte Tätigkeiten sind in der Regel unvermeidbar, da sie witterungsbedingt unaufschiebbar sind. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 22 BImSchG sind erst bei einer dauerhaften Geräuscheinwirkung zu erwarten. Dauerhafte Geräuscheinwirkungen in der Nacht sind nur bei regelmäßigen, nicht jedoch bei saisonal bedingten Tätigkeiten zu erwarten.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Ausgangssituation wurde der Betriebsinhaber des Weinguts wiederholt angeschrieben und um die Beantwortung eines Betriebsfragebogens gebeten. Dies erfolgte allerdings nicht. Lediglich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Sommer 2021 erfolgte die Abgabe einer Stellungnahme, die vereinzelt Angaben zu Betriebstätigkeiten enthält. Diese wurden in der Begutachtung berücksichtigt. Ergänzend wurden Annahmen zu den Betriebstätigkeiten getroffen.

Im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) wird der zulässige Immissionsrichtwert (IRW) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) im Plangebiet eingehalten. Pegelbestimmend sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Arbeitsvorgänge der Traktoren auf der Betriebsfläche. Der höchste Beurteilungspegel tritt an dem nächstgelegenen

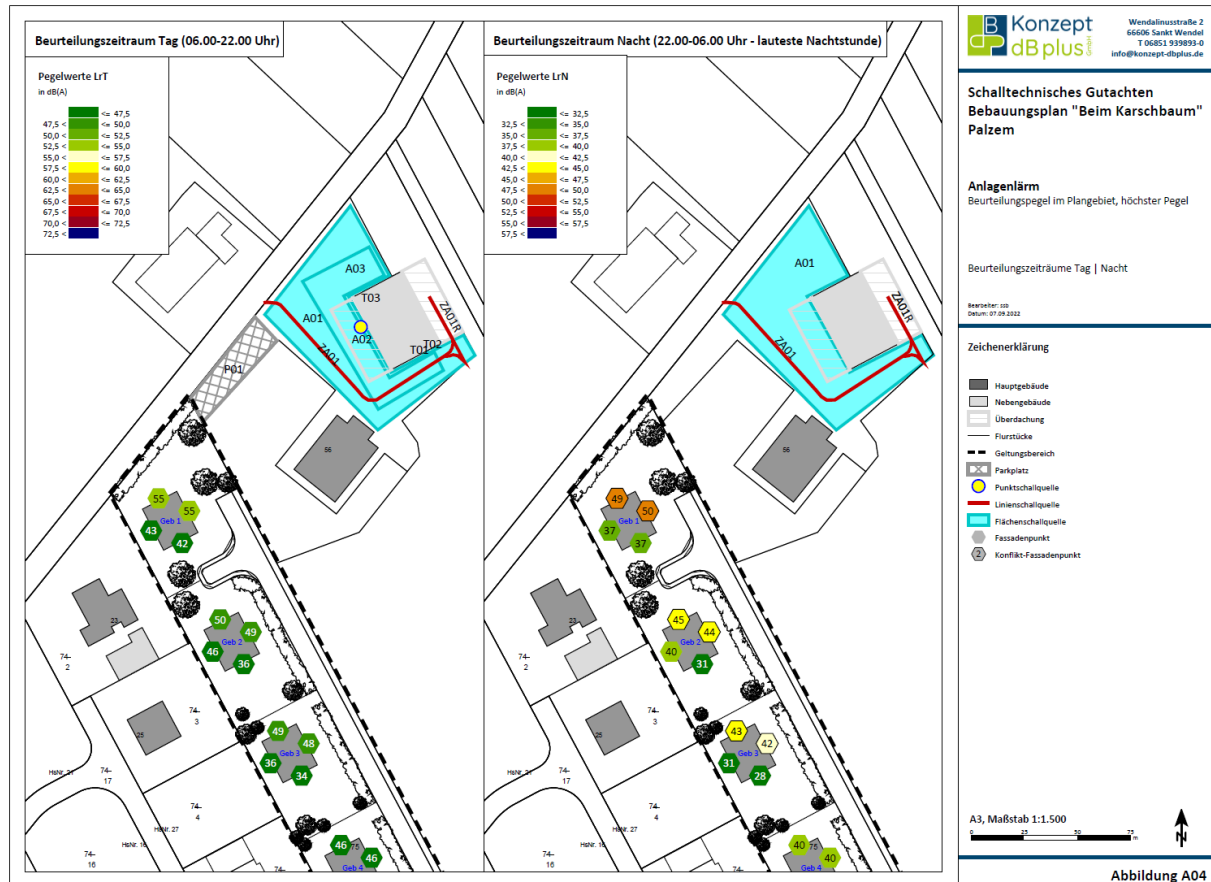


Abbildung 3: Anlagenlärm, Beurteilungspegel im Plangebiet (Quelle: Schalltechnisches Gutachten Konzept dB Plus, 08.11.2022)

geplanten Gebäude an der Nordostfassade mit einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) auf (Abbildung 3). Schalltechnische Konflikte werden am Tag im Plangebiet nicht erwartet.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. An den Nordwest- und Nordostfassaden der Gebäude 1 bis 3 werden Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) ermittelt (Abbildung 3). Die Beurteilungspegel der zugewandten Fassaden sind in den einzelnen Geschosshöhen nahezu identisch. Der höchste Beurteilungspegel beträgt 50 dB(A). Nur an dem Gebäude 1 werden Beurteilungspegel ermittelt, die auch den Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) überschreiten. An den Gebäuden 2 und 3 werden Beurteilungspegel zwischen 42 und 45 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der Lärmkonflikte im Beurteilungszeitraum Nacht ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich. Das Schallschutzkonzept sieht eine 25 m lange und durchgängig 2 m hohe Schallschutzwand zum Schutz von Gebäude 1 vor (Abbildung 4). Zusätzlich wird für Gebäude 1 festgesetzt, dass an den Nord-, Ost-, Nordwest- und Nordostfassaden des 1. und 2. Obergeschosses keine öffentbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen vorzusehen sind. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Schallschutzwand wird 170,24 m ü.NHN festgesetzt, da dieses dem höchsten Geländepunkt im Verlauf der Lärmschutzwand entspricht, so dass die Festsetzung den worst case abbildet.

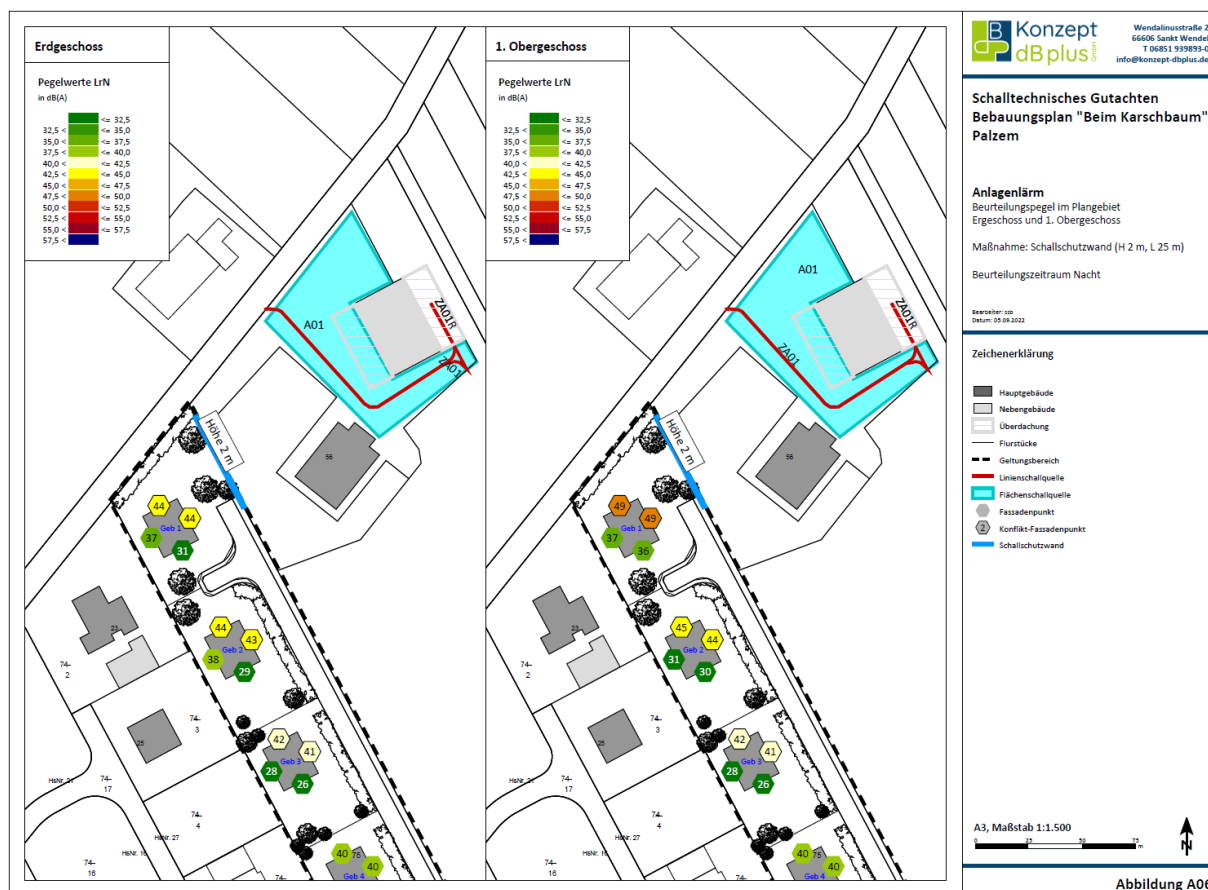


Abbildung 4: Beurteilungspegel mit Schallschutzwand (H 2m, L 25 m), Quelle: Schalltechnisches Gutachten Konzept dB Plus, 08.11.2022)

2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch unmittelbar angrenzend liegen keine Schutzgebiete (Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

Das Plangebiet liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Palzem im Landschaftsschutzgebiet „Obermoseltal“.

2.5. Grundstücksverfügbarkeit

Die für die Bebauung und Erschließung erforderliche Fläche befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer haben die Planung angestoßen und sind Träger der Erschließung.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 7 Baugrundstücken, vier davon mit 724 m² und drei mit 578 m² Größe.

Die Planung schließt im Sinne einer Parallelverschiebung der derzeitigen östlichen Siedlungsgrenze an das Baugebiet „Bei der Kapell“ an. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße.

An den Grundstücksgrenzen entlang der geplanten Erschließungsstraße wurde eine Abdriftschutzpflanzung gegen Eintrag von Pflanzenschutzmitteln aus der Weinbaulichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen in die privaten Baugrundstücke hinein festgesetzt. Diese wird gleichzeitig dazu beitragen, dass das Baugebiet bestmöglich in die umgebende freie Landschaft eingebunden wird. Die Bereiche, an denen die Pflanzung zum Zwecke der Grundstückszufahrt unterbrochen werden darf, sind durch Planzeichen reglementiert. Die Zufahrt zu den Grundstücken darf ausschließlich über die festgesetzten Einfahrtsbereiche erfolgen. Im Nordwesten ist ebenfalls eine solche Schutzpflanzung vorgesehen. In Höhe des Weingutes kann darauf verzichtet werden, da hier keine Rebstöcke stehen.



Abbildung 5: Parzellierungsplan

3.2. Verkehrserschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Neubaugebietes „Karschbaum“ ist eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Gemeindestraße „Im großen Garten“ geplant.

Bei einem zur Verfügung stehenden öffentlichen Raum für die Erschließungsstraße von 5,70 m wird für den Straßenbau mit Pflasterstreifen eine Ausbaubreite von 4,90 m zuzüglich 10 cm

Tiefbord gewählt. Anbindend an den Pflasterstreifen wird ein begrüntes Bankett von 0,70 m angelegt. Dieses wird als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird in südwestlicher Richtung ein Wendehammer eingeplant, durch den der Wendevorgang für Müllentsorgung und Lieferverkehr mit Lastkraftwagen gewährleistet ist.

3.3. Wasserver- und -entsorgung

Es liegt das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Deges & Bah (jetzt Paulus & Partner) vor.

Das anfallende Abwasser der geplanten Parzellen wird über Hausanschlussleitungen mit Hausanschlusskontrollschächten über einen geplanten Schmutzwasserkanal DN 200 mm an den in der Gemeindestraße „Im großen Garten“ verlaufenden Schmutzwasserkanal (DN 200 mm) angeschlossen. Aufgrund mangelnden Gefälles ist der Anschluss einer Kellerentwässerung in freiem Gefälle nicht möglich. Eine Entwässerung des Kellergeschosses kann somit nur über eine Hebeanlage erfolgen. Das anfallende Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Ortsgemeinde Palzem der Kläranlage zugeführt und dort einer mechanisch-biologischen Reinigung unterzogen. Die Kapazität der Kläranlage ist für die zusätzlichen Schmutzwassermengen ausgelegt.

Die Regenwasserbewirtschaftung des geplanten Neubaugebietes umfasst neben der ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Regenwassers auf den Privatparzellen und der Erschließungsstraße auch die Zwischenspeicherung und gedrosselte Weiterleitung des Oberflächenwassers. Eine Versickerung auf den Privatparzellen ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Lehmschicht ab 0,25m (siehe Untersuchungsbericht Nr. 21-1516-1, SBT, Kenn)) nicht möglich.

Das anfallende Regenwasser der geplanten Bauparzellen ($Q_{R,B} = 27,51 \text{ l/s}$) wird über Hausanschlussleitungen mit Hausanschlusskontrollschächten über einen geplanten Regenwasserkanal DN 300 mm mit einer Länge von 196,00 m, an den in der Gemeindestraße „Im großen Garten“ verlaufenden Regenwasserkanal (DN 400 mm) angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über Straßenabläufe ebenfalls am vorgenannten geplanten Regenwasserkanal angeschlossen und abgeleitet.

Südwestlich vom Neubaugebiet „Beim Karschbaum“ befindet sich links neben der Gemeindestraße „Im großen Garten“ das Regenrückhaltebecken „Bei der Kapell“ (rund 340 m³). Vorgesehen ist, das anfallende Regenwasser des gepl. NBG „Beim Karschbaum“ ($Q_{R,ges. \text{ „Beim Karschbaum“}} = 41,70 \text{ l/s}$) in diesem Becken zwischenzuspeichern und gedrosselt in das vorhandene Regenwasserkanalsystem weiterzuleiten. Das vorhandene Regenrückhaltebecken „Bei der Kapell“ muss zu diesem Zweck erweitert werden. Das hierfür erforderliche zusätzliche Speichervolumen beträgt $V = 130 \text{ m}^3$.

Für eine Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens „Bei der Kapell“ sind folgende Maßnahmen geplant:

Der vorhandene Damm soll um 0,70 m erhöht werden. Das vorhandene Mönchbauwerk wird abgebrochen und mit neuer Höhe errichtet (max. Wasserspiegel = 167,71 müNN). Dadurch erhöht sich der max. Wasserspiegel um 0,60 m und das Volumen des RRB um 130 m³. Die vorhandenen zwei Haltungen DN 150 mm, welche am Mönchbauwerk angeschlossen sind und als Rohrdrossel dienen, werden nach Neuerrichtung des Bauwerks mittels zwei VPC-Kupplungen angebunden. Die Rohrdrossel wird somit nicht verändert.

Geplante Zielgrößen:

Wasserfläche $A = 540 \text{ m}^2$

Wassertiefe i.M. $t = 1,15 \text{ m}$

Gesamtvolumen $V = 470 \text{ m}^3$

Des Weiteren ist eine 3-zeilige Rinne aus Natursteinen vorgesehen, welche einen Niedrigwasserabfluss zum Mönchbauwerk gewährleistet und einen Dauereinstau des Beckens vermeidet. Die Beckensohle wird dementsprechend mit 0,5 % Gefälle zur Rinne und zum Mönchbauwerk hin angeglichen.

Um eine Versickerung und Schäden an der umliegenden Bebauung sowie am Böschungsdamm selbst durch Sickerwasser zu verhindern, wird die Beckensohle und der innere Dammbereich mittels einer Lehmschicht in einer Stärke von ca. 20 cm versiegelt. Anschließend wird die Lehmschicht mit Mutterboden abgedeckt und eingesät.

Um den hydraulisch erforderlichen Gegebenheiten in der Zulaufleitung zur geplanten Erweiterung des Regenrückhaltebeckens sowie der Schaffung eines Notüberlaufs Rechnung zu tragen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Zuge der Maßnahmen wird der vorhandene Zulaufkanal DN 300 mm und die daran angeschlossene Haltung, welche das RRB mit dem vorh. Kontrollschacht 3110093201 verbindet, durch einen Regenwasserkanal DN 500 mm ersetzt. Dieser Kanal hat bei Vollfüllung eine Abflussleistung von $Q_v = 168 \text{ l/s}$, der der Regenwassermenge bei einem 2-Jährigen Regenereignis entspricht.

Der vorgenannte Kontrollschacht 3110093201 wird abgebrochen und ein Überlaufbauwerk als Notüberlauf (sh. Detailzeichnung Blatt Nr. 9) errichtet. Der vorhandene zu- und ablaufende Regenwasserkanal werden anschließend wieder mittels VPC-Kupplung angeschlossen. Die geplante Notüberlaufschwelleoberkante wird der geplanten max. Wasserspiegelhöhe (167,71 m ü NHN) des Beckens gleichgesetzt. Das anfallende Regenwasser $\leq 168 \text{ l/s}$ aus oberhalb liegenden Einzugsgebieten wird bis zur Vollfüllung des RRB in das Becken eingeleitet. Die Mehrmenge des anfallenden Regenwassers fließt über die Notüberlaufschwelle in den angeschlossenen vorh. Regenwasserkanal DN 400 mm.

Bei Vollfüllung des RRB teilt sich der Abfluss wie folgt auf.

Es fließen weiterhin rd. 40 l/s zum Becken, da die Rohrdrossel mit 40 l/s parallel zum Zufluss das Becken entleert. Nach einem Aufstau im neu geplanten Notüberlaufbauwerk fließen 169 l/s (= 209 l/s – 40 l/s) über die Notüberlaufschwelle in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 mm weiter. Die Überlaufschwelle stellt den Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens dar. Ein Notüberlauf bei der Beckengestaltung ist aufgrund der Unterlieger nicht möglich.

Da der Wasserspiegel um rd. 60 cm erhöht wird, erfordert es den Kontrollschacht 3110093101 mit einer druckwasserdichten Schachtabdeckung zu versehen. Für eine Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse im Anschlussbereich (Stromvereinigung) an den vorhandenen Hauptkanal DN 400 mm, wird der vorhandene Schacht 3110093002 abgebrochen und zwei neue Kontrollschächte (R5 und R6) errichtet. Diese werden ebenfalls mit druckwasserdichten Schachtabdeckungen verschlossen.

Das Becken erhält eine Einzäunung ($h = 1,50 \text{ m}$; Doppelstabgitterzaun), die entlang der Parzellengrenze mit einer Gesamtlänge von rd. $l = 147,00 \text{ m}$ installiert wird. Zur Unterhaltung des Beckens ist die Zuwegung durch ein Einfahrtstor, welches von einem Wirtschaftsweg zugänglich ist, und einem Betriebsweg zum Becken hin, gewährleistet. Der Betriebsweg wird

mit Rasengittersteinen befestigt. Das Gefälle des Betriebswegs beträgt vom Wirtschaftsweg zum Damm 35 % und vom Damm ins Becken 25 %. Das zweiflügelige Tor hat eine Breite von $b = 2,00$ m bei einer Höhe wie die Zaunanlage von $h = 1,50$ m.

Da das bestehende Becken um das erforderliche Rückhaltevolumen für das geplante Neubaugebiet „Beim Karschbaum“ erweitert wird ($V_{\text{neu.}} = 470 \text{ m}^3$; $V_{\text{vorh.}} = 340 \text{ m}^3 + V_{\text{erf.}} = 130 \text{ m}^3$), die vorhandene Rohrdrossel bestehen bleibt und eine Versagenshäufigkeit von $n = 0,02$ 1/a (entspricht einem 50-jährigen Regenereignis) rechnerisch erreicht wird, bleibt die genehmigte Einleitmenge von 67 l/s über die bestehende Leitung in die Mosel unverändert.

Die Änderung des Einleitungsantrages durch den Antragsteller VGW Saarburg-Kell ist hier lediglich auf das geänderte Einzugsgebiet (NBG „Beim Karschbaum“, welches eine zusätzliche Versiegelung erfährt, die durch die Vergrößerung des bestehenden RRB ausgeglichen wird) beschränkt.

Die ausreichende Wasserversorgung kann durch einen Seitenstrang in der Planstraße ausgehend vom Leitungsnetz in der Straße „Im großen Garten“ gewährleistet werden.

3.4 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Für die Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird auf einer Straßenseite ein Versorgungstreifen eingeplant, in dem die Leitungen zur elektrischen Versorgung verortet werden können.

3.5 Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße hinein verlängert werden.

3.6 Grünordnung

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Baugebiet ist entsprechend für Wohnnutzung und für ergänzende dem Wohnen unmittelbar dienliche und auf diese bezogene Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Als Ausnahmen sind die die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Es soll die Herstellung von Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Neben Wohngebäuden sind in dem Gebiet auch weitere verträgliche Nutzungen, zum Teil allgemein, zum Teil nur ausnahmsweise zulässig und gewollt. Eine zusätzlich funktionale Ergänzung erfolgt beispielsweise durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nutzungen wie z.B. ein kleinerer ambulanter Pflegedienst, ein Pflegestützpunkt, eine Sozialstation, physiotherapeutische Angebote, Gymnastikräumlichkeiten oder Fitnessangebote und dergleichen mehr werden aufgrund der demographischen Situation zunehmend benötigt und der ländliche Raum ist in dieser Hinsicht allgemein unterversorgt. Derartige Nutzungen lassen sich gut in das Baugebiet in Ortsrandlage mit günstiger Erreichbarkeit integrieren, ohne Nutzungsbestimmend zu sein. Sie können daher auch allgemein zugelassen werden. Denkbar sind dem Gebiet dienliche Nutzungen im vorgenannten Sinne in der Ecklage „Am großen Garten“ aber auch an der Wendenanlage. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kann jedenfalls ein geeigneter Zulässigkeitsrahmen für diese potentiell ergänzenden und dem Wohnen dienlichen Nutzungen im vorgenannten Sinne geschaffen werden. Zu den in diesem Sinne ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soll eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsergänzung zum Wohnen im Gebiet ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich z.B. um kleine Selbstbedienungsläden oder Verkaufsautomaten, wie sie mittlerweile in ländlichen Gemeinden üblich sind, und auch hier gestattet werden sollen. Solche Einrichtungen sichern in Orten ohne eigene Einkaufsmöglichkeiten einen Teil der Versorgung der lokalen Bevölkerung und sind Bestandteil der Daseinsvorsorge. In Frage kommt dafür insbesondere das südliche Eckgrundstück an der Straße „Im großen Garten“. Durch die Ecklage ist es gut anfahrbar und einsehbar. Die Straße hat ausreichende Querschnittsverhältnisse.

Nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind keine Wohnnutzungen und abweichend zu den im vorgenannten Sinne ausnahmsweise zugelassen Nutzungen auch dem Wohnen nicht zwingend dienend. Sie wurden deshalb im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Regelungen unterscheidet sich das Baugebiet deutlich vom reinen Wohngebiet (WR), in dem gemäß § 3 BauNVO neben den Wohnnutzungen insbesondere auch Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind. Solche sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätze samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauGB bis 0,6 zulässig. Aufgrund der weitestgehend geringen Grundstücksgrößen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim. Um die damit verbundene Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird geregelt. Die Dimensionierung der Gebäude soll den örtlichen Bestand aufgreifen und eine harmonische Baustruktur im Einklang mit der Gebietsnachbarschaft erzeugen. Die Regelungen entsprechen daher dem benachbarten Bebauungsplangebiet „Bei der Kapell“. Abweichend sind auch Flachdächer zulässig. Diese wurden in der zulässigen Höhe aber dahingehend begrenzt, dass ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht möglich ist. Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist daher die max. zulässige Traufhöhe von 7 m als maximale Oberkante gültig. Für Gebäude mit geneigten Dächern wurde die Oberkante als Firsthöhe – analog zum Baugebiet „Bei der Kapell“ – auf 9 m begrenzt.

Als unterer Messpunkt für die Trauf- und Oberkante ist die geplante Höhe Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss heranzuziehen. Diese darf maximal 1,0 m über der Oberkante Straße am jeweiligen Höhenbezugspunkt gem. Eintragung in der Planzeichnung liegen.

Da die Straße aufgrund der vorhandenen Topographie kaum Längsgefälle aufweisen wird, kann von grundstücksbezogenen unteren Bezugshöhen abgesehen werden. Gemessen wird die untere Bezugshöhe auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück an der in der Planzeichnung markierten Stelle. Die Höhe der Deckschicht Straße dort zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ist der maßgebliche untere Bezugspunkt.

Unter Berücksichtigung, dass zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird die Traufhöhe auf maximal 7,0 m über dem unteren Messpunkt und die maximale Firsthöhe auf 9,0 m beschränkt.

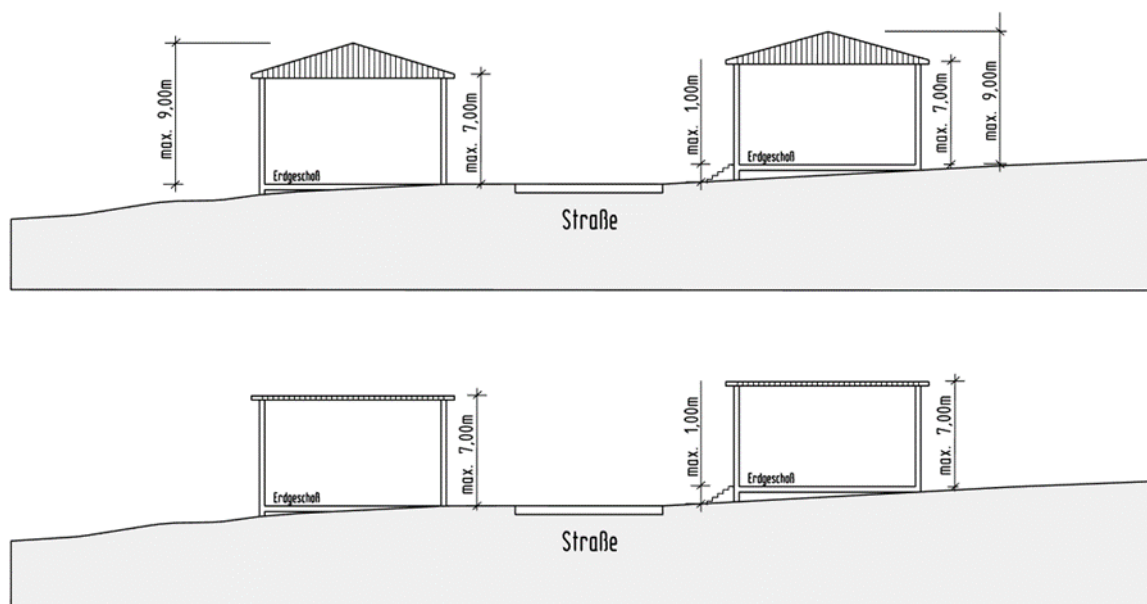


Abbildung 6: Systemschnitte

Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild, wird Rechnung getragen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung belassen.

4.3 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.

Abweichend zum benachbarten Baugebiet „Bei der Kapell“ sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen, in dem eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Baustruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird ein Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt, so dass eine ausreichend tiefe Abdriftschutzpflanzung hergestellt werden kann. Es verbleibt dennoch eine städtebaulich sinnvolle Regel-Baufeldtiefe von 12 m pro Baugrundstück.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt.

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

Beweggründe für die planerische Entscheidung der Ortsgemeinde beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze sollen im Planbereich nicht geschaffen werden. Dadurch wird der Grund und Boden sinnvoll genutzt. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr. Für die Planstraße gilt dies im Hinblick auf die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge, Rettungsdienste sowie Anlieferung. In der Folge müssen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, wodurch sich das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen würde. Damit ginge sodann auch eine Beeinträchtigung des mit der Planung verfolgten Zieles der Sicherung von unbebauten Bereichen in die Grundstückstiefe hinein einher. Das Ziel einer Harmonisierung zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits sowie festgesetztem Erschließungssystem und verfügbaren Freiflächen andererseits, dient einer sinnvollen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden dabei im Sinne planerischer Zurückhaltung nicht übermäßig eingeschränkt.

4.6 Schallimmissionsschutz

In der vorliegenden schalltechnischen Situation, in der nach den Vorgaben der TA Lärm die Immissionsrichtwerte (IRW) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind, kommen für das nördlichste Baufeld nur aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdiger Nutzung verringern.

Durch die Errichtung einer 2 m hohen und 25 m langen Wand entlang der Grundstücksgrenze des nördlich gelegenen Baufeldes kann der IRW im Erdgeschoss eingehalten werden. In den darüberliegenden Geschossen wird der IRW weiterhin um 6 dB überschritten.

Zum Schutz des Nachtschlafes sind an dem zum Weingut zugewandten Fassaden (Nord-, Ost-, Nordwest und Nordostfassaden) des 1. und 2. Obergeschosses keine offenbaren Fenster und Türen von zum Nachtschlaf nutzbaren Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) vorzusehen. In diesen Bereichen können Fenster nicht schutzbedürftiger Räume, wie bspw. Bäder und Hausarbeitsräume sowie Kochküchen angeordnet werden. Wahlweise ist die Anordnung von Festverglasung an den betroffenen Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume möglich, sofern der Raum über ein weiteres Fenster, welches sich nicht an den oben genannten Fassaden befindet, belüftet werden kann.

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen dem Schallschutzkonzept, welches zur Planung erstellt wurde (siehe Schallgutachten). Sie sind vertretbar, weil sie

- a) nur einen kleinen Teil des Baugebietes betreffen und
- b) bei geringer Einschränkung privater Interessen an Baufreiheit für gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sorgen.

4.7 Abdriftschutzpflanzung

Pflanzenschutz im Weinbau dient der Gesunderhaltung der Reben, damit diese Ihre vegetative und generative Leistungsfähigkeit entfalten können. Als Abdrift (oder Abtritt) bezeichnet man die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln in der Behandlungsflüssigkeit durch Luftbewegung auf Nichtzielflächen. Zielflächen sind im hier vorliegenden konkreten Betrachtungsfall Weinberge, Nichtzielflächen sind alle anderen Flächen, insbesondere Flächen mit Wohnbebauung. Windturbulenzen bewirken u. U. eine Verwirbelung des abgedrifteten „Sprühnebels“, so dass die verwehten Wirkstoffmengen aus Gebläsesprühgeräten mit Luftstromführung auch in der Höhe über niedrige Erdwälle oder Schutzbepflanzungen hinweg getragen werden könnten. Bei Herbizidspritzungen besteht die Gefahr in der Regel weniger, denn Herbizide werden mit Sprühgestängen vertikal nach unten auf die Fläche ausgebracht, die einerseits sehr flach und dicht über dem Boden und andererseits im Niederdruckbereich arbeiten. Abgedriftete Herbizide ziehen deshalb – wenn überhaupt – meist sehr flach über dem Boden hinweg und werden dabei leicht „abgeschert“. Selten – bei ungünstigen Wetterverhältnissen – werden sie in die Höhe getragen und weiter verwirbelt. Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist während deren Applikation nicht vollständig vermeidbar. Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf Zielflächen, die an Hausgärten, Spielplätzen oder Wohnbereichen allgemein angrenzen, sorgt häufig für Diskussionen unter den Beteiligten. Durch unbeabsichtigtes Abdriften geringer Mengen der Behandlungsflüssigkeiten fühlen sich die meist unkundigen Nachbarn belästigt oder gar in ihrer Gesundheit gefährdet. Ob diese gefühlten Gefährdungen berechtigt sind oder nicht soll hier nicht weiter diskutiert werden. Ratsam ist, dass die Pflanzenschutzmittelausbringung auf Grundstücken mit angrenzenden sensiblen Nachbarflächen unter besonderen Vorsichtsmaßnahmen ausgeführt werden sollte. Die weinbaulichen Beratungsfachstellen der Dienstleistungszentren Ländlicher Raum arbeiten deshalb daran, Belästigungen von Anwohnern wegen Abdrift durch Empfehlung zur Verwendung grobtropfiger Düsen und

geeigneter Applikations-techniken zu entschärfen. Bei der Planung von Wohngebieten soll darauf hingewirkt werden, dass zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohngebieten genügend breite Abstände (z. B. Straßen) vorgesehen werden und/oder dichtwachsende Hecken oder Gehölzstreifen als Driftschutz angepflanzt werden. Aufgeschüttete Erdwälle bzw. dichte Schutzbepflanzungen dürften – richtig angelegt – als sehr zuverlässige Abdriftsperrern dienen.

Eine Reduzierung von Pflanzenschutzmittelabdrift durch die Errichtung von physischen Barrieren ist demnach möglich. Die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) beurteilt dies in ihrer Veröffentlichung „Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu Anwohnern und Umstehenden“ im letzten Absatz wie folgt: *„Die Eingrünung von Ortsrändern im Rahmen von Neubebauungen kommt Anwendern von Pflanzenschutzmitteln und Anliegern zugute. Saumstrukturen am Bebauungsrand stellen einen natürlichen Abschluss zur Bebauung her. Sie dienen dem Landschaftsbild und reduzieren ungewollte Abdrift de facto auf null.*

Zudem werden die angrenzenden Winzer in der Durchführung ihrer Pflanzenschutzmaßnahmen nicht unangemessen eingeschränkt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen wurde daher eine Abdriftschutzpflanzung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Diese trägt gleichzeitig dazu bei, dass das Baugebiet bestmöglich in die umgebende freie Landschaft eingebunden wird.

Entlang der östlichen Grenze sind zu diesem Zweck auf den privaten Grundstücken Bepflanzungen mit einer verstärkten Saumstruktur anzulegen. Dabei ist eine Kernbepflanzung in einer Stärke von mindestens 1,0 m auszubilden. Die Kernstruktur ist durch weitere gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüsch lockerer Art mit unterschiedlicher Blütezeit in der Weise zu ergänzen, dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig maximal 3,00 m beträgt. Die Höhe der Schutzbepflanzung insgesamt muss das Höhenniveau der angrenzenden Straße um 3,50 m überragen. Die Schutzmaßnahme soll gewährleisten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig ist.

Die Maßnahme wurde aus dem zur Planung erstellten *„Gutachten zu Abdriftfragen bei Pflanzenschutzspritzungen im Weinbau, Anwenderauflagen zur Einhaltung von Abständen, Vorschläge zur Planung von abdriftmindernden Schutzmaßnahmen um das geplante Bebauungsgebiet in 54439 Palzem, Flur 7 Flurstück Nr. 75“*, Sachverständiger Rudolf Traut, Klüsserath, hergeleitet.

Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung auf der angrenzenden Parzelle bzw. dem Wegfall der abdriftrelevanten Immissionen auf das Wohngebiet ist die Maßnahme hinfällig.

Gemäß § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) ist bei Hecken über 2 m Höhe ein Abstand von 0,75 m zuzüglich einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m einzuhalten. Der Doppelte Abstand ist gegenüber dem Weinbau dienenden Grundstücken einzuhalten.

Im Falle der Abdriftschutzpflanzung von 3,50 m Höhe ergibt sich folgender Abstand zur angrenzenden Rebfläche:

Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
Hecke 3,50 m Höhe	$0,75\text{ m} + 1,5\text{ m} = 2,25\text{ m}$
Doppelter Abstand zum Weinberg	$2,25 * 2 = 4,5\text{ m}$

Da zwischen der Abdriftschutzpflanzung und dem östlich gelegenen Weinberg eine 5,70 m breite Straße liegen wird (4,9 m Verkehrsfläche zzgl. 10 cm Bordanlage und 0,7 m Bankett), ist das Abstandsflächenkriterium (4,50 m) dort somit erfüllt.

Im Hinblick auf die oftmals angeführte zunehmende Gefahr von Spät- und Frühfrostschädigungen der Weinreben aufgrund der vermeintlichen Einfriedung der Weinbergsflächen ist folgendes festzuhalten:

1. Die beabsichtigte Saumstruktur hat gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur eine Höhe von 3,50 m, sodass sie eine durchschnittliche Rebzeile um nur max. 1,30 cm überragt. Der Abstand zur jeweiligen ersten Rebzeile beträgt 5,70 m, sodass allen nachbarrechtlichen Vorschriften und den Abstandsregelungen des Bauordnungsrechtes entsprochen wird. Die Kernbepflanzung der Saumstruktur ist nur in einer Tiefe von mind. 100 cm erforderlich. Die Saumstruktur ist somit in ihrer grundsätzlichen optischen Wirkung, ihren Dimensionen und ihrem Umfang absolut vergleichbar mit einer Reblaubwand mit einer üblichen Höhe von 2,20 m. Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich durch diese Saumstruktur auf Grund des großen Abstandes zur Rebkultur ein Kaltluftstau in signifikanter Art und Weise und dieses regelmäßig einstellen wird.
2. An der Obermosel herrschen z. Z. der Vegetationsphase der Reben überwiegend Windströmungen aus westlicher und südwestlicher Richtung vor. Die für Früh- und Spätfroste üblicherweise verantwortlichen Nord- und Nordost-/Ostwindanströmungen gleiten an der nur einseitig an die Rebflächen südwestlich langgestreckt liegenden Laubwand entlang und fangen sich dort nicht. Im Übrigen ist auch von einer allgemein mit Besiedlung und Zunahme der Versiegelung in Verbindung stehenden kleinklimatischen Aufwärmung in den Nahbereichen der neuen Siedlung auszugehen. Aufgrund der geographisch/meteorologischen Lee-Lage der Ortsgemeinde Palzem in einer süd-/südwestwärts geöffneten Bucht des Obermoseltales mit abschirmenden Wäldern an der nordöstlichen Seite und geringer Reliefenergie sind Spät- und Frühfroste in den Weinbergslagen der Ortsgemeinde in der jüngeren Vergangenheit äußerst selten bis gar nicht aufgetreten.

Von einer Veränderung der Nutzung in der Nachbarschaft der Rebflächen ist durch den Bewirtschafter grundsätzlich auszugehen. Sie ist auch dahingehend nicht auszuschließen, dass weinbaulich genutzte Flächen in der Nachbarschaft, ohne dass das Neubaugebiet realisiert werden würde, aufgegeben werden können, brach fallen und / oder verbuschen. Solche Entwicklungen auf benachbart gelegenen fremden Grundbesitz können nicht vermieden werden und müssen seitens der bewirtschaftenden Winzer in Kauf genommen werden.

4.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Bei einem zur Verfügung stehenden Raum für die Erschließungsstraße von 5,70 m wird für den Straßenbau mit Pflasterstreifen eine Ausbaubreite von 4,90 m gewählt zuzüglich 10 cm Rundbord und einem grünen Bankett von 0,70 m.

Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet als nicht erforderlich erachtet.

Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllfahrzeuge wird im nördlichen Teil des Plangebietes geschaffen.

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.

Entlang der Planstraße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Grundstücke von und zur Planstraße werden durch Planzeichen genau verortet. Dies erfüllt den Zweck, dass die Pflanzstreifen (siehe Kap. 4.7) nur jeweils dort und nur in dem Maße für Zufahrten unterbrochen werden dürfen, wo dieses nicht in einem Zielkonflikt mit dem gebotenen Abdriftschutz steht. Da beim nördlichsten Grundstück keine Rebstöcke benachbart liegen und ein Pflanzstreifen nicht erforderlich ist sowie das daran südlich angrenzende Grundstück von der Wendenlage ohne Unterbrechung der Pflanzfläche erreicht werden kann, ist bei diesen beiden Grundstücken eine Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches nicht nötig. Analog gilt das für das Eckgrundstück im Süden, auf welches von der Straße „Im großen Garten“ Zufahrt genommen werden kann, so dass der Pflanzstreifen nicht unterbrochen werden muß. Zu- und Abfahrten sind entsprechend nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig, es sei denn (wie oben dargelegt wurde) eine entsprechende Festsetzung ist aus den genannten Gründen obsolet. Sodann ist aber dort eine Unterbrechung der Pflanzstreifen für Zugänge, Zu- und Abfahrten nicht möglich, sondern muß an anderer Stelle ohne Pflanzstreifen erfolgen.

4.9 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Da gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB auf Umweltbericht und Eingriffsausgleich nicht verzichtet werden kann, wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die Grundlagen für den gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigenden Eingriffsausgleich ermittelt und bewertet wurden. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, zu denen auch der Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zählt, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die im Umweltbericht begründet werden, wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Innere Durchgrünung durch Bäume:

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. Ordnung oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Auswahl des Standorts für den Baum auf dem Grundstück steht den Eigentümern frei, muss jedoch den Richtlinien des Landesnachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz (LNG RLP) entsprechen. Informationen zu geeigneten Baumarten sind der Pflanzliste des Anhangs zu entnehmen.

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope, Mensch und menschliches Wohlbefinden.

Strauchheckenpflanzung:

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist grenzverlaufend eine Bepflanzung anzulegen, die insgesamt eine Höhe von 3,50 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche aufweist. Die Bepflanzung muss eine Saumstruktur mit dichter Belaubung als "Kernbepflanzung" ausbilden. Die Kernstruktur muss eine Tiefe von mindestens 1,00 m garantieren. Die Kernstruktur ist durch weitere gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüsch lockerer Art mit unterschiedlicher Blütezeit in der Weise zu ergänzen, dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig maximal 3,00 m beträgt. Die Schutzmaßnahme muss die Gewähr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation ab Mitte März bis zur Traubenlese als Abdriftschutz funktionsfähig ist. Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist die Maßnahme hinfällig.

Auswahl empfohlener Gehölzarten zum Schutz der Anwohner vor Pflanzenschutzmitteldrift: Sogenannte „undurchdringbare Hecken“, bestehend aus Stechpalme (Ilex), Berberitze (Berberis), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildrosen (Rosa spec.).

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope sowie des Menschen durch Pufferung von Schadstoffen durch Pflanzenschutzdrift.

Hinweis: Wegen ihrer prioritären Funktion als Abdriftschutzpflanzung wird die Maßnahme als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Sie hat aber auch naturschutzfachliche Funktion.

Grünflächengestaltung:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, so weit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Versickerungsfähige Bauweise:

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

Ziel: Erhalt von Bodenleben, Erhöhung der klimatischen Funktionen, Teilerhalt der Versickerungsleistung.

Sachgerechter Umgang mit Boden:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Artenschutz:

Rodungsmaßnahmen von Großgehölzen sind nicht erforderlich, da die Fläche derzeit ausschließlich mit Rebstöcken besetzt ist. Unter dieser Voraussetzung können die gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG aufgelisteten Verbotstatbestände einer Tötung oder Verletzung von Tieren sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen ausgeschlossen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Externe Kompensationsfläche mit Maßnahmenkonzeption:

Lage der Ausgleichsfläche: Parzelle Gemarkung Palzem, Flur 6, Nr. 40/1, 3.687 m².

Für die Entwicklung sind auf einer Fläche von 3.687 m² folgende Maßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird:

Entbuschung:

Neu aufkommende Büsche und junge Bäume sind von der Fläche dauerhaft zu entfernen.

Düngung und Pflanzenschutz:

Der Einsatz von Mineraldüngern ist nicht erlaubt.

Erlaubt ist eine organische Düngung im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung (zum Beispiel Kompost, Hornspäne etc.) zur Förderung des Jungbaumwachstums, vorzugsweise im März.

Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Monitoring und Flächenmanagement:

Die Ausgleichsfläche ist einer kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen. Sollte sich herausstellen, dass sich die Fläche nicht wie vorgesehen entwickelt, müssen in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde gezielte Maßnahmen ergriffen werden.

Ziel: Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher wird es notwendig sein, den Eingriff zusätzlich durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Diese Maßnahmen dienen der Förderung einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung, die sowohl für die lokale Biodiversität als auch für das ökologische Gleichgewicht von Bedeutung ist.

4.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt vollständig im Trennsystem. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Regenwasser von befestigten Flächen wird künftig in einem Regenwasserkanal gesammelt und über diesen einer zentralen Rückhaltemulde abseits des Baugebiets zugeleitet. Dadurch werden sich die Verhältnisse des Oberflächenwasserabflusses für benachbarte Bereiche verbessern. Oberflächlich fließendes Wasser wird von der Planfläche im Ergebnis weder der benachbarten Rebfläche noch dem angrenzenden Baugebiet zugeführt.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen harmonisch anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des

Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

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, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die Bauleitplanung soll nach dem Willen der Gemeinde durch zurückhaltende Regelungen geprägt sein, um nur soweit wie nötig ordnend einzugreifen. Weitgehende ortsgestalterische Reglementierungen sind nicht Ziel der Planung. Die Planung widerspricht damit auch nicht dem Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde. Dieses trifft keine Aussagen zu den Neubaugebieten. Der Planbereich ist im Dorferneuerungskonzept nicht benannt oder aufgeführt. Die Selbstbindung der Gemeinde an das Konzept gilt nicht für die kommunale Bauleitplanung, soweit damit andere städtebauliche Ziele verfolgt werden.

5.1 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Verunstaltungen werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen. Diese fügen sich nicht harmonisch in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

5.2 Dachgestaltung

Bei der Dachlandschaft wurden in Anlehnung an die benachbarten Baustrukturen geneigte Dächer mit einer Dachneigung im Bereich von 25° – 45° zulässig sein bzw. 12° - 25° bei üblicherweise geringer geneigten Zeltdächern zugelassen. Flachdächer sind möglich, wenn diese nicht über ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses verfügen. Dies wird über die zulässige Gebäudehöhe geregelt

5.3 Stellplätze und Garagen

Damit Konflikte im ruhenden Verkehr und Behinderungen im Straßenraum durch parkende Fahrzeuge vermieden werden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mind. zwei frei anfahrbare Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

6 Umweltbelange

Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, der auch die Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen enthält. Darin werden u.a. die Natur- und Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope (Biologische Vielfalt), Landschaftsbild und Erholung, Menschen und Weitere näher beschrieben und bewertet. Auf den Umweltbericht als Teil der Begründung wird verwiesen.

6.1 Boden und Fläche

Der gesamte Geltungsbereich ist unversiegelt und wird durch eine intensive Rebkulturfläche eingenommen. Somit kann der Boden seine Funktion als Lebensraum (oberirdisch u. unterirdisch), Speicher (Energie, Nähr-/Schafstoffe, Wasser), als Transformator (Energie, organische Stoffe, an-org. Stoffe), als Rohstofflager (Mineralstoffe, org. Substanzen, Wasser) und als Archiv der Kultur- bzw. Naturgeschichte und Genreserve unter der Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen durch Nährstoff- und Pestizideintrag (Rebanbaufläche) erfüllen.

Bewertung

Durch die Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans werden biologisch aktive Bodenbereiche und Strukturen überbaut und versiegelt. Hierdurch gehen die gewachsenen Bodenhorizonte durch Bodenauf- und -abtrag verloren. Die typischen Bodeneigenschaften wie Bodenlebensraum, Bodenwasserhaushalt und Sorptionseigenschaften werden hierdurch großflächig gestört oder zerstört. Somit kann für eine Fläche von rund 5.877 m² der Verlust folgender Bodenfunktionen postuliert werden: Pufferung von Säuren und Schadstoffen, die Reinigungsfunktion von Niederschlagswasser und Grundwasser, die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, der Gehalt und die Bereitstellung von Nährstoffen sowie die Funktion als Wasserspeicher. Die Beeinträchtigungsintensität für den Boden und das Bodenpotenzial ist aufgrund der Flächengröße mäßig bis hoch.

Das Plangebiet wurde bisher intensiv weinbaulich genutzt. Es besteht daher der Verdacht, dass dort die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie die mögliche Nutzung von teeröl- oder salzprägnierten Weinbergpfählen zu Einträgen und einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden geführt haben. Das Institut SBT, Kenn, wurde mit Erkundungsuntersuchungen beauftragt, um die bestehenden Weinbergflächen auf Kupfer im Feststoff nach BBodSchV als Grundlage für die Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu ermitteln und die Untersuchungsergebnisse in einem Bericht zusammenzustellen. Es liegt dazu von der SBT der *Untersuchungsbericht Nr. 21-1516-1, Stand 30.09.2021* vor. Bei der Beurteilung ob eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, wird in der BBodSchV zwischen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerten unterschieden. Eine Überschreitung der Vorsorgewerte zeigt dabei die Möglichkeit einer schädlichen Bodenveränderung an. Im vorliegenden Fall werden die Vorsorgewerte der Parameter Kupfer und Nickel bei den untersuchten Proben des Oberbodens überschritten. Bei einer Überschreitung müssen in einem zweiten Schritt die ermittelten Schadstoffgehalte des jeweils zugrunde gelegten Wirkungspfades mit den Prüfwerten abgeglichen werden. Die Prüfwerte dienen der Feststellung einer schädlichen Bodenveränderung. Bei einer Überschreitung der Prüfwerte sind unter Berücksichtigung der spezifischen Bodennutzung Einzelfallprüfungen durchzuführen. Im **Ergebnis** werden die Prüfwerte nach BBodSchV bei allen untersuchten Proben eingehalten. Die ermittelten Gehalte an Kupfer zeigen geringe Auffälligkeiten im Hinblick auf nutzungsbedingte Kontaminationen auf. Die Gesamtgehalte an Kupfer im Ober- und Unterboden liegen jedoch jeweils deutlich unter 200 mg/kg Boden TM. Da der Prüfwert für Kupfer im Feststoff von 200 mg/kg Boden TM unterschritten wird, sind nach dem Schreiben der LUFA vom März 2013 keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden-Pflanze erforderlich bzw. eine Gesundheitsgefährdung für den Menschen, entsprechend dem Pfad Boden – Mensch, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, so der Untersuchungsbericht der SBT.

6.2 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) befinden sich nicht im Planareal.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und ist laut regionalem Raumordnungsplan auch nicht als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz klassifiziert.

Der Landschaftsplan weist für das Planareal keine Gebiete aus, welche für das Schutzgut Wasser von besonderer Bedeutung sind. So sind keine grundwassernahen, staunasse bzw. grundnasse Standorte vertreten.

Da das Planareal nicht versiegelt bzw. verdichtet ist, muss die Verfügbarkeit von großflächigen Versickerungs- sowie vegetationsbestandenen Flächen angenommen werden, welche durch Evaporations- und Transpirationsprozesse das lokale Klima mildern, Hitzespitzen abschwächen und somit kleinklimatische Nischen und Lebensräume schaffen (vgl. Wechselwirkungen -> Klima und Luft).

Bewertung

Durch die Überplanung gehen auf einer Fläche von 5.877 m² Retentionsräume (Versickerungsleistung) verloren. Dieses wirkt sich wiederum auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Somit wird der oberflächige Abflussbeiwert erhöht und damit auch die Erosionsgefahr angrenzender Flächen. Hierdurch sind plötzlich erhöhte Abflussspitzen nicht auszuschließen. Auch nimmt oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser Schadstoffe auf und transportiert diese ungefiltert (keine Bodensäuberung) in entsprechende künstliche Versickerungsmulden. Durch die verringerte Versickerungsleistung ist gleichzeitig eine verringerte Grundwasserneubildung anzunehmen. Da eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers in ein natürliches Retentionsbecken über das vorhandene und zu ergänzende Trennsystem erfolgt, ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Bewertung der Verschmutzung von Niederschlagswasser und gegebenenfalls des Umfangs notwendiger Behandlungsmaßnahmen vor der Einleitung erfolgte gemäß des Regelwerks der DWA nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und betrachtet die Stoffaufkommen unterschiedlicher Herkunftsflächen, vorrangig in Bezug auf den Referenzparameter AFS63 (Korngröße 0,45 µm bis 63 µm).

Von der Einleitung betroffen ist der Grundwasserkörper Mosel (Mosel, RPL, 2; DE_GB_DERP_97). Der Grundwasserkörper weist einen mengenmäßig guten Zustand auf, der chemische Zustand ist mit schlecht bewertet. Die schlechte Bewertung des chemischen Zustandes resultiert aus der Überschreitung des Schwellenwertes für Nitrat in Folge zu hoher Einträge aus der Landwirtschaft.

Das Regelwerk DWA-A 102-2 enthält eine Tabelle für die Zuordnung unterschiedlicher Flächentypen und Flächennutzungen, welche in Belastungskategorien eingeteilt wurde.

Belastungskategorie I (gering belastetes Niederschlagswasser), Belastungskategorie II (mäßig belastetes Niederschlagswasser) und Belastungskategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser).

Die reine Erschließung eines Wohngebietes (Dachflächen ≤ 50 m², Fuß-, Rad- und Wohnwege, Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, etc.) wird der Belastungskategorie I zugeordnet. Gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) erfordert grundsätzlich keine Behandlung vor Einleitung in ein Oberflächengewässer. Da auch die Versickerung ins Grundwasser durch die Versiegelung des Regenrückhaltebeckens mittels der Lehmschicht verhindert wird, ist auch hier keine Behandlung erforderlich. Das Verschlechterungsgebot wird gewahrt.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Rückhaltebeckens vergrößert sich die Wasserfläche bzw. die versiegelte Fläche nur um ein geringes Maß (rd. 100 m²). Die vorgesehenen Maßnahmen zur Zielerreichung des chemisch guten Zustandes für den betroffenen

Wasserkörper zielen auf die Reduzierung des Stoffeintrages ab. Da es sich bei der Einleitung um nur gering belastete Oberflächenwasser handelt, ist nicht von einem erhöhten Stoffeintrag in Folge der Einleitung auszugehen. Die bestehende Einleitung in den Wasserkörper steht folglich diesen Zielen nicht entgegen. Eine Zielerreichung wird durch diese nicht verhindert. Das Zielerreichungsangebot bleibt gewahrt.

6.3 Klima und Luft

In den Tallagen der Mosel und der Saar herrschen höhere Temperaturen mit weniger Tagen, in denen die Temperatur nicht über 0 °C steigt als auf den Hochflächen. Die Hochflächen sind kühler und regenreicher als die Talregion. Zudem weisen die Siedlungsbereiche höhere Temperaturen auf als deren Umland, da die Baumasse mehr Wärme speichern und abstrahlen kann und zudem durch die reduzierte Vegetation eine geringere Verdunstung entsteht. Die Baugebietsflächen sind südexponiert. Es herrscht ein Gunstklima vor, das noch Weinbau zulässt. Für das Moseltal werden gelegentlich Wärmebelastungen angegeben. Das geplante Vorhaben liegt am Talrand. Es ist auf Grund der Durchlüftung eine gute Eignung für Wohnbebauung bestätigt.

Bewertung

Die Planung bewirkt eine Versiegelung von rund 5.877 m². Durch die Versiegelung können Transpirations- und Evapotranspirationsprozesse nicht mehr ungehindert ablaufen. Eine nächtliche Abkühlung wird unterbunden. Mehr versiegelte Fläche bedingt ein erhöhtes Aufheizen der Bereiche. Stark aufgeheizte Flächen geben die Wärme nur unzureichend wieder ab, was die lokale thermische Belastung zusätzlich erhöht. Auch entfällt die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Aufgrund dessen ist eine mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität anzunehmen.

6.4 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich wird vollständig von einer bewirtschafteten Rebkulturfläche eingenommen.

Bewertung

Die Planung sieht vor, eine bewirtschaftete Rebkulturfläche in Bauland umzuwandeln. Hierbei geht insbesondere eine landwirtschaftliche Sonderkultur verloren. Solche intensiv bewirtschaftete Rebkulturflächen bieten jedoch nur bedingt geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Nur sehr störungstolerante und nährstoffliebende Kräuter und Gräser gedeihen zwischen den Rebstöcken. Seltene und schutzbedürftige Pflanzen konnten nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht wahrscheinlich, so dass eine Betroffenheit eines geschützten Biotops auszuschließen ist. Für Tiere haben solche Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung. Sie werden über-wiegend zur Nahrungssuche aufgesucht. Insekten oder eine entsprechend ausgeprägte Bodenfauna sind aufgrund der intensiven Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit stark verarmt und nur gering ausgeprägt.

6.5 Landschaftsbild und Erholung

Die Eigenart der Landschaft wird charakterisiert durch die Hügel und Talmulden des Saargaus.

Die Vielfalt wird großräumig bestimmt durch den Wechsel der Weinbergsnutzungen mit Brachen, Waldhängen, Vorwaldstadien am Moselhang sowie der Acker-, Grünland-, und Obstwiesennutzung der Höhenlagen, wobei der Waldanteil eher gering einzustufen ist.

Kleinräumig dominiert eher der Eindruck einer typischen, in ihren Kernbereichen eher strukturarmen Weinbaulandschaft.

Im Plangebiet selbst sind keine Erholungsbereiche, wie Wege oder Einrichtungen ausgewiesen.

Bewertung

Der Planungsraum selbst weist durch seine hohe anthropogene Vorprägung keine sensiblen bzw. hochwertigen Landschaftsbestandteile auf. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung kann auch nicht von neuen technisch fremden Elementen ausgegangen werden. Fernblickbeziehungen zu besonders hervorzuhebenden Elementen der Landschaft (z.B. Weinberglagen) sind nicht betroffen. Auch sonstige exponierte Orts- oder Landschaftsbestandteile werden nicht verdeckt. Zusammenfassend sind aufgrund der Vorbelastung durch das angrenzende Neubaugebiet und der bestehenden Nutzung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft und Erholung zu erwarten.

6.6 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine erheblichen negativen Wirkungen zu erwarten. Das Wohnumfeld ist auf der Westseite wohnbaulich durch ein bis zweigeschossige Baukörper (Wohnungsbauten) vorgeprägt. Durch die Planung wird diese typische Bebauungsform nach Nordosten hin erweitert.

Der planungsinduzierte Verkehr ist gering. Fahrzeuge erreichen nach kurzer Wegstrecke die B 419 (Obermoselstraße). Bestehende Ortsbereiche werden nicht oder nur unbedeutend belastet. Relevante Steigerungen der Verkehrs-Schallimmissionen in der Umgebung entstehen durch die Planung nicht.

In der Planung zu besorgen ist angemessener Schallimmissionsschutz im Hinblick auf den benachbarten Weinbaubetrieb im Nordosten des Plangebietes und der Schutz vor Abdrift aus dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Weinbau auf den nordöstlich angrenzenden Rebflächen.

Bewertung

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Beeinträchtigungsintensität ist gering.

Im Hinblick auf die Betriebsgeräusche des angrenzenden Weinbaubetriebes erfolgt die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, 2m Höhe, 25 m Länge. entlang der Grundstücksgrenze zum Emissionsort. Durch die Vorschrift von Festverglasung für Schlafräume in den Obergeschossen des nordwestlichsten Gebäudes auf den Seiten, die dem Betrieb zugewandt sind, wird sichergestellt, dass diese keinen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm darstellen.

Eine Abdriftschutzpflanzung auf den privaten Baugrundstücken sorgt für eine physische Barriere zwischen Rebflächen mit Pflanzenschutzmittelausbringung und den Wohngebäuden.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Aktuelle Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Jedoch befindet sich das Plangebiet in einer regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft.

Bewertung

Keine bekannten. Sollten sich jedoch im Rahmen der Bauausführung Hinweise ergeben, ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe sofort zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind zu stoppen.

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.2 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7.3 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem Grenzbereich für den teilweise erhöhtes Radonpotential (40 – 100 kBq/cbm) und teilweise lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) vorhanden ist.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen 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/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

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.

7.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, stuft das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass in dem Plangebiet bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Funde § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen können. Daher sind alle mit der Planung verbundenen Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) zeitlich und sachlich (Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) mit der GDKE abzustimmen und Beisein der GDKE durchzuführen, um den bodendenkmalpflegerischen Sachverhalt zu ermitteln.

Die GDKE macht darauf aufmerksam, dass u. U. nach dem Oberbodenabtrag zur Bergung und Dokumentation der Funde gemäß § 19 DSchG RLP Ausgrabungen durchgeführt werden müssen, die entsprechend zeitaufwendig sind. Es wird hierbei auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, der vorsieht, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen an deren Kosten beteiligt werden kann. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Falle aufwendiger Ausgrabungen mit Kostenbeteiligung § 21 (3) DSchG RLP diese aus betrieblichen bzw. organisatorischen Gründen nicht unmittelbar im Anschluss an den Oberbodenabtrag durchgeführt werden können.

7.5 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7.6 Landwirtschaft

Bei der Abgrenzung des Planungsgebietes wurde darauf geachtet, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Parzellen weiterhin möglich ist. Die Grundstücksgrößen und -formen lassen dies zu. Die Erschließung bleibt sichergestellt.

Aufgrund der angrenzenden weinbaulichen Nutzung (bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis bei der Bewirtschaftung) kann es zu Staub- und Lärmbelastungen kommen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

7.7 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7.8 Telekommunikationsleitungen

In der Planstraße 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; 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 Straße 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.

7.9 Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

7.10 Starkregenereignisse

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickern bzw. zurückgehalten werden.

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

7.11 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

8 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage. Es entsteht eine Art lineare Arrondierung der Bestandsbebauung. Die allgemeine Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich die Planung durch die darin getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft erfolgen Anpflanzungsfestsetzungen, die u.a. auch dem Schutz vor Eintrag von Pflanzenschutzmitteln aus der Umgebung in das Gebiet dienen.

9 Planverwirklichung

Die Erschließung und Baureifmachung des Gebietes erfolgt privat durch die Eigentümerfamilie. Diese trägt auch die Kosten der Planung. Entsprechende Erklärungen seitens der Privateigentümer liegen bereits vor. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Details zur Erschließung.

Palzem, den

.....

Florian Wagner

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)