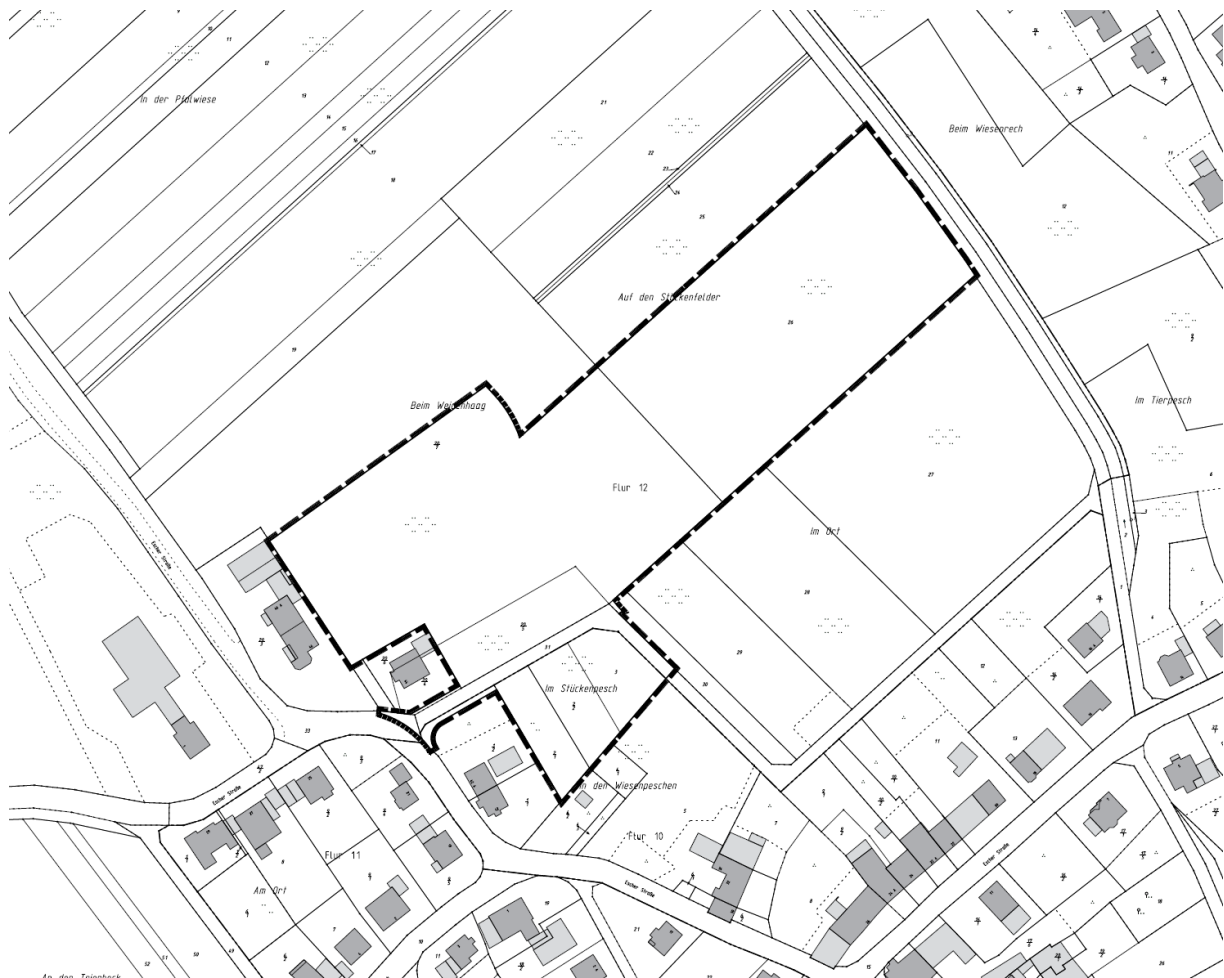


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen, Ortsteil Krames Teilgebiet „Beim Weidenhaag“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	4
2. Bestandssituation .....	4
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	5
2.3. Bestehende Erschließung .....	5
2.4. Rohstoffabbaupotential.....	5
2.5. Altablagerungen .....	5
2.6. Planungsrechtliche Situation .....	5
2.6.1. Landesentwicklungsprogramm .....	5
2.6.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) .....	6
2.6.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
2.6.4. Vorhandene Bebauungspläne .....	7
2.6.5. Fachplanungen.....	7
2.6.6. Schutzgebiete/-objekte .....	7
2.7. Landwirtschaft .....	8
2.7.1. Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen .....	8
2.7.2. Landwirtschaftliche Lärmimmissionen.....	11
2.7.3. Fazit Geruchsimmissionsprognose und Schalltechnische Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Immissionen.....	13
2.7.4. Landwirtschaftliche Erweiterungsoptionen .....	13
2.8. Sonstige Lärmimmissionen.....	13
2.9. Geotechnischer Bericht .....	14
2.10. Altablagerungen .....	14
3. Planungskonzeption .....	14
3.1. Planung .....	14
3.2. Erschließung des Plangebietes .....	16
3.3. Ver- und Entsorgung .....	16
3.3.1. Medienseitige Erschließung.....	16
3.3.2. Wasserver- und –entsorgung.....	16
3.4. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	18
4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	20
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.2.1. Grundflächenzahl .....	20
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	21
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	22
4.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	22
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	22

4.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	22
4.6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	23
4.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	23
4.8.	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	24
4.9.	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	24
4.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
4.11.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	24
4.12.	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	25
4.13.	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	26
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	26
5.1.	Dachgestaltung .....	27
5.2.	Fassadengestaltung .....	27
5.3.	Stellplätze und Garagen .....	28
5.4.	Begrünung der Grundstücke.....	28
6.	Hinweise und Empfehlungen.....	28
6.1.	Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1.....	28
6.2.	Artenschutz .....	29
6.3.	Schutz von Pflanzenbeständen .....	29
6.4.	Herstellung von Pflanzungen.....	29
6.5.	Bepflanzung .....	29
6.6.	Pflanzliste.....	30
6.7.	Radonpotenzial .....	30
6.8.	Schutz des Bodens .....	32
6.9.	Baugrunduntersuchungen .....	32
6.10.	Altlasten .....	32
6.11.	Grundwasserschutz.....	33
6.12.	Grund- und Oberflächenwasserbehandlung .....	33
6.13.	Starkregenereignisse.....	33
6.14.	Ressourcenschutz.....	35
6.15.	Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung .....	35
6.16.	Immissionsschutz .....	35
6.17.	Fluglärm .....	36
6.18.	Telekommunikationsleitungen .....	36
6.19.	Archäologie .....	36
6.20.	Brandschutz .....	37
7.	Umweltbelange .....	37
8.	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	37
9.	Kosten.....	38
10.	Planungsalternativen.....	38

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Klausen ein Baugebiet mit rd. 23 Baugrundstücken zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Krames der Bereich zwischen der Escher Straße und dem Kramesbach ausgewiesen werden.

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 Wohnbauflächen zu schaffen.

Auf Grund der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Wittlich und dem Oberzentrum Trier sowie der sehr guten infrastrukturellen Anbindung über die A1, ist die Wohnbaulandnachfrage ungebrochen. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch insbesondere die Nachkommen ansässiger Familien, die für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort errichten möchten. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde. Da das vorgesehene Plangebiet „Beim Weidenhaag“ im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Wittlich-Land 2006 größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben bzw. Vorgaben des Baugesetzbuches fortzuschreiben. Die Fortschreibung erfolgte zwischenzeitlich im Parallelverfahren.

Für die Bauleitplanung war zunächst ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vorgesehen. Aufgrund der planerischen Ausgangslage fasste die Ortsgemeinde jedoch den Beschluss zur Durchführung eines Regelverfahrens einschließlich Umweltbericht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist bereits erfolgt.

## **2. Bestandssituation**

---

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,28 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

#### Flur 12:

Nrn. 20/4 (teilw.), 20/5, 20/7 (teilw.), 26, 30 (teilw.), 31 (teilw.)

## Flur 10:

Nrn. 1/2 (teilw.), 2/1, 2/2, 3

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juli 2017 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

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

Die Fläche ist überwiegend als Grünland genutzt und unbebaut. Im westlichen und südlichen Randbereich schließen rückwärtige Hofflächen, Haus- und Obstgärten der bestehenden Bebauung an der Escher Straße an. Im Osten bildet der Kramesbach mit seinem geschlossenen Ufergehölz eine landschaftlich deutliche Abgrenzung zur rund 300 m entfernt gelegenen Bebauung der Ortslage Klausen, die oberhalb des Bachtals gelegen ist.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend von Pferdeweiden dominiert.

### **2.3. Bestehende Erschließung**

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den rückwärtigen Grundstücksteilen der Escher Straße und dem Kramesbach.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit durch einen Wirtschaftsweg, der Richtung Nordosten von der Escher Straße abzweigt.

### **2.4. Rohstoffabbaupotential**

Der benachbarte Kiesabbaubetrieb erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigungen in seiner vorhandenen Nutzung.

Bislang bestand kein Interesse die Fläche zum Kiesabbau in Anspruch zu nehmen. Außerdem befindet sich der Planbereich zu nah an bestehenden Siedlungsflächen, so dass ein künftiger Abbau unrealistisch ist. Des Weiteren befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in Gemeindeeigentum und stehen darum für einen Abbau nicht zur Disposition.

Aus Sicht des Immissionsschutzes liegt das Plangebiet zu weit von dem bestehenden Abbaubereich entfernt, um Beeinträchtigungen erwarten zu lassen. Der Abstand zwischen dem aktuellem Rand der Abbaufäche und dem nächstgelegenen Punkt der geplanten Baugrundstücke ist immissionsschutzrechtlich ausreichend.

### **2.5. Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

### **2.6. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.6.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Klausen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Das Plangebiet ist landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung klassifiziert.

### **2.6.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Klausen keine zentralörtliche Funktion. Im künftigen Regionalplan ist die Ortsgemeinde mit den besonderen Funktionen Wohnen sowie Freizeit und Erholung bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet.

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes in einem Bereich für die Gewinnung von Rohstoffen bedeutsamen Flächen. Des Weiteren ist es als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (Vorrangfläche) dargestellt. Klausen liegt ferner am Rand eines Schwerpunktbereichs für die Fremdenverkehrsentwicklung.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist das Plangebiet, teilweise (im Südosten) als Siedlungsfläche dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Vorranggebiet Landwirtschaft gekennzeichnet. Des Weiteren ist im Norden/Nordwesten ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau über Tage dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten ist die Bedeutung nicht abschließend beschieden worden. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft bzw. des Rohstoffabbaus besonderes Gewicht beizumessen, d. h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit eine bauliche Nutzung mit dem Schutz der Funktionen vereinbar sind. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung - hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort für ein Neubaugebiet hat sich die Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Grundstücke im Gemeindeeigentum befinden. Pachtverhältnisse bestehen nicht.

### **2.6.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die beabsichtigte Festsetzung entsprach nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser im Zuge einer Sammel-Einzelfortschreibung zwischenzeitlich geändert wurde.

Die entsprechende Änderung im Rahmen der Einzel- Sammelfortschreibung wurde mit Datum vom 21.01.2022 rechtswirksam. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ortslagenausschnitt Klausen

#### 2.6.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

#### 2.6.5. Fachplanungen

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

#### 2.6.6. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Krames im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, biotopkartierten Flächen oder pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope). Grünländer mit Pauschalschutz des § 15 LNatSchG (magere Flachland Mähwiesen und Weiden) liegen aber unmittelbar im Norden und Osten angrenzend.

In ca. 900 m südöstlicher Entfernung befindet sich eine Teilfläche des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel" (FFH - 5809-301). Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich ferner keine Vogelschutzgebiete bzw. IBAs.

Unmittelbar südöstlich befindet sich eine Fläche mit Streuobstbestand und Funktion als essentielles Nahrungshabitat der Fledermauskolonie in der Kirche. Darum wird von einer Überplanung dieser Fläche zunächst abgesehen. Um den gutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass die vorgenannte Fläche tatsächlich kein essentielles Nahrungshabitat für die Fledermaus-Kolonie in der Kirche darstellt, sind umfangreiche Kartierungen der Fledermäuse (Netzfänge und Telemetrierung) erforderlich. Derzeit ist ohne diesen Nachweis eine Überplanung dieser Fläche kurzfristig nicht möglich. Die Fläche soll darum in den Folgejahren geprüft werden, um die tatsächliche Betroffenheit abzuklären.

Ein Abstand der privaten Baugrundstücke von mehr als 30 m entlang des Kramesbaches ist berücksichtigt; gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

## **2.7. Landwirtschaft**

### **2.7.1. Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen**

Im Umfeld des Plangebietes sind Geruchsemittenten in Form von Brennereien und Tierhaltungen vorhanden. Der nächstgelegene Geruchsemittent befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes und umfasst eine Tierhaltung sowie eine saisonal betriebene Brennerei (Abfindungsbrennerei). Eine weitere Tierhaltung sowie eine weitere Brennerei sind in ca. 140 m Entfernung südöstlich des Plangebiets vorhanden.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Plangebiet die Anforderungen aus Anhang 7 [TA Luft 2021] eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch die beiden Tierhaltungen Nr. A1 und Nr. A2 und die beiden Brennereien Nr. B1 und Nr. B2 hervorgerufene Gesamtbelastung  $1G_b$  innerhalb des Plangebietes ermittelt wurde.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Normec uppenkamp GmbH (2022): Immissionschutz-Gutachten. Geruchsimmissionsprognose zur Bauleitplanung für Wohnflächen in Klausen-Krames.





Abbildung 2: Kennzeichnung Plangebiet und Immitenten (A1, A2: Tierhaltungsbetriebe, B1, B2: Brennereien)

Durch das Ausbreitungsmodell (AUSTAL) wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2% und 14% als Gesamtbelastung  $1G_b$ , hervorgerufen durch die Tierhaltungen Nr. A1 und Nr. A2 und die Brennereien Nr. B1 und Nr. B2 im genehmigten Bestand, ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen somit teilweise oberhalb des Immissionswertes gemäß Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete (10 %). Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist gemäß Anhang 7 [TA Luft 2021] die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen den nächsthöheren Immissionswert für Dorfgebiete (15 %) nicht überschreiten.

Die Ausbreitungsrechnung hat innerhalb des Beurteilungsgebietes folgende Geruchsstundenhäufigkeit in % als Gesamtbelastung durch die Tierhaltung und Brennereien ergeben.



Abbildung 3: Vorbelastung durch Tierhaltungen in % der Jahresstunden, Seitenlänge 8 m



Abbildung 4: Vorbelastung durch Brennerein in % der Jahresstunden, Seitenlänge 8 m



Abbildung 5: Gesamtbelastung durch Tierhaltungen und Brennereien in % der Jahresstunden, Seitenlänge 8 m

An den rot markierten Beurteilungsflächen (Nr. 1 bis Nr. 5) wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10% (Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete) und 15 % (Immissionswert für Dorfgebiete) ermittelt (s. Abbildung 5).

An fünf Beurteilungsflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten größer 10% (Immissionswert für Wohn/ Mischgebiete) und kleiner 15% (Immissionswert für Dorfgebiete) ermittelt. Der Immissionswert gem. [TA Luft 2021] für Dorfgebiete (15%) gilt nur für Geruchsimmissionen hervorgerufen durch Tierhaltung. Für Geruchsimmissionen aus anderen Anlagen gilt i. d. R. eine Zuordnung zum Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete (10 %). Bei Gemengelagen mit sowohl Tierhaltungsanlagen als auch anderen Emittenten (vorliegend der Fall durch die Brennereien), ist der Nachweis auf Einhaltung des Immissionswerts durch Anwendung der Mischungsregel gemäß [LAI Anh. 7 TAL 2021] zu führen. Demzufolge wird der Immissionswert an der Beurteilungsfläche Nr. 1 überschritten. An der Beurteilungsflächen Nr. 2-5 wird er eingehalten. Eine Realisierung dieser Beurteilungsflächen ist daher möglich. Von einer Bebauung in der Beurteilungsfläche Nr. 1 (s. Abbildung 6) wird unter den zugrunde gelegten genehmigten Beständen der Tierhaltungen Nr. A 1 - Nr. A2 und der Brennereien Nr. B1 - Nr. B2 abgesehen. Im restlichen Bereich des Plangebietes wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10% der Jahresstunden ermittelt. Eine Realisierung von Wohnbauflächen ist dort daher möglich.

### 2.7.2. Landwirtschaftliche Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die von einem in circa 50 Meter westlicher Richtung entfernten

landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung und Brennerei verursachten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes sowie die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Vorgaben des Immissionsschutzes zu ermitteln und zu beurteilen.<sup>2</sup>

Als maßgeblich für die Beurteilung der durch den Landwirtschaftsbetrieb auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wird nachfolgend nicht die aktuelle Betriebsauslastung, sondern das Entwicklungspotenzial des Betriebes berücksichtigt. Dieses beinhaltet das Brennen an bis zu fünf Monaten des Jahres mit täglich maximal zehn Bränden, eine genehmigte Mutterkuhhaltung und Bullenmast von bis zu insgesamt 100 Stück inklusive Milchviehwirtschaft, die Haltung von Ziegen und Gänsen im Außenbereich des Hofes sowie einen Mistlagerplatz in Nähe der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Hofes.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, befinden sie sich an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Da der an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb gemäß TA Lärm zu beurteilen ist und der vorgesehene Bebauungsplan "Am Weidenhaag" ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen soll, gelten innerhalb des Plangebietes die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) zur Tages- und 40 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete zur Tageszeit werden im gesamten Plangebiet auf allen untersuchten Geschosshöhen (EG, 1. OG, 2. OG/Dachgeschoss) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Unterschreitungen an den ausgewiesenen Baufenstern betragen dabei mindestens 4 dB auf Höhe der Erdgeschosse und 1 dB auf Höhe der 2. Obergeschosse bzw. Dachgeschosse.

In der lautesten Nachtstunde hingegen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nur auf Höhe der Erdgeschosse sowie des 1. Obergeschosses in allen Baufenstern flächendeckend eingehalten werden. Auf Höhe der 2. Obergeschosse/Dachgeschosse hingegen kommt es aus nordwestlicher Richtung zu Überschreitungen der nachzeitlichen Immissionsrichtwerte innerhalb der geplanten Baufenster bis in eine Tiefe von etwa 14 Metern.

An den Fassaden bzw. Fassadenabschnitten der geplanten Wohnhäuser, an denen es auf Höhe der 2. Obergeschosse bzw. Dachgeschosse zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit kommt, werden die für Mischgebiete geltenden nachzeitlichen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) deutlich unterschritten. Hierdurch ist ein gesundheitsverträgliches Wohnen zur Nachtzeit auch im westlichen Bereich des Plangebietes, direkt an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzend, gewährleistet.

Sofern die Bauherren wünschen, dass auf Höhe des 2. Obergeschosses/Dachgeschosses der Richtwert für ein WA eingehalten wird, obliegt es den Bauherren selbst im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen, dass in diesen Bereichen keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (z. B. Schlafräume, Aufenthaltsräume, Büroräume) geplant sind, die über ein offenes Fenster zu der von den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassade bzw. Fassadenabschnitte verfügen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Normec uppenkamp GmbH (2022): Schalltechnische Stellungnahme zur Bauleitplanung „Am Weidenhaag“. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung. Ahaus

### **2.7.3. Fazit Geruchsmissionsprognose und Schalltechnische Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Immissionen**

Die Planung des Allgemeinen Wohngebietes wurde unter Berücksichtigung der gutachterlichen Prüfung dergestalt vorgenommen, dass es keinerlei Konfliktpotential oder Beeinträchtigungen bei Bewirtschaftung gem. der Genehmigungslage geben wird. Im Ergebnis der Beachtung des Gutachtens wurde bei der vorliegenden Planung auf eine Ausweisung von 7 Baugrundstücken, auf denen die Immissionswerte nicht eingehalten werden können, verzichtet.

### **2.7.4. Landwirtschaftliche Erweiterungsoptionen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch Erweiterungsinteressen eines (landwirtschaftlichen) Betriebes im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung in die Abwägung einzustellen. Abwägungsrelevant sind aber nur private Interessen, die ein gewisses Gewicht haben; sie müssen insbesondere objektiv mehr als geringfügig und zudem schutzwürdig sein. Bei der Bauleitplanung sind mit Blick auf Rücksichtnahmepflichten deshalb nur vage, unverbindliche und unrealistische Erweiterungsinteressen nicht abwägungserheblich (BVerwG, Beschluss vom 5.9.2000. – 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001). Vorliegend sind die Planungsabsichten zur landwirtschaftlichen Betriebserweiterung nicht hinreichend konkretisiert (z. B. Bau einer Biogasanlage, Maschinenhalle oder weitere Stallungen). Nur vage und unrealistische Erweiterungsinteressen sind zur Auslösung der Rücksichtnahmepflicht der Planungsträgerin nicht ausreichend, denn eine Bauleitplanung könnte der ihr zukommenden Aufgabe nicht gerecht werden, wenn es möglich wäre, sie durch unverbindliche Absichtserklärungen zu beeinflussen oder gar zu blockieren (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423, und vom 05.09.2000 – 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001). Die Intensität der eventuellen künftigen landwirtschaftlichen Nutzung kann somit zum aktuellen Zeitpunkt nicht hinreichend konkret abgeschätzt werden. Dementsprechend liegt den gutachterlichen Untersuchungen zu Geruchs- und Lärmimmissionen keine belastbare Information zugrunde, um eine hinreichend konkrete Betriebsentwicklung in die Untersuchungen einfließen lassen zu können.

Hinsichtlich einer evtl. Betriebserweiterung sind die bereits heute aufgrund der (ohne Realisierung des Baugebietes) bestehenden Bebauung an der Escher Straße vorliegenden Restriktionen für den Betrieb zu berücksichtigen. Zur Errichtung einer Biogasanlage ist zur Wahrung der Geruchs- und Geräuschemissionen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Anlage nach dem BImSchG erforderlich. Die notwendigen Nachweise sind vom Antragsteller zu erbringen.

Da insgesamt bei geplanten Vorhaben, sei es die Planung eines Neubaugebietes oder eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung, die rechtskräftige Ausgangs- und Genehmigungslage zu berücksichtigen ist, müssen Neu- und Erweiterungsplanungen jeglicher Art zunächst auf den Status quo Rücksicht nehmen.

## **2.8. Sonstige Lärmimmissionen**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Kiesabbau. Gemäß Abstandserlass NRW unterfallen

- a) Steinbrüche und Brecheranlagen der Abstandsklasse V (300 m und mehr Abstand zu Wohngebieten).

- b) Offene oder unvollständig umschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schuttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit mehr als 400 Tonnen pro Tag bewegt werden, der Abstandklasse IV (500 m Abstand zu Wohngebieten).

Der Abstand zwischen aktuellem Rand der Abbaufäche und dem nächstgelegenen Punkt der geplanten Baugrundstücke überschreitet einen 500 m Abstand geringfügig und ist damit immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Aus diesem Grund wird von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen.

Rund 300 m nördlich des Geltungsbereiches liegt der Sportplatz der Ortsgemeinde Klausen. Maßnahmen zum Schutz vor den Sportanlagenlärmwirkungen innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Distanz nicht zu erwarten. Im Umfeld des Sportplatzes befindet sich bereits Wohnnutzung, die deutlich näher an die Sportanlage heranreicht. Für die bisher bebauten Grundstücke sind keine Beeinträchtigungen bekannt. Daher kann für den Sportplatz sowie die Wohnnutzung von einem gesunden Nebeneinander ausgegangen werden. Des Weiteren befindet sich zwischen der Sporteinrichtung und der Bestandsbebauung eine dichte Baumstruktur, die für den Lärmschutz eine wichtige Rolle spielt.

Im Hinblick auf örtliche Gewerbebetriebe sind keine Einschränkungen zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben sind jedoch bei einer konkreten Planung dort neu zu bewerten.

## **2.9. Geotechnischer Bericht**

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht angefertigt, der allgemeine Angaben zur generellen Tragfähigkeit für die Gründung von Wohngebäuden und den Straßenbau liefert.<sup>3</sup> Weitergehende grundstücksbezogene Detailerkundungen und -beurteilungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben können dadurch jedoch nicht ersetzt werden.

In dem Bericht werden auch Aussagen zu hydrogeologischen Verhältnissen gegeben, so dass die Anfertigung eines gesonderten hydrogeologischen Berichtes nicht erforderlich ist.

## **2.10. Altablagerungen**

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegt nicht vor.

# **3. Planungskonzeption**

---

## **3.1. Planung**

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 23 Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet. Geplant ist eine offene Bebauung auf Grundstücksgrößen zwischen 548 m<sup>2</sup> und 989 m<sup>2</sup>. Bei den größeren Grundstücken handelt es sich um Eckgrundstücke, die aufgrund ihrer Lage größer bemessen sind, um eine sinnvolle Bebaubarkeit sowie die Anbindung an die Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen

---

<sup>3</sup> Vgl. WPW GEO.INGENIEURE (2018): Geotechnischer Bericht. Trier

ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine neu herzustellende Anbindung an die Escher Straße, zwischen den Anwesen Hausnr. 42 a und 44 erschlossen. Dazu wird ein bestehender Wirtschaftsweg verbreitert und erstmalig als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt durch Stichstraße, so dass eine zweiseitige Bebauung grundsätzlich gegeben ist. Richtung Nordwesten und Südosten zweigen Grünachsen ab, die die Möglichkeit offenhalten weitere bedarfsorientierte Bauabschnitte an das Straßennetz anzuschließen, sofern die Voraussetzungen (Flächenverfügbarkeit, Immissionsschutz) in Zukunft erfüllt werden sollten. Diese Freihalteachsen werden als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan dargestellt. Im Südosten sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zu einer künftigen Bebauung dieses Streuobstbestands vorab zu untersuchen. Im Fall, dass sich nach Prüfung ergibt, dass die mit Streuobstbäumen bestandene Fläche südöstlich des Geltungsbereiches nicht als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dient und dort langfristig ein städtebaulicher Lückenschluss möglich ist (den naturschutzfachlichen Ausgleich vorausgesetzt), ist eine Erschließung nach Überplanung und Ausbau des Grünkorridors nicht von vornherein blockiert.



Abbildung 6: Parzellierungsplan mit Andeutung weiterer Bauabschnitte (blasse Darstellung mit oranger Abgrenzung)

Am nordöstlichen sowie westlichen Ende der inneren Erschließung wird sich eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage befinden. Im Westen ist vorgesehen,

dass die Wendeanlage provisorisch ausgeführt wird. Somit ist ein Rückbau ohne größeren Umfang möglich, im Fall dass es zur Erschließung eines weiteren Bauabschnittes kommen sollte. Dann würde die Straße fortgesetzt und die angrenzende Fläche kann zu Bauland werden; eine Überplanung des betroffenen Bereiches ist dann erforderlich.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die zur Verfügung stehenden Grundstücke, unter Berücksichtigung einer ausreichend bemessenen Schutzzone zum Kramesbach, bestmöglich im Rahmen der Erschließungsplanung genutzt.

Bereits jetzt macht eine Gesamtbetrachtung mit der Erweiterung potentieller Bauabschnitte Sinn, da eine größere Betrachtung hinsichtlich der Erschließungs- und der Entwässerungsplanung erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist sodann zu erweitern bzw. zu ergänzen.

### **3.2. Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Es erfolgt über die Escher Straße. Der zwischen den Hausnummern 42a und 44 verlaufende Wirtschaftsweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll in einer Breite von 6,50 m vorgesehen werden. Im Straßenquerschnitt kann zusätzlich ein gepflasterter Mehrzweckstreifen/Gehweg in der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Eine detaillierte Planung dazu erfolgt im Planvollzug.

Im Einfahrtsbereich von der Escher Straße beträgt der Querschnitt lediglich 6,0 m (5,0 m Fahrbahn und 1,0 m Mehrzweckstreifen/Gehweg). Ab Parzelle 20/5 kommt es zur Verbreiterung des Gehweges auf 1,50 m und einem Straßengesamtquerschnitt von insgesamt 6,50 m.

Entlang *des Anwesens Escher Straße 44* wird ein 1,0 m breiter Grünstreifen zwischen der künftigen Grundstücksgrenze und dem geplanten Gehweg hergestellt. Entlang des Gartens des Anwesens Hausnummer 42a wird ebenfalls ein 1,0 m breiter Grünstreifen zwischen der Straße und dem Privatgrundstück entstehen, um mithilfe von Straßenbegleitgrün städtebaulich ein Entrée in das Baugebiet herzustellen. Durch die straßenbegleitenden Grünstreifen wird zudem ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung im Einmündungsbereich zur Escher Straße geleistet, so dass der aus dem Plangebiet ausfahrende Verkehr aufgrund der optischen Fahrbahnverengung in Verbindung mit dem 0,5 m schmäleren Gehweg zu einer Geschwindigkeitsreduzierung animiert wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet keine Privatwege oder -straßen befinden.

### **3.3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.3.1. Medienseitige Erschließung**

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

#### **3.3.2. Wasserver- und -entsorgung**

In Bezug auf die entwässerungstechnischen Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Trier und den Verbandsgemeindewerken erfolgt.

#### Oberflächenentwässerung der privaten Flächen



Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Es wird eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche angesetzt. Die Rückhaltung geschieht mittels Retentionszisternen, flachen Mulden, Teichen oder Rigolen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) ist ebenfalls nicht gestattet.

#### Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen

Zur Entwässerung der Straße dienen Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m<sup>2</sup> angeordnet werden, mit Anschluss an einen Regenwasserkanal DN 300 bis DN 500 mm. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet das Oberflächenwasser zum zentralen Rückhaltebecken.

Das Becken erhält eine Überlaufschwelle und einen Grundablass zum Kramesbach. Der Grundablass wird so konzipiert, dass ein Dauereinstau der Becken nicht möglich sein wird. Zusätzlich erhält das Becken einen Notüberlauf, der ebenfalls in den Kramesbach entwässert. Damit wird eine Direkteinleitung in den Kramesbach (Gewässer III. Ordnung) vermieden.

#### Außengebietsentwässerung

Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.

#### Starkregen

Die Abflusskonzentration oberhalb der Escher Straße ist in erster Linie auf das steil abfallende Einzugsgebiet des Kramesbach oberhalb der Ortslage zurückzuführen. Dies kann zu Überflutungen der Ortsteile führen, die oberhalb des geplanten Baugebietes liegen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse teilt sich jedoch die Hauptabflussrichtung in Höhe der Blasiusstraße in einen östlichen Teil, der in Richtung Kramesbach entwässert und einen westlichen Teil, der größtenteils nicht auf das geplante Baugebiet entwässert. Der in Richtung Kramesbach abfließende Starkregen kann über die beiden im Tiefpunkt vorgesehenen Flutkorridore weitestgehend schadlos abgeführt werden, da das Gelände kontinuierlich zum Kramesbach abfällt.

Im Zuge der Untersuchungen zur Entwässerung des seinerzeit geplanten Baugebietes Kreuzwingert wurde bereits festgestellt, dass der Kramesbach im parallel laufenden Bereich zum Plangebiet auch in der Lage ist, größere Wassermengen bis noch im Profil ohne Ausuferung abzuführen.

#### Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal DN 250 in die vorhandene Mischwasserkanalisation (Zuleitung zum vorh. RÜ Krames) abgeleitet. Dazu wird der Kanal in

die zukünftige Straße in Richtung Norden/Nordosten verlegt und an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Aufgrund der topografischen Lage des Baugebiets ist die Gesamtmenge des Schmutzwassers über eine Pumpenanlage in das Mischwassernetz einzuleiten, mit Ausnahme der 4 Bauparzellen im Bereich der Zufahrtstraße zum neuen Baugebiet. Diese entwässern unmittelbar in den vorhandenen Mischwasserkanal SB DN 500.

#### Hausanschluss Escher Straße

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen, wird für den Hausanschluss des angrenzenden Bestandsgebäudes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der VG-Werke gesichert.

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

Durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, soll sichergestellt werden, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Folgende Eckpunkte sind hierzu festzuhalten:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.
- Die geschützten Biotope im Norden und Südosten, am Rand des Plangebietes sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten zu schützen. Bei der Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen (Erschließung und der Rückhalteanlagen) sind die Bauarbeiten durch eine fachlich versierte Umweltbaubegleitung zu betreuen. Für die Umsetzung der privaten Maßnahmen sind die Bauherren von der Ortsgemeinde über die Lage und besondere Beachtung während der Bauarbeiten zu informieren.
- Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich sind für die Straßenbeleuchtung zwingend und für die Außenbeleuchtung der Gebäude möglichst, zu verwenden.
- Zum Neuaufbau von Habitaten sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die privaten Baugrundstücke gem. des Planzeichens zum Anpflanzen von Gehölzen entweder mit einer Baumhecke als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppe und/oder einer Baumreihe einzugrünen sind.

Auf den Baugrundstücken ohne entsprechendes Planzeichen zum Anpflanzungsgebot ist mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

- Auf den im Bebauungsplan mit W 1 gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsanlage) sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:

Retentionsbecken:

- Das Rückhaltebecken ist nach Fertigstellung des Planums auf Sohle oder Böschungen mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen.
- Das Becken kann bei nachweislich hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.

#### Restfläche

- Auf der nicht durch bauliche Anlage betroffenen Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> jeweils 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträucher einheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Wege und Einzäunung

- Erforderliche innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m aufweisen.

Die Maßnahme dient der Reaktivierung beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Herausnahme aus intensiver Grünlandnutzung sowie der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.

- Dachflächen, die nicht mit PV- oder Solaranlagen belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen schließen sich nicht gegenseitig aus. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna aus. Die Photovoltaik-Anlage sorgt dafür, dass sich mehrere Vegetationsbereiche auf einem Dach ausbilden können. Unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung und Wassermengen vor, unter und zwischen den Modulen bieten verschiedenen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.
- Vorgaben für zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze.

Mit den vorstehenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kann keine Vollkompensation erreicht werden. Daher ist zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche festgelegt, auf denen die noch erforderlichen Maßnahmen zum Vollaussgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaftsbild umzusetzen sind (s. Kapitel 4.12).

## **4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

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

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die Zulässigkeiten der Arten der baulichen Nutzung orientieren sich an § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximale Firsthöhe und maximale Oberkante der baulichen Anlagen eine maximal sichtbare Wandhöhe 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 Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist um bis zu 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

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 ist durch Festlegung der maximalen Traufhöhe bzw. der Gebäudeoberkante geregelt.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe dem höchsten Punkt der Attika im zweiten Vollgeschoss; die maximale Oberkante entspricht bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen dem höchsten Punkt der Attika im Staffelgeschoss (als nicht-Vollgeschoss). Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den angrenzenden Baustrukturen sowie den topographischen Gegebenheiten anpassen.

Mit dem beschlossenen Verordnungsentwurf der Bundesregierung soll der Abtransport von Abgasen mit der freien Luftströmung gewährleistet werden. Betroffen sind ausschließlich neue Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als einem Megawatt. Darunter fallen sowohl zentrale Heizkessel für Festbrennstoffe, wie beispielsweise Holzpellettheizungen, die ganze Häuser oder Wohneinheiten mit Wärme und Warmwasser versorgen, als auch Einzelraumfeuerungsanlagen, wie Kaminöfen, die als Zusatzheizung vorrangig den Aufstellraum beheizen. Die Mündung eines Schornsteins muss künftig außerhalb der so genannten Rezirkulationszone des Einzelgebäudes liegen, also außerhalb des Bereichs, wo Abgase nicht vom Wind weggetragen werden können und vor Ort verbleiben. Dazu muss die Austrittsöffnung des Schornsteins nahe am Dachfirst angeordnet werden und diesen um mindestens 40 cm überragen. Firstferne Errichtungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass bestimmte technische Vorgaben eingehalten werden. Damit die Abgase ausreichend verdünnt werden, muss der Schornstein so gestaltet sein, dass dessen Austrittsöffnung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen in der Umgebung um eine gewisse Höhe überragt. Diese Höhe ist abhängig von der Entfernung und von der Leistung der Anlage. Die neuen Vorgaben berücksichtigen dabei die höheren Staubfrachten von Anlagen mit größeren Feuerungswärmeleistungen stärker als bisher. Da technische Aufbauten die maximal zulässige Oberkante überschreiten darf, steht dieser Maßgabe durch den Bebauungsplan nichts entgegen.

Zur Berücksichtigung des Objektschutzes vor zufließendem Niederschlagswasser, erfolgt die Festlegung der maximalen Höhenlage des EGFFB über der erschließenden Straße (max. 0,5 m), da das Gelände im Straßenrandbereich zu den Baugrenzen hin entweder abfällt oder annähernd höhengleich ist.

Der entsprechende Bezugspunkt wird je Baugrundstück festgesetzt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die jeweils gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert. Bei Eckgrundstücken gilt die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige Fassade.

#### **4.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

#### **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.

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

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

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ berücksichtigen einen Mindestgrenzabstand, um eine bestmögliche Ausschöpfung des Baugrundstücks zuzulassen.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m zur Straße und den Randbereichen berücksichtigt. In den hinteren Grundstücksteilen zur freien Landschaft hin wird ein angemessener Abstand berücksichtigt, so dass eine randliche Eingrünung zur qualitativen Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild erfolgen kann.

Bereiche innerhalb des Abstandsbereichs von 10 m zum Kramsbach liegen nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

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

#### **4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Generell soll den Bauherren weitestgehende Baufreiheit bei der Anordnung der Baukörper, sowie auch der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eingeräumt werden. Darum sollen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Es wird aus städtebaulichen Gründen jedoch eine Einschränkung vorgenommen, so dass zwischen den Vorderseiten von Garagen, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Diese Regelung trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen Vorgartenzonen entstehen können und Garagen nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Wände von Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Diese Festsetzung dient der Sicherheit im Bereich der Straßen und Gehwege, indem Garagenmauern nicht direkt auf der Grenze zwischen den Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

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

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Die Planstraße wird über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 6,50 m, gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), verfügen. Im Einfahrtsbereich wird sie hingegen lediglich 6,0 m betragen. Begegnungsverkehr ist ohne Schwierigkeiten möglich.

Für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlagen werden am westlichen sowie am nordöstlichen Ende des Plangebietes hergestellt werden. Im Fall dass es zur Erschließung eines weiteren Bauabschnittes kommen sollte, würde die Straße fortgesetzt und die angrenzende Fläche kann zu Bauland werden; eine Überplanung des betroffenen Bereiches ist dann zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich.

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 Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

Aus dem Plangebiet heraus verläuft in südöstlicher Richtung ein Wirtschaftsweg, der bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Wirtschaftsweg) gesichert wird. Die gleiche Festsetzung gilt für eine neu herzustellende Zuwegung von der Planstraße ausgehend zur Fläche für die Regenrückhaltung.

#### **4.8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entlang der Einfahrt ins Plangebiet wird zwischen der Straßenverkehrsfläche und den privaten Grundstücksgrenzen zu den Anwesen Escher Straße Hausnummer 42a und 44 ein jeweils 1,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur ansprechenden Gestaltung des Einmündungsbereiches sowie im Sinne der Verkehrsberuhigung hergestellt. Der motorisierter sowie Fußgängerverkehr wird somit nicht direkt an der Grundstücksgrenze entlang geführt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, innerhalb der die Mulde zur zentralen Oberflächenwasserrückhaltung verortet wird (s. Kapitel 4.13). In Bezug auf diese Flächen werden Maßnahmen zur Anlage naturnaher Retentionsanlagen festgesetzt (W1).

In Richtung Nordwesten und Südosten sollen weitere Bauabschnitte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Voraussetzung dazu ist, dass keine immissionsschutzrechtlichen oder naturschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Im Fall, dass sich nach Prüfung ergibt, dass eine Bebauung möglich ist, ist eine Erschließung nach Ausbau der Grünkorridore nicht von vornherein blockiert.

Im Westen befindet sich ein Teilstück des Geltungsbereichs, das aus Gründen des Geruchsmissionsschutzes nicht bebaut werden kann. Dort wird eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlage hergestellt. Die umliegenden Restflächen werden als öffentliche Grünfläche dargestellt.

#### **4.9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein Teilstück, das nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Entsprechend seiner Funktion wird die aktuelle Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert. Die Erreichbarkeit ist über einen im B-Plan festgesetzten Wirtschaftsweg (im Bestand vorhanden) gesichert.

#### **4.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke als Leitungsträger erfolgt für einen Hausanschluss im Bereich Escher Straße 46 / 46a in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche. Dabei wird ein Schutzabstandes von jeweils 1,5 m jeweils rechts- und linksseitig berücksichtigt.

Die Leitung verläuft zwar innerhalb einer öffentlichen Fläche, jedoch wird Sie auf Wunsch der VG-Werke, zur Absicherung im Fall der Fortführung des Baugebietes und Überplanung der öffentlichen Fläche, zeichnerisch dargestellt.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet:**



a) A2 – Anpflanzung von Laubgehölzen

Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen und –sträuchern auf den Baugrundstücken und am Rand zur freien Landschaft mit extensiver Nutzung

b) W1 – Naturnahe Retentionsanlage

Neuanlage von Gehölzbeständen und Einsaat

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungsmaßnahmen umfassen:

- Es sind nur Befestigungen zulässig, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken.
- Die auf den Baugrundstücken im Süden des Plangebietes vorhandenen Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich – auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.
- Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich sind für die Straßenbeleuchtung zwingend und für die Außenbeleuchtung der Gebäude möglichst, zu verwenden.
- Umsetzung einer Dachbegrünung, alternativ eine Baumpflanzung
- Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d.J. und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

#### **4.12. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Die gewählte Kompensationsfläche auf Gem. Krames-Klausen, Flur 5, Flst, 4 liegt aufgrund der Biotopkartierungen von 2009/2010 einem biotopkartierten Bereich (BK 6007-0239-2010) und ist als Streuobstwiese (HK2 – BT 6007-0972-2010) gekennzeichnet. Die Fläche weist zur Kartierzeit im Sommer 2021 (die Artenzusammensetzung eines nach § 15 LNatSchG geschützten Grünlandes auf, liegt aber brach (war vorher als Mähweide genutzt). Die Obstbäume wurden wahrscheinlich nie einem Pflegeschnitt unterzogen. Sie sind abgängig bis tot oder stark vergreist. Sowohl Grünland als auch Streuobstbestand sind als „im Abgang befindlich“ einzustufen. Die Wiederaufnahme einer dauerhaft extensiven Grünlandnutzung, Sanierungsschnitte für die Obstbäume, Neuanpflanzungen von Obstbäumen zur Ergänzung eines geschlossenen Baumbestandes und regelmäßige fachkundige Erziehungs- bzw. Pflegeschnitte der Bäume sind zum Erhalt des Biotoptyps zwingend erforderlich.

Die Wiese liegt in unmittelbarer Nähe zur Kirche und damit auch zur Kolonie der Grauen Langohren. Mit der o.g. ökologischen Aufwertung der Streuobstwiese kann auch ihre Funktion als Nahrungshabitat in dem essentiellen 500 m Radius zur Wochenstube erheblich verbessert werden.

#### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:**

a) A1 – Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiese mit Monitoring

Mahd, zweischürig oder Beweidung

Die auf der Fläche vorhandenen vitalen 19 Obstbäume sind zu erhalten und wieder in Pflege zu nehmen. Die abgängigen bzw. Totbäume (24 Stk) sind zu erhalten. Auf der

Fläche sind 25 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind die vorhandenen Lücken im Bestand zu füllen und neue Bäume neben absterbende zu pflanzen.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit / Realerblast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Umsetzung der biotopgerechten Pflegemaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Es ist ein fachlich fundiertes und dokumentiertes Monitoring von mind. 5 Jahren nach Ende der Entwicklungspflege durchzuführen. Für die jährliche Überprüfung der biotopgerechten Entwicklung der Flächen ist eine fachlich qualifizierte Person zu beauftragen.

#### **4.13. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird in den geplanten Regenwasserkanälen gesammelt und der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser dargestellt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

### **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 anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung sowie unter Berücksichtigung immissionsschutz- und artenschutzrechtlicher Restriktionen 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 im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Gestaltungskatalogs verzichtet, um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich

notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Damit jedoch eine verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Der Planbereich liegt am Rand des eigentlichen Dorfkerns und hat damit keine Bedeutung für die Prägung des Altortsbereiches. Auf gestalterische Regelungen in diesem Bebauungsplan - mit Ausnahme der getroffenen Regelungen - soll darum verzichtet werden. Die Gemeinde möchte nicht im Neubaubereich den Altort nachahmen. Das Neubaugebiet soll seine eigene Prägung erhalten, die – wie der Name schon sagt – aus einer Neubebauung mit modernen Elementen besteht.

### **5.1. Dachgestaltung**

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und bzgl. der Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen mit Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine sehr große Baufreiheit ermöglicht, die sehr unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier bezogen auf die Höhenfestsetzungen der Gebäude, und eine Regelung zur minimalen und maximalen Dachneigung Gebrauch gemacht.

Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur sollten für die Dacheindeckung nur Dachpfannen, Dachziegel oder Naturschiefer in grauer, grauschwarzer oder rotbrauner nicht glänzender Färbung sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem grauem oder grauschwarzem Metall, wie Zinkstehfalz verwendet werden. Die Dachlandschaft von Krames wird damit erhalten bzw. fortgeführt.

Doppelhaushälften sind hinsichtlich Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung aneinander anzupassen.

Anlagen für die solarenergetische Nutzung sind auf den Dachflächen zulässig.

### **5.2. Fassadengestaltung**

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

Ähnlich wie die Dachgestaltung spielt auch der Aspekt der Fassadengestaltung eine wichtige Rolle für ein stimmiges Gesamterscheinungsbild der Ortserweiterung. Aus diesem Grund werden gestalterische Festlegungen hinsichtlich der regionaltypischen Fassadenausbildung in den Bebauungsplan aufgenommen. Als regional untypischen Fassadenmaterialien werden hochglänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Fassadenbekleidungen u. a. aus glasierten Klinkern und Keramikklinkern, Kunststoffen, Folierungen und Metall, d. h.

hochglänzende Materialien, die eine direkte Auswirkung auf die Erscheinung des Baugebietes und eines Straßenzuges haben, sollen damit vermieden werden. Dabei handelt es sich um Materialien, die untypisch sind für eine Region, in der historisch betrachtet helle, verputzte Wandflächen die Ortsbilder prägen. So ist es auch in Klausen.

### **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 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

### **5.4. Begrünung der Grundstücke**

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke, d. h. Flächen, die nicht für Wohngebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, flächig zu begrünen. Flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o. ä.) oder sonstigen Baustoffen (z. B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundener, voll- oder teilversiegelndem Untergrund (z. B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) sind nicht zulässig.

Auf diese Weise werden auch entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ziel ist auch Schotter-/Kiesgärten auf den gesamten Grundstücken zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung im Plangebiet führen.

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

---

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

- Sie sind u. a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen
- Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen.
- Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer\*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

### **6.1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Es sind daher folgende externen Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (Detailbeschreibung s. Umweltbericht) festgesetzt:

	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe	Maßnahme
A 1	Klausen	5	4	20.165 m <sup>2</sup>	Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiese mit Monitoring

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme A 1 erfolgt zu 77,0 % den Baugrundstücken, zu 22,5 % den Erschließungsstraßen und zu 0,5 % den Retentionsanlagen

Die Maßnahmen A 1 ist in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme A 1 vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit / Realerblast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Maßnahmenumsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Nachweise sind vor Inrechtskraftsetzung des Bebauungsplanes zu erbringen.

## 6.2. Artenschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden.

Das Anbringen zusätzlicher Vogelnisthilfen bzw. von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden oder neu gepflanzten Bäumen wird empfohlen.

## 6.3. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## 6.4. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

Für die geplanten Versorgungs-Leitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

## 6.5. Bepflanzung

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

## 6.6. Pflanzliste

### Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) oder Zierlaubbäume [Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv; m.Db., 14-16 StU]

### Obstbäume

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv; o.B., 12-14 StU]

### Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) oder Zierlaubsträucher [Mindestanforderung: Sträucher, 2xv; o.B., 150-200]

## 6.7. Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (25,2) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (38,4 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten sind. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten.

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

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/m<sup>3</sup> 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.

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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.

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

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

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

## **6.8. 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.

## **6.9. 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.

## **6.10. Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industriellen Altstandorte kartiert.



Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen

### **6.11. Grundwasserschutz**

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, daher

- sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und auf tiefgründige Abgrabungen zu verzichten,
- sind die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser einzuhalten.

Es sind Schichtwasserzutritte in unterschiedlichen Tiefen zwischen 1 m und 2,10 m unterhalb der Geländeoberfläche und wasserundurchlässige Decklehme zu erwarten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte daher

- auf tiefere Abgrabungen verzichtet, im Boden liegenden Bauteile sind gegen zufließendes Wasser geschützt werden
- zufließendes Wasser durch Rigolen wieder dem Untergrund zugeführt werden (Ableitung von Drainagen in die Schmutz- oder Regenwasserableitung ist unzulässig).

### **6.12. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zu den Einzelbauvorhaben ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Zudem gelten folgende umweltrelevanten Hinweise:

- Anerkannte und vorgeschriebene Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen sind zum Schutz von Austritt gewässergefährdender Stoffe jederzeit einzuhalten.
- Oberflächennahes Schichtwasser ist nicht auszuschließen, weshalb auf tiefere Abgrabungen verzichtet werden sollte und der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.
- Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer zu schützen.

### **6.13. Starkregenereignisse**

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar.

Im Plangebiet liegt gem. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (LfU Mainz; 2018) topographisch bedingt mittig eine mäßige bis geringe Abflussbahn. Auch entlang des Kramesbaches liegt potentiell eine Überflutungsgefährdung vor.

Nach den Geländemodellierungen im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes und des Baus der Erschließungsstraße wird keine natürliche Tiefenlinie mehr vorhanden sein.

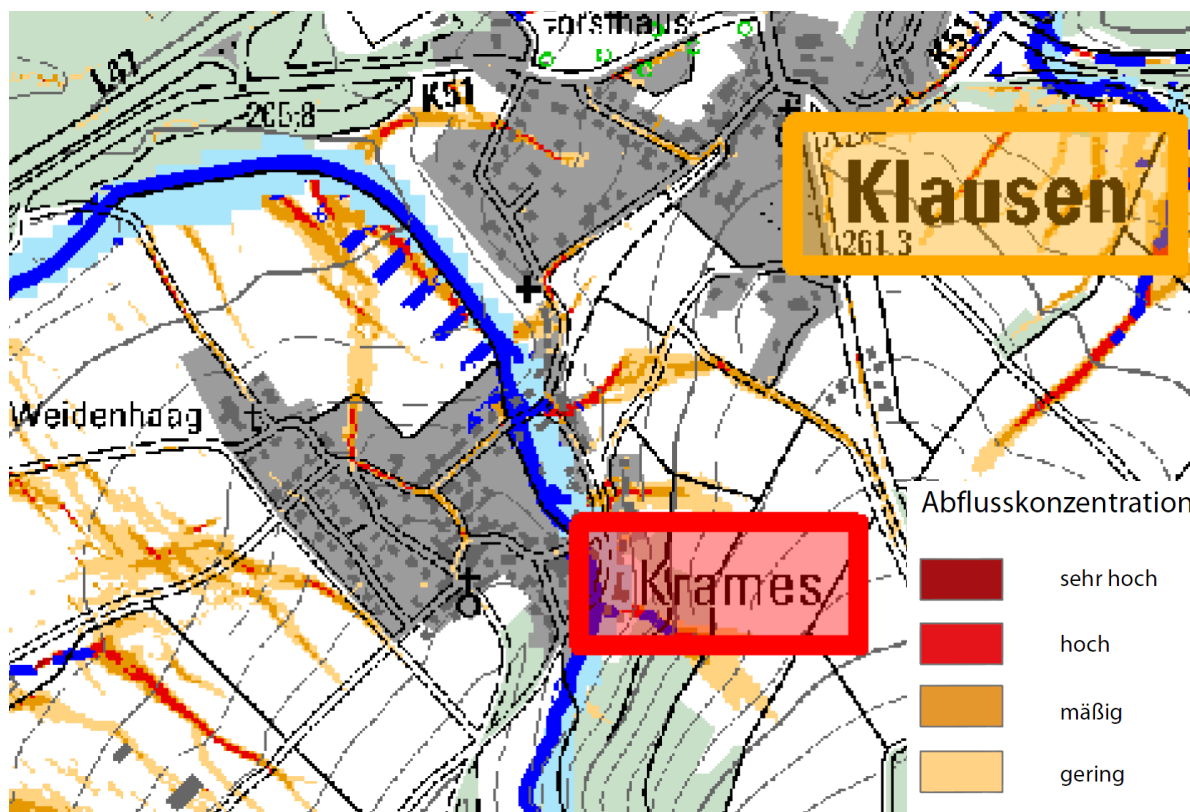


Abbildung 7: Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Landesamt für Umwelt, Bearbeitet durch BGHPlan, Stand 07.09.2018)

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine), kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickert 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 herzustellen. Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppe mit Stufe sind zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden.

Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Dieser darf maximal 0,50 m höher liegen als das geplante Straßenniveau. Es wird empfohlen von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Niveau des EGFFB möglichst hoch über dem geplanten Straßenniveau anzuordnen. Die Mindesthöhendifferenz zwischen Straße und EGFFB sollte 0,3 m nicht unterschreiten, um ein ausreichendes Geländegefälle vom Haus weg zu erzielen. Eine Unterschreitung des maximal zulässigen Höhenunterschieds zwischen Planstraße und das EG-Fertigfußbodenniveau ist grundsätzlich möglich, jedoch wird von einer Unterschreitung abgeraten.

Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

#### **6.14. Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z. B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosselem Ablauf (max. 0,2 l/sec) zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

#### **6.15. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung**

Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich bzw. in Hobbytierhaltung Feldflur und landwirtschaftlicher Betriebsflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen bzw. Spritzmittelabdrift kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsfachlich nicht zu beanstanden und als "typisches Element des Lebens auf dem Land" hinzunehmen sind.

#### **6.16. Immissionsschutz**

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohnhaus), die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

### **6.17. Fluglärm**

Da das Plangebiet im An-/ Abflugbereich des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren liegt, wird darauf hingewiesen, dass es zu Überflügen und damit verbundenen Fluglärm kommen kann.

### **6.18. Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

### **6.19. Archäologie**

Im unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich ist ein römerzeitliches Gräberfeld bekannt. Weiterhin zeigen sich in Fernerkundungsdaten – Laserscanningdaten und Orthofotos – lineare Strukturen bzw. Grubenbefunde, die auf archäologische Befunde deuten. Daher stuft die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche ein.

Dies bedeutet, dass bei dem Flächenverbrauch der Planung damit zu rechnen ist, dass neben der bekannten Fundstelle, die sich möglicherweise bis in das Plangebiet ausdehnt, weiter, bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach § 16 DSchG zutage treten können.

Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen und damit mögliche bodendenkmalpflegerische Konflikte schon vor Beginn von Detailplanungen bzw. Baumaßnahmen auszuschließen bzw. ggf. zu lösen, wurde im August 2021 eine Prospektion durch die PZP, Marburg durchgeführt und die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie benachrichtigt.

In der Magnetik lassen sich zahlreiche parallel verlaufende, NW-SO-verlaufende Gräben als positive Anomalien erkennen, bei denen es sich nach Ausweis ihrer Lage im Gelände sowie im Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Ortholuftbildern um alte Drainagen handeln dürfte. Weiterhin sind über das ganze Messareal verstreut positive Anomalien in dem Messbild zu erkennen. In dieser Form zeichnen sich auch archäologisch relevante Bodeneingriffe (Siedlungs- und Grabgruben) ab. Da sich in dem Messbild jedoch keine Konzentrationen und/oder geometrischen Auffälligkeiten bei der Anordnung der Anomalien erkennen lassen, was ein Anzeiger für vormoderne Siedlungstätigkeiten ist, ist nicht als wahrscheinlich anzusehen, dass die Anomalien im vorliegenden Fall auf bodendenkmalpflegerisch relevante Siedlungstätigkeiten zurückzuführen sind.

Weil beim vorliegenden Sachstand allerdings nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen sich in den Messungen nicht abzeichnende Funde im Sinn von

§ 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen können, sei darauf hingewiesen, dass die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

## **6.20. Brandschutz**

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss daher zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist im Regelfall nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Für das geplante Wohngebiet muss eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (13,3 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN 3221 bzw. DIN 3222) anzuordnen.

Entsprechende Maßnahmen zum Brandschutz sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und im Planvollzug sicher zu stellen.

## **7. Umweltbelange**

---

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen (vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2022): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen, OT Krames „Beim Weidenhaag“. Begründung Teil 2- Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Minheim)

## **8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen**

---

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Krames in nördlicher Richtung. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr an 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 wird der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen enthalten, 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.

Im Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten unterhalb des Grenzwertes der Jahresstunden ermittelt. Eine Realisierung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich ist daher konfliktfrei möglich; es ergeben sich keine Auswirkungen auf die bestehenden Tierhaltungen und Brennereien.

Es liegen keine Nutzungen von landwirtschaftlichen Betrieben auf den beplanten Grundstücken (nur Hobbytierhaltung), die alle erworben wurden oder die als private Baugrundstücke selbst bebaut / vermarktet werden sollen. Bisher hat kein anderer ortsansässiger Landwirt neben dem bisherigen Nutzer ein Veto gegen den Entzug von

Nutzflächen auf der Gemarkung eingelegt. In der Summe sind keine Beeinträchtigungen betrieblicher Existenzen oder Entwicklungsmöglichkeiten örtlicher Betriebe durch den Flächenentzug zu erwarten.

Der Flächenentzug für das Baugebiet in Klausen nimmt grundsätzlich auch kein raumbedeutendes Ausmaß an. Dass in der Wittlicher Senke ein enormer Flächendruck entstanden ist, hat neben der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsplanungen (u. a. B 50neu, A 60) und Infrastrukturmaßnahmen (Wohn- und Gewerbegebiete in der "Talschiene" inkl. der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, u. a. aber auch durch die "Landwirtschaft geförderte Gründe" (Biogasanlagen und Anbau nachwachsender Rohstoffe).

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zu treffenden 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. Hinsichtlich der Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von Hecken für die im Randbereich befindlichen Grundstücke festgesetzt.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

## **9. Kosten**

---

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

## **10. Planungsalternativen**

---

Da alle verfügbaren wohnbaulichen Potentiale in der Gemeinde Klausen entwickelt sind, fasste die Gemeinde bereits im Jahr 2013 einen Beschluss zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Hierzu wurde durch das Büro BKS eine Bewertung von vier möglichen Standorten zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Klausen durchgeführt (Standortbewertung und Alternativenprüfung). In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Aspekte wie Topographie, naturschutzfachliche Rahmenbedingungen, Erschließungsmöglichkeiten und Anbindung an die Ortslage betrachtet und bewertet. Neben der nun in Rede stehenden Fläche Beim *Weidenhaag* erfolgte eine Beurteilung der Flächen *Auf'm Kreuzwingert*, *In der Schlimmfurch* sowie *Am Wiesenweg*.

Hinsichtlich der betrachteten Aspekte stellten die Untersuchungsflächen *Auf'm Kreuzwingert* und *Beim Weidenhaag* die sinnvollsten Standorte der betrachteten Alternativen dar. Gegenüber den sonstigen Untersuchungsflächen beinhalten diese Areale u. a. den besten Anschluss an die Ortslage. In der Folge wurde zunächst eine Entwicklung des Bereichs *Auf'm Kreuzwingert* vorangetrieben. Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung wurde im Glockenturm der benachbarten Kirche bewohnte Wohnstube von Fledermäusen gefunden. Aufgrund dieses Funds und dem damit einhergehenden immensen Mehraufwand für weitere

Untersuchungen mit ungewissem Ergebnis wurde von einer weiteren Entwicklung dieses Bereichs abgesehen und die nun in Rede stehende Fläche *Am Weidenhaag* priorisiert.

Auch auf ggfls. noch bestehende Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht außer Frage. Seit 2 Jahren können keine Baustellen mehr angeboten werden; in den 3 Jahren zuvor sind nur unattraktive Restgrundstücke auf dem Markt verblieben, die mittlerweile aber auch verkauft sind. Da alle wohnbaulichen Potentiale in der Gemeinde Klausen entwickelt sind, wurde der Beschluss zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen durch den Ortsgemeinderat gefasst.

Ebenfalls hat sich die Gemeinde mit „innergebietlichen Alternativen“ im Bereich *Beim Weidenhaag* auseinandergesetzt. So hat die Gemeinde Flächen südöstlich des nun vorliegenden Geltungsbereiches für das vorliegende Baugebiet *Beim Weidenhaag* geprüft, welche schließlich aus naturschutzfachlichen Gründen ausschieden.

Klausen, den **17. JAN. 2023** .....



.....  
Alois Meyer  
- Ortsbürgermeister -