

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl, Teilgebiet „Tremmelt“

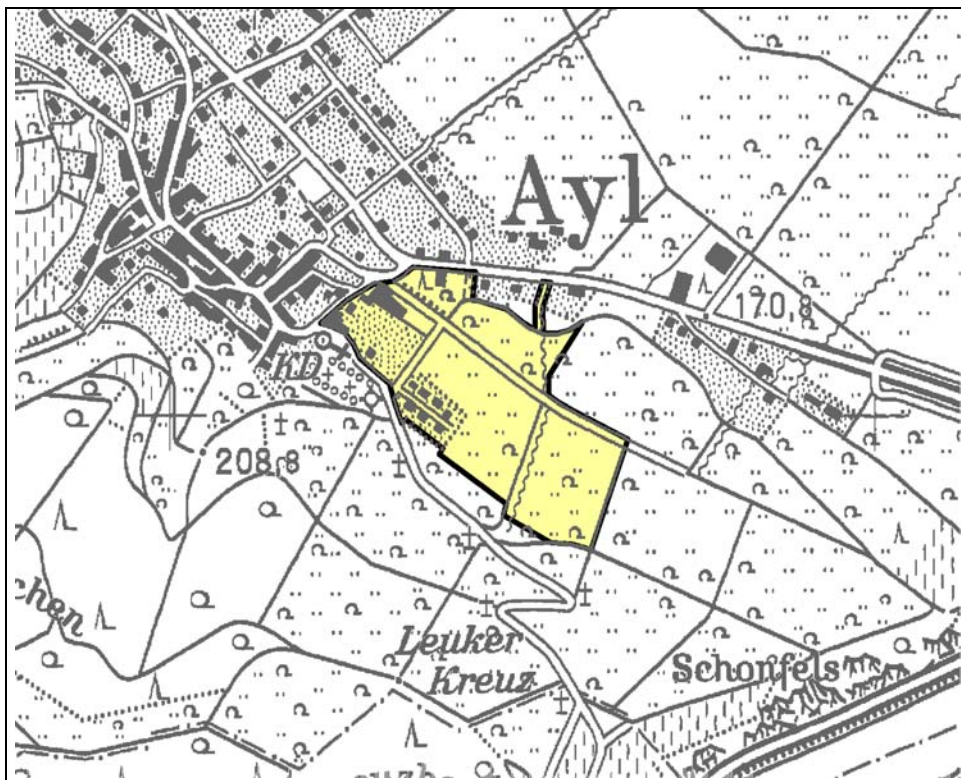
Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom

29. Mai 2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Bebauungsplan:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:

B F L Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen-Unkelbach

Erschließungsplanung:

Boxleitner, Beratende Ingenieure, Trier

| | |
|---|-----------|
| 1. AUSGANGSLAGE | 4 |
| 1.1 Lage in der Gemeinde | 4 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Nutzung | 5 |
| 1.4 Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 1.5 Altlasten | 6 |
| 1.6 Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 1.7 Untergrundverhältnisse | 6 |
| 2. PLANUNGSBINDUNGEN..... | 9 |
| 2.1 Ziele der Raumordnung | 9 |
| 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 2.4. Fachplanung | 11 |
| 2.5. Schutzgebiete / -objekte | 11 |
| 3. PLANINHALT..... | 12 |
| 3.1 Bedarf an Grund und Boden | 12 |
| 3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung | 14 |
| 3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption | 15 |
| 4. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN | 17 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 19 |
| 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 20 |
| 4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen | 20 |

| | | |
|-----|--|-----------|
| 4.6 | Öffentliche und private Grünflächen | 20 |
| 4.7 | Naturschutzfachliche Regelungen | 21 |
| 4.8 | Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| 5. | ERSCHLIEßUNG | 25 |
| 5.1 | Straßen und Wege | 25 |
| 5.2 | Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle | 26 |
| 6. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 27 |
| 6.1 | Verkehrliche Auswirkungen | 27 |
| 6.2 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich | 28 |
| 6.3 | Immissionsschutzrechtliche Aspekte der Planung | 29 |
| 6.4 | Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt | 31 |
| 6.5 | Flächenbilanz | 32 |

1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Ayl befasst sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit Überlegungen zur weiteren künftigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. Die planerischen Erwägungen konzentrierten sich dabei insbesondere auf den südöstlichen Ortsbereich oberhalb des Bürgerhauses im Anschluss an den alten Ortskern. Dieser ist nach Auffassung der Gemeinde für eine Bebauung zum Zwecke der künftigen Siedlungsentwicklung Ayls bestens geeignet. Das Areal liegt unter anderem im fußläufigen Einzugsbereich der Ortsmitte mit Kirche, Kindergarten, Bürgerhaus, Jugendeinrichtungen etc. Es kann an bestehende Ortsstrukturen günstig angebunden werden. Insbesondere kann aber auch an das überörtliche Straßennetz der Bundesstraße 51 (B 51) angeschlossen werden, ohne dass vorhandene Wohnbereiche in größerem Maße nachteilig beeinträchtigt werden würden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, vorhandene Einrichtungen der Infrastruktur zu nutzen und weiter zu entwickeln. An keiner anderen Stelle in der Gemeinde Ayl kann für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken mit bedarfsgerechten Grundstückszuschnitten von ca. 550 qm bis 750 qm pro Baugrundstück für die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise mobilisiert werden. Und dieses zu einem erschwinglichen Grundstückspreis, der dem Bodenrichtwertkatalog der Gemeinde Ayl entspricht. Die im Altortbereich Ayl noch vorhandenen unbebauten Grundstücke sind in der Regel nicht verfügbar und darüber hinaus wesentlich größer und für die Eigentumsbildung insbesondere junger Familien oder Familien mit z. B. nur durchschnittlichem Einkommen nicht zugänglich. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen in Kapitel 3 „Bedarf an Grund und Boden“.

1.1 Lage in der Gemeinde

Das Gesamtgebiet „Tremmelt“ liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ayl. Es grenzt im Norden zweiseitig an die *Kirchstraße* mit Friedhof, Pfarrkirche St. Bartholomäus und den alten Ortskern an. Südwestliche und südöstliche Grenze ist Offenland mit Streuobstbeständen der Flur 6 der Gemarkung Ayl (Bereiche „Maarfelder“, „Schock“, „Tremmelt“ und „Im Kuntel“). Im Nordosten grenzt die Bebauung entlang der *Trierer Straße* (B 51) unter anderem mit dem Bürgerhaus an. Dort besteht auch Zugang zum ÖPNV.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich in der Flur 5 auf die Flurstücke 71/1 teilweise, 208 teilweise, 209, 210, 211/1, 211/2, 211/3, 212, 213, 214, 215, 216, 217 (Fahrweg), 218, 220, 221, 222

(Fahrweg), 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 (Auf Tremmelt), 232, 233, 234, 235 (Fahrweg), 236, 237 (Fahrweg), 238, 239, 240/1, 241, 242/1, 242/3 teilweise, 244/1 teilweise und in der Flur 6 auf die Flurstücke 150 (Fahrweg), 151, 152, 153, 154/1, 154/2, 155 teilweise (Bachlauf), 156 teilweise (Fahrweg), 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 (Fahrweg), 168 (Bachlauf), 169, 205, 206.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist unter der Überschrift 1.1 „Lage in der Gemeinde“ bereits erläutert worden.

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Fläche von insgesamt rd. 8,4 ha. Davon sind rd. 1,3 ha Mischgebiet (zum größten Teil mit Bestandbebauung an der *Kirchstraße*) zuzüglich rd. 0,7 ha bebauter Bereich an der Straße *Auf Tremmelt*. Ca. rd. 0,8 ha des Plangebietes sind Grünflächen mit einem aus der Flurbereinigung hervorgegangenen wasserführenden Graben sowie 0,4 ha Gemeinbedarfsfläche des vorhandenen Bürgerhauses. Somit umfasst die eigentliche Neuplanung in der Summe rd. 5,2 ha Bruttowohnbauland (Allgemeines Wohngebiet).

1.3 Nutzung

Die un bebauten Bereiche des Plangebietes bilden Offenlandflächen, die mit Wirtschaftsgrünland bestanden sind. Auf Teilflächen finden sich Streuobstbestände, vereinzelt auch Niederstammkulturen oder bereits seit längerem aufgegebene ehemalige Intensivkernobstanbauflächen sowie – vergleichsweise großflächig – auch Damwildgehege.

Die vorhandene Bebauung *Auf Tremmelt* im südlichen Geltungsbereich wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Bebauung entlang der *Kirchstraße* besteht aus einer Mischung von Wohngebäuden und sonstigen, teilweise gewerblichen Nutzungen, darunter das Pfarramt, ein Jugendzentrum und der Winzerkeller (Weingut Margarethenhof). Im nordöstlichen Bebauungsplangebiet befindet sich das Bürgerhaus von Ayl.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen und Wege. Diese sind insbesondere die klassifizierte Bundesstrasse B 51 (Trierer Straße) an die 2-seitig (westlich und östlich des Bürgerhauses) angebunden werden soll. Ein dritter Anschluss erfolgt an die Kirchstraße im Bereich des Friedhofes.

Dadurch ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung einhergehend mit einer sinnvollen Verteilung der planinduzierten Zusatzverkehre gewährleistet. Soweit Teile bestehender Wirtschaftswege für die künftige Erschließung des Baugebietes heranzuziehen sind, erfolgt deren Ausbau auf der Basis der planerischen Festsetzungen als künftig öffentlich zu widmende Straßenverkehrsflächen. Die fußläufige Erschließung erfolgt ergänzend durch straßenbegleitende Gehwege. Für die innere Erschließung wird jedoch auf den Ausbau von Gehwegen verzichtet, da

das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausschließlich auf Anliegerverkehr beschränkt sein wird und für diesen der Ausbau gemischter Verkehrsflächen regelmäßig ausreichend ist.

1.5 Altlasten

Mit Schreiben vom 23. Januar 2008 wurde durch die zuständige Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stehen größtenteils in privatem Eigentum. Die Gemeinde hat jedoch in einem eingehenden Abstimmungsprozess die künftige Verfügbarkeit der Neubaugrundstücke für tatsächlich Bauwillige sicherstellen können, ohne eine formelle Baulandumlegung durchführen zu müssen. Gemäß den getroffenen verbindlichen Abstimmungen werden alle Baugrundstücke von der Gemeinde erworben. Die privaten Veräußerer erhalten gegen Anzahlung eines Teilbetrages eine zeitlich eng befristete Rückkaufoption für Teilflächen zur Selbstnutzung.

Bodenordnender Maßnahmen nach dem BauGB bedarf es bei diesem Verfahren nicht.

1.7 Untergrundverhältnisse

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf, mit Datum vom Januar 2008 belegt.

Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „Bewertung und Empfehlung“ in Kap. 6 u.a. wie folgt:

(Hinweis: Das Bodengutachten ist nur in Vollständigkeit gültig. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg eingesehen werden)

„Baugrund

Die angetroffenen Böden sind im erdfeuchten Zustand als brauchbarer Baugrund einzustufen.

Die Einschätzung dieser Böden gilt aber nur für den erdfeuchten Zustand. Sollten abgeschobene Oberflächen der

Witterung ausgesetzt werden – Folge: Zunahme des Wassergehaltes – weicht die tonige Matrix auf und dann müssen die aufgeweichten Schichten ausgetauscht werden. Das bedeutet, nach dem Freilegen sollte sofort eine Sauberkeitsschicht aufgebracht werden bzw. eine Wasserhaltung / Pumpensumpf muss dafür sorgen, dass Niederschlagswasser nicht auf Sohlen stehen bleibt und zu einer Aufweichung führt.

Das Aufweichen der Böden war im Bereich der Versickerungsfläche gut zu beobachten gewesen.

Für alle Bauvorhaben gilt, dass bei Vorliegen der konkreten Planung bzw. der Lage evtl. ein auf das Bauvorhaben bezogenes Bodengutachten zu erstellen ist (unterschiedliche Gründung, wasserführende Schichten).

Gründungstiefe

Mit dem verwendeten Mobilbagger wurde mit Ausnahme von BS 80 an den anderen Aufschlusspunkten der verwitterte Schiefer bis zur Endteufe nicht angetroffen.

Nur im Umfeld von BS 80 bzw. auf dem Gelände zwischen BS 80 und der Bundesstraße ist bei Gründungen > 2,5 m mit Böden der Bodenklasse 6 / 7 zu rechnen.

Gründungen

Um bei Gründungen Setzungsunterschiede zu vermeiden, muss ein Planum mit einem einheitlich mächtigen Aufbau hergestellt werden. Das bedeutet, dass z.B. eventuelle bei BS 80 und Umfeld der verwitterte Schiefer entfernt wird bzw. in den anderen Bereichen mit Magerbeton unterfüttert werden muss. Der anstehende Fels darf nicht in den Planumsunterbau ragen, da sonst mit (hohen) Setzungsunterschieden zu rechnen ist.

Wasser

Oberflächliche Vernässungen wurden zum Zeitpunkt der Geländearbeiten Ende Oktober 2007 im Umfeld von BS 30 und südlich davon sowie auf der Versickerungsfläche beobachtet (siehe Lageplan). Die Vernässungen im Baugebiet sind östlich des in einer leichten Senke verlaufenden Wassergrabens sichtbar. Es ist davon auszugehen, dass auch westlich des Grabens vernässte Bereiche sind.

In BS 30 trat Schichtwasser aus der Böschungswand aus. Die Vernässungen bzw. Schichtwasseraustritte sind an den Ausstrich stauender Schichten gebunden. Im Baugebiet ist die unterlagernde Terrasse die stauende Schicht für das Schichtwasser im Hangschutt.

Je nach Witterung wird freies Schichtwasser auftreten. Es wird im Rahmen einer Baumaßnahme durch eine lokale Wasserhaltung mit Pumpenschacht zu beherrschen sein. Sollten aber in dieser Tiefenlage des wasserführenden Hangschutttes Fundamente bzw. die Kanalsohle liegen, ist das Wasser mittels Drainage zu fassen und abzuführen, da es sonst zu einer ständigen Durchfeuchtung des Baugrundes kommt.

Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei lang anhaltenden Niederschlägen der Wasserandrang stärker und länger andauernd wird - auch in Bereichen, wo während der Geländearbeiten kein freies Schichtwasser auftrat, sollten bei Bauvorhaben, die einen Keller vorsehen, eine Ausführung in WU - Beton angedacht werden.

In den übrigen Bereichen sind zugängliche (Beton)-Außenflächen durch die üblichen Schutzanstriche auf Bitumen- oder Chemiebasis zu schützen.

In jedem Fall sind Drainagen anzulegen, die entweder einen freien Auslauf haben oder das anfallende Wasser über einen Pumpenschacht abführen, wenn die Sohle der Baugrube in die Terrasse ragt.

Das auftretende Schichtwasser kann aufgrund der fehlenden Pufferkapazität (schwach) betonaggressiv sein.

Baugruben und Böschungen

Baugruben dürfen bis 1,25 m unter Gelände senkrecht ausgehoben werden. Für temporären Aushub bis 3 m unter Gelände sind die Böschungen ohne Wasserzutritt auf 45° abzuflachen.

Die Ausbildung der Böschungen ist witterungsabhängig zu entscheiden.

In vernässten Bereichen ist in jedem Fall ein Verbau und eine Wasserhaltung vorzusehen

Bei Böschungen über 3 m Höhe sollen Bermen (> 1,5 m Breite) belassen werden.

Die Standsicherheit nicht verbauter Baugrubenwände ist rechnerisch nachzuweisen wenn:

- *die Höhe der Böschung 5 m überschreitet.*
- *Verkehrs- oder Stapellasten unmittelbar am Böschungskopf einwirken*
- *bauliche Anlagen gefährdet werden können*
- *Grundwasser auftritt*
- *Frost einwirkt*

Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich. Der Böschungskopf und die unverbauten Baugrubenwände müssen

durch Abdecken mit wasserundurchlässigen Folien vor Niederschlägen geschützt werden.

In den Baugruben ist eine Wasserhaltung für das Niederschlagswasser vorzusehen, da Niederschläge in den bindigen Partien schlecht versickern können.

Es ist nicht mit einem großflächigen Nachrutschen bei temporären Böschungen zu rechnen, wenn keine stauenden Schichten in der Böschung angeschnitten werden. Der Übergang Hangschutt / Terrasse fungiert als Stauer.

Für jede Böschung gilt: es darf nicht zu einem Aufstau von Schichtwasser bzw. versickernden / oberflächlich abfließenden Niederschlägen kommen. Es muss gesichert sein, dass das Wasser kontrolliert abfließen kann (Drainage).

Wiedereinbau

Die anstehenden bindigen Böden sind für den Wiedereinbau nur mit großem Aufwand - z.B. Kalkung / Konzept Verfahren - verwendbar. Wenn sie weiter verwendet werden sollen, müssen sie in jedem Fall abgedeckt werden – in feuchtem Zustand ist keine Verarbeitung möglich. Im Bereich wasserführender Partien und mindestens 1 m darüber sollen nur nichtbindige Böden eingebaut werden.“¹

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf Kellerabdichtung werden im Bebauungsplan als Hinweis wiedergegeben.

2. Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm III** kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Ayl in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz und in einem Erholungsraum.

Das Saartal ist als Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die durch die Gemeinde verlaufende B 51 erfüllt die Funktion einer überregionalen Verbindung im funktionalen Straßennetz.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan** für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Ayl bestehen neben der Sicherung der Landwirtschaft (L) und der Erholungsnutzung (E) in der Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Eigenbedarfssicherung.

¹ Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten B-Plan Teilgebiet Tremmelt“, Mertesdorf, Januar 2008, S. 12-15

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als „landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“, im Nordwesten als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftlichen Nutzfläche“ ausgewiesen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg lässt nur noch eine Bebauung in dem Bereich „Tremmelt“ zu; ansonsten gibt es in Ayl (einschl. Ortsteil Biebelhausen) in der vorbereitenden Bauleitplanung keine Flächenausweisungen.

Der nun für eine Bebauung vorgesehene Bereich selbst ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche (Bereich talseitig der Bebauung *Auf Tremmelt*) sowie östlich daran anschließend (einschließlich größerer Flächenanteile jenseits des wasserführenden Grabens, welche nicht durch den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans berührt werden) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen in südöstlicher Verlängerung der Straße *Auf Tremmelt*, welche gleichfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, weist der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er verfolgt analog zu den Darstellungen des FNP die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand im Bereich „Auf Tremmelt“. Die mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Entwicklung eines Wohngebietes entspricht hinsichtlich ihrer Größenordnung den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung. Abweichungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Abgrenzung der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen. Es findet eine Verschiebung des östlichen Geltungsteilbereiches des Bebauungsplanes aus der Grenzziehung der FNP-Darstellungen in südlicher Richtung statt. Im Gegenzug wird auf die Inanspruchnahme der nördlichen Teilfläche in gleicher Flächengröße verzichtet. Die Verschiebung resultiert aus der gegebenen Flächenverfügbarkeit.

Die zuvor beschriebene Abweichung von den Grenzziehungen des Flächennutzungsplans berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht.

2.3 Bebauungspläne

Im Gebiet der Ortsgemeinde Ayl (einschl. Ortsteil Biebelhausen) bestehen insgesamt 4 Bebauungspläne zur Ausweisung von Wohnbauflächen („Fusselt-Wiegenthal“ aus 1964, „Biebelhausener Straße/Bundesstraße“ aus 1971, „Kreuzflur“ Biebelhausen aus 1977 und „Dorfwies“ aus 1998).

Für das Plangebiet selbst bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

2.4. Fachplanung

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

2.5. Schutzgebiete / -objekte

Südwestlich und nordöstlich grenzt der in Rede stehende Bereich an biotopkartierte Flächen, welche durch die beabsichtigte Flächennutzung jedoch nicht beeinträchtigt werden (vgl. diesbezüglich die Ausführungen des Umweltberichtes).

Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal „Katholische Pfarrkirche St. Bartholomäus“, welche in den Jahren 1845-48 nach örtlicher Überlieferung von Johann Claudius von Lassaulx (1781 bis 1848) errichtet wurde. Zur Denkmalzone um die Pfarrkirche gehören die gegenüberliegenden baulichen Flanken, das villenartige 1873/74 erbaute Pfarrhaus und der wuchtige Baukubus des 1928-33 erbauten katholischen Vereins- und Jugendhauses.²

Die Denkmalzone wurde, soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt, nachrichtlich übernommen. Zur Wahrung der Dominanz der St. Bartholomäuskirche – als nennenswertem Bestandteil des Denkmalwertes – wurden im Bebauungsplan darüber hinaus geeignete Regelungen getroffen, wonach sich die im Umfeld der Denkmalzone projektierten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe (zulässige Firsthöhe / Oberkante maximal 8,50 m) und Kubatur (Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Fassadenlängen von maximal 20 Metern) unterordnen. Für die vorhandene Bebauung innerhalb der Denkmalzone und deren unmittelbarem Umfeld wurden darüber hinaus Regelungen

² Quelle: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Kreis Trier-Saarbrüg 12.1, 1994, S. 597

getroffen, wonach diese im Falle eines Ersatzbaues (z.B. nach Brand) in der gegenwärtigen Ausprägung errichtet werden können.

Ergänzend wurde für die Gebäude innerhalb der Denkmalzone sowie für die südöstlich des Pfarramtes projektierte Neubebauung die Errichtung von Solarzellen ausgeschlossen.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 4 „*Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen*“ wird an dieser Stelle verwiesen.

3. Planinhalt

3.1 Bedarf an Grund und Boden

Seit dem Jahr 2000 wurden in der Ortsgemeinde Ayl Bauanträge für insgesamt 89 Wohneinheiten gestellt. Darauf entfielen 36 Einfamilienhäuser auf Neubaugebiete und 29 Einfamilienhäuser auf die bebaute Ortslage. Darüber hinaus wurden 5 Doppelhäuser genehmigt und 19 zusätzliche Wohnungen durch An- bzw. Umbau geschaffen.

Analog hierzu vollzog sich auch auf dem Feld der wohnortnahen Arbeitsplätze eine verstärkte Entwicklung in Ayl. Das im Jahr 2004 ausgewiesene Gewerbegebiet „Am Schneitstrog“ wurde innerhalb kürzester Zeit mit 5 expandierenden örtlichen Betrieben bebaut. Auch der bestehende Gewerbebetrieb im Ortsteil Biebelhausen (Biebelhausener Mühle) mit mehreren hundert Beschäftigten hegt Erweiterungsabsichten, welche gegenwärtig durch ein entsprechendes Bebauungsverfahren vorbereitet werden.

Aufgrund dieser positiven Eigenentwicklung wuchs die Bevölkerungszahl innerhalb der vergangenen 5 Jahre um 51 Einwohner von 1.435 (2002) auf 1.486 (30.06.2007).

In den bisher erschlossenen Baugebieten „Fusselt–Wiegenthal“, „Biebelhausener Straße / Bundesstraße“, „Kreuzflur“ (OT Biebelhausen) und „Dorfwies“ sowie in den bebauten Ortslagen von Ayl und Biebelhausen bestehen nach einer Erhebung vom Dezember 2007 noch rund 40 Baulücken. Diese befinden sich jedoch allesamt in Privateigentum, stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung (private Nutzgärten) und sind insgesamt nicht mobilisierbar. Eine Vielzahl an Baulücken ist auch nur theoretisches Baulandpotential. Denn die Grundstücksteile sind hinsichtlich Lage und Zuschnitt ungeeignet für die Wohnbedürfnisse insbesondere jüngerer Familien und Eheleute im familienbildenden Alter. Im Ergebnis verfügt die Ortsgemeinde Ayl gegenwärtig über kein Baugrundstück, welches sie Bauinteressenten zur Verfügung stellen könnte.

Die Ortsgemeinde Ayl legt in diesem Zusammenhang großen Wert auf die Innerortsentwicklung, insbesondere den Erhalt und die Nutzung des Ortskernes sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich. So hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren beim Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden/Unser Dorf hat Zukunft“ gute Ergebnisse erzielt. Im Altortkern von Ayl gibt es jedoch de facto keine leerstehende Bausubstanz. Es bestehen auch keine Potentiale für ein „Flächenrecycling“ (Nutzung brachgefallener Altstandorte zu Wohnzwecken etc.).

Mit der vorliegenden Planung bezweckt die Ortsgemeinde Ayl, zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur und zur Deckung des für die Eigenentwicklung benötigten Bedarfes Wohnbauflächen im Bereich „Auf Tremmelt“ zu erschließen und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -Risiken entgegenzuwirken. Da insbesondere bei jungen Menschen im familienbildenden Alter eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist es Ziel der Gemeinde mit der Baugebietsausweisung den Überalterungstendenzen entgegen zu wirken. Durch die Ansiedlung junger Familien ist ein Anstieg der Kinderzahl in Ayl absehbar, welcher die Existenz des vorhandenen Kindergartens in seiner jetzigen Größe und später auch des Jugendheims sichert. Der Kindergarten in Ayl hat derzeit 3 Gruppen (davon 2 Regelgruppen für 3-6 Jahre). Im August 2006 waren es nur 2 Gruppen. Die positive Entwicklung soll fortgesetzt werden. Um jedoch 3 Gruppen halten zu können, bedarf es mindestens 50 Kinder in der Altersgruppe 3-6 Jahre. Auf Grund der derzeitigen Geburtenentwicklung in Ayl beträgt der Überhang im Dargebot an Kita-Plätzen 2008 bereits für die 3-Jährigen 21 Plätze (für die 3,5-Jährigen 14 Plätze und für die 4-Jährigen 8 Plätze). Das Überangebot wird sich 2009 auf 19 Plätze (3-Jährige) und 11 Plätze (3,5-Jährige) reduzieren und für die 4-Jährigen nicht verändern. In 2010 steigt das bestehende Überangebot für die 3-Jährigen aber bereits deutlich auf 27 Plätze an³. Das hier in Rede stehende Neubaugebiet „Auf Tremmelt“ mit seinen künftig (bis 2018) voraussichtlich ca. rd. 150 Bewohnern soll dazu beitragen, dem einsetzenden Trend des zunehmenden Überangebotes im Bereich der öffentlichen Jugendinfrastruktur für Ayl entgegen zu wirken.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt, an dem die Gemeinde weder in die Vermarktung noch in die Bewerbung der Baugrundstücke eingetreten ist, gibt es insgesamt 14 konkrete Anmeldungen für eines der 60 Baugrundstücke. Davon stammen allein 11 Interessenten aus der Ortsgemeinde selbst. Die weiteren Interessenten kommen aus Irsch und Konz-Köhen. Dies bedeutet, dass von den rd. 60 entstehenden neuen Baustellen knapp 20 % bereits jetzt von Aylern Bürgern nachgefragt werden. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass noch weitere 10 % (also insgesamt 30 %) durch ortsansässige Bürger erworben werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeit des Erwerbs der Bauflächen durch die ortsgebundene Bevölkerung mittels entsprechender günstiger Kaufpreisbildung weiter zu fördern. Im übrigen soll durch eine vertragliche Bauverpflichtung die tatsächliche Bebauung in

³ Kindertagesstätten-Bedarfsplan – Bereich VG Saarburg, KV Trier-Saarburg 09/07

einem absehbaren Zeitraum sichergestellt werden. Soweit zum Teil Grundstücke von den Einbringern zur Eigennutzung zurückgewünscht werden, ist diesbezüglich vorgesehen zwar keine Bauverpflichtung zu erlassen, jedoch die Anmeldung einer Rückkaufoption mit der Zahlung eines Geldbetrages als Kautions zu verbinden. Im Ergebnis dieses auf Verbandsgemeindeebene bewährten Systems wird eine rein prophylaktische Bevorratung von Bauland in privater Hand effektiv ausgeschlossen.

Die Planung ist vor diesem Hintergrund ausgewogen und insbesondere auch mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB vereinbar.

Es ist der Gemeinde Ayl bekannt, dass ihr im regionalplanerischen Kontext lediglich die Eigenbedarfssicherung zusteht. Die Bemessungskriterien für den Eigenbedarf werden aber im regionalen Raumordnungsplan der Region Trier nicht näher definiert. Bei einem konservativen Ansatz von nur 1 % Entwicklungswachstum der Gemeinde aus den Reihen der ortsgebundenen Wohnbevölkerung pro Jahr und vor dem Hintergrund, dass Ayl in den vergangenen Jahren planerische Zurückhaltung geübt hat, lässt sich folgender theoretischer Zusatzbedarf (Zielhorizont 10 Jahre bis 2018) abschätzen:

1.486 EW x 0,01 x 10 Jahre = +148 EW. 148 EW : 2,5 EW / WE = rd. 59 WE.

Dass im Altortkern von Ayl jedoch de facto keine leerstehende Bausubstanz existiert und auch keine Potentiale für ein „Flächenrecycling“ (Nutzung brachgefallener Altstandorte zu Wohnzwecken etc.) bestehen, wurde voran stehend bereits erörtert. Ebenso die mangelnde Mobilisierbarkeit der Flächenpotentiale in Form von Baulücken.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Umstand gewürdigt, dass eine abschnittsweise Realisierung weder bedarfsgerecht (siehe oben) noch vollziehbar ist, da die Grundstücksmobilisierung ohne vorsorglich zu beachtende Rückkaufoptionen überwiegend nur für den hinterliegenden Teil des Plangebietes verbindlich gesichert ist .

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden zur vorliegenden Planung Alternativen untersucht. Das in Rede stehende Plangebiet erwies sich dabei als günstiger Standort.

Bei den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Ayl. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte

Bodennutzung im Plangebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen des Planbereiches zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Darüber hinaus werden die vorhandene Mischbebauung entlang der *Kirchstraße*, das *Bürgerhaus* und die Wohnbebauung *Auf Tremmelt* durch Einbeziehung in den Plangeltungsbereich in ihrem Bestand gesichert und durch die Schaffung von Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstückshälften (nur Mischbebauung in der Kirchstraße) angemessen erweitert.

Das Baugebiet soll zum freien Landschaftsraum eingegrünt werden. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Teil außerhalb des Plangebietes auf externen Kompensationsflächen, ausgeglichen werden.

Aufgrund der exponierten Lage an einem geneigten Hang in südöstlichem Anschluss an die Ortslage wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (ortsbildverträgliche Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, weitgehend hangparallele Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie eine maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt.

3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht in Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen in der *Kirchstraße* und *Auf Tremmelt* die Parzellierung von 56 Wohnbaugrundstücken und 4 Mischbaugrundstücken vor.

Es sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser geplant. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung im Planbereich am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die Anordnung der Bebauung orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise – auch in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung im Planbereich vorgegeben.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Es sind insgesamt drei

Anbindungspunkte an das örtliche Straßennetz vorgesehen. Zum einen erfolgt ein Anschluss an die *Trierer Straße* unterhalb des Winzerkellers. Ein zweiter Anbindungspunkt wird östlich des Bürgerhauses an die *Trierer Straße* (B 51 / Saar-Riesling-Route) geschaffen. Letztlich besteht auch eine Zugangsmöglichkeit zum Plangebiet über die *Kirchstraße* (und in Verlängerung die *Straße Auf Tremmelt*).

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird der landwirtschaftliche Weg, welcher unterhalb des Winzerkellers verläuft (Planstraße A) ausgebaut. Diese mündet orthogonal auf einen zweiten Wirtschaftsweg (Planstraße B), welcher bergseitig bis in Höhe der *Straße Auf Tremmelt* als Erschließungsstraße hergestellt werden soll. In talseitiger Verlängerung erfolgt östlich des Bürgerhauses – im Bereich des heutigen Fußwegs - eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 51 (*Trierer Straße*).

Die Erschließung der westlich des wasserführenden Grabens, welcher das Plangebiet der Länge nach durchläuft, gelegenen Wohnbaugrundstücke erfolgt mittels einer Schleifenstraße, die vom derzeitigen Ausbauende der *Straße Auf Tremmelt* (Planstraße E) bogenförmig bis zur Planstraße B (in Höhe des Bürgerhauses) verläuft. Diese Schleifenstraße erhält eine mittig angeordnete Querspange (Planstraße D).

Zur Erschließung der jenseits des wasserführenden Grabens in Richtung Saarburg gelegenen Grundstücke wird die Planstraße D in östlicher Richtung verlängert (Planstraße F) und um eine Schleifenstraße zur Tiefenerschließung der bergseitig gelegenen Grundstücksflächen (Planstraße G) ergänzt.

Das zuvor beschriebene System der Erschließungsstraßen wird um ein Fußwegenetz ergänzt. Es ist vorgesehen entlang der Erschließungsstraße unterhalb des Winzerkellers (Planstraße A) sowie entlang der Querspange zwischen *Trierer Straße* und *Kirchstraße* (Planstraße B) jeweils straßenbegleitende Gehwege (Bürgersteige) zu errichten. Zusätzlich ermöglichen separat geführte Fußwege die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Wege und des geplanten Grüngürtels entlang des wasserführenden Grabens.

Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Wege verbleiben, soweit sie nicht als Erschließungsstraßen vorgesehen sind, in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Lediglich der entlang der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg wird aus entwässerungstechnischen Gründen im letzten Streckenabschnitt verlegt und bindet künftig an die Planstraße C an.

Eine abschnittsweise Erschließung ist aufgrund der bereits absehbaren Nachfrage sowie den damit verbundenen höheren Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen nicht vorgesehen. Bauabschnitte zu bilden ist auch nicht möglich, da die Grundstücke der Gemeinde, für die potentielle Rückkaufoptionen nicht vorsorglich zu beachten sind, überwiegend in dem hinteren (südöstlichen) Teilen des Baugebietes gelegen sind.

4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen.

Die vorhandene Wohnbebauung *Auf Tremmelt* wird durch Einbeziehung in die zuvor beschriebene Wohngebietsfestsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Mischgebiet

Die Bebauung entlang der *Kirchstraße* besteht aus einer Kombination von Wohngebäuden und sonstigen, teilweise gewerblichen Nutzungen, darunter das Pfarramt, ein Jugendzentrum und der Winzerkeller. Mit der getroffenen Festsetzung eines Mischgebietes sollen die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und durch die Ausweisung weiterer Mischgebietsflächen in den rückwärtigen Grundstückshälften angemessen in ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt werden.

Gemeinbedarfsfläche

Für das Bürgerhaus, welches ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, ist keine Nutzungsänderung vorgesehen. Daher wurde das Gelände durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus bauplanungsrechtlich gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Traufhöhe und Oberkante der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die (vorhandene und geplante) Wohnbebauung 0,4 und für die (vorhandene und geplante) Mischbebauung sowie die Gemeinbedarfsfläche 0,6.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig von bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Traufhöhe beträgt für den Neubaubereich (Allgemeines Wohngebiet 1 / WA-1 und Mischgebiet 1 / MI-1) bei zulässigen zwei Vollgeschossen angepasst an die bestehenden Geländebeziehungen 5,00 Meter bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes. Dieser wurde zur Vorbeugung von Indifferenzen in Folge von baubedingten Geländebeziehungen zusätzlich als Höhenbezugswert in Metern über Normalnull grundstücksbezogen definiert.

Als oberer Messpunkt wurde der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Mit der getroffenen Regelung ist sichergestellt, dass die Gebäude bergseitig in aller Regel eingeschossig in Erscheinung treten werden, während die talseitige Fassade, bedingt durch den Bonus des abfallenden Geländes, regelmäßig zweigeschossig erscheinend gestaltet werden kann. Auf die Möglichkeit der höhenversetzten Bauweise wird jedoch hingewiesen. Das zweite zugelassene Vollgeschoss kann im übrigen wahlweise im Dachbereich oder im Untergeschoss geschaffen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sich dadurch nicht automatisch um ein weiteres Vollgeschoss erhöhen darf, wenn etwa bereits das talseitige Untergeschoss und das Erdgeschoss jeweils ein Vollgeschoss sind.

Für die Bauherren besteht aufgrund der getroffenen Regelungen hinreichender Spielraum zur Anpassung der Fußbodenniveaus innerhalb des Gebäudes an die im rückwärtigen Anschluss an das Gebäude vorgefundenen Geländebeziehungen.

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 7,50 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) nicht überschreiten darf.

Zusätzlich zu den erläuterten Regelungsinhalten wird für den Neubaubereich (WA-1 und MI-1) eine höchstzulässige Gebäudeoberkante von 8,50 Metern festgesetzt. Mit dieser Regelung kann einer

überproportionalen Höhenentwicklung der tiefer gelegenen Häuserreihe zu Lasten der höher gelegenen Häuserreihe entgegengewirkt werden.

Die diesbezüglich getroffenen Regelungen für die Bestandsbebauung in der *Kirchstraße* und *Auf Tremmelt* wurden in dem Umfang getroffen, wie sie für die Sicherung und maßvolle Entwicklung des Bestandes unumgänglich waren.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden. Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nach den Vorstellung des Gemeinderates sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dabei darf die Fassadenlänge von 20 Metern nicht überschreiten.

Da diese Vorgaben weder den Anforderungen an eine offene, noch an eine geschlossene Bebauung entsprechen, wurde für den Neubaubereich (WA-1 und MI-1) eine abweichende Bauweise entsprechend der zuvor aufgeführten Kriterien festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen und an zwei Bestandsgebäuden auch Baulinien festgelegt.

Die sog. „Baufenster“ für die vorhandene und geplante Wohnbebauung (WA-1 und WA-2) erhalten regelmäßig eine Tiefe von 15,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem und begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes.

Für den Mischbaubereich wurde die Tiefe der Baufenster – analog der im Vergleich zur Wohnbebauung höheren Grundflächenzahl – auf 22,00 m festgelegt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wurden die Baufenster an die Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung hinreichender Entwicklungsspielräume angepasst. Vorhandene Grenzbebauung wurde durch die Festsetzung einer Baulinie planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche rund um das Bürgerhaus sichert die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsspielräume.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich (WA-1 und MI-1) erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann mit der vorliegenden Planung außerhalb des öffentlichen Straßenraumes vollumfänglich entsprochen werden. Es wurden geeignete Regelungen getroffen, wonach auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken im Plangebiet (WA-1 und MI-1) für jede Wohnung Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Die Anordnung von Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt möglich. Sie dürfen folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die Schaffung von öffentlichem Parkraum am Straßenrand ist u.a. auch aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zusatzkosten auf öffentlicher Seite nicht Ziel der vorliegenden Planung.

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Im talseitigen Anschluss an das Grundstück *Auf Tremmelt* Hausnummer 5 befindet sich ein Nutzgarten, welcher auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümerin erhalten bleiben soll. Dieser wurde daher zum Zwecke der Bestandsicherung im Bebauungsplan als **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** erfüllen unterschiedliche Zweckbestimmungen, darunter die randliche Einbindung der künftigen Baugrundstücke, die Entwicklung einer Vernetzungsachse entlang des wasserführenden Grabens, welcher renaturiert werden soll,

und die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Die auf den öffentlichen Grünflächen vorgeschlagenen Maßnahmen entstammen dem zu der Planung erstellten Umweltbericht, welcher als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Auf die darin enthaltenen Ausführungen, sowie die Kurzdarstellung der naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen im nachfolgenden Kapitel wird an dieser Stelle verwiesen.

4.7 Naturschutzfachliche Regelungen

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl auf den Grundstücken im Plangebiet, als auch auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.

Im einzelnen wurden folgende Regelungen nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes aufgenommen:

- Maßnahme 1 – Erhaltung von Einzelbäumen
- Maßnahme 2 – Anlage von Baumhecken
- Maßnahme 3 – Pflanzung von Straßenbäumen
- Maßnahme 4 - Mindestdurchgrünung privater Freiflächen
- Maßnahme 5 – Grüngestaltung von Vernetzungsachsen
- Maßnahme 6 – Integration naturnah gestalteter Rückhaltemulden

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten naturschutzfachlichen Beitrages getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen. Hingewiesen wird ergänzend darauf, dass es seitens der Gemeinde nicht gewollt ist, die Vorschlagslisten für Bepflanzungen unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ zum Bestandteil der bindenden Festsetzungen zu erklären. Die Pflanzqualitäten sind in der Festsetzung bereits eindeutig bestimmt (bspw. Bäume I. oder II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher, Breite der Pflanzstreifen, Verbandart, Ausschluss bestimmter Arten etc.). Gleiches gilt – soweit es städtebaulich erforderlich war - für die prozentuale Zusammenstellung des Pflanzgutes. Ein höheres Maß an Einheitlichkeit der Bepflanzung durch entsprechende Festsetzung herbeizuführen, ist jedoch unter Wahrung der berechtigten Belange der privaten Eigentümer nicht Ziel der vorliegenden Planung. Naturschutzfachlich ist diese Einheitlichkeit auch nicht geboten. Eine dahin gehende Anregung der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde im Planverfahren auch nicht vorgetragen. Die Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher dahin gehend präzisiert, dass der Bezug auf die Pflanzlisten – soweit private Anpflanzungen betroffen sind - eindeutig als Empfehlung gekennzeichnet ist.

Nach Abschluss aller naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches auf außerhalb des Plangebiet gelegenen (externen) Kompensationsflächen auszugleichen ist. Die Festlegung der externen naturschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorgenommen. Im Ergebnis werden Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen im Waldort 4a1 des Gemeindewaldes von Ayl durchgeführt.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten anzupassen, andererseits eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten 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. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn

mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. Maßgebend ist alleine das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt.

Diese Ziele werden nachstehend eingehend erörtert. Die Gemeinde Ayl verfolgt mit der vorliegenden Planung demnach u.a. das Ziel, verträglich in die Umgebung eingebettet eine anforderungsgemäße und marktgerechte Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald aber auch nur soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Planvorhaben in dem hier in Rede stehenden Umfang kann zwar nur dann zugelassen werden, wenn damit die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert sowie wenn das Vorhaben einerseits in die räumlichen und funktionalen Strukturen des Ortes insgesamt verträglich eingebunden, andererseits aber auch die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen beachtet wird. Dies wird vorliegend in ausreichendem Maße durch die umfassend getroffenen Regelungen und Festsetzungen erfüllt.

In so weit den Anregungen der Kreisverwaltung bezüglich Dachüberstände (30 cm an der Traufe, 15 cm am Ortgang) sowie die Anregung zur Fassadengestaltung (verputzte Wandflächen mit hellen Farbtönen) als städtebaulich nicht gewünschte Festsetzung im Rahmen der getroffenen Abwägung nicht gefolgt wurde, ist festzustellen, dass es nicht städtebauliches Ziel der Planung ist, Dachüberstände an Neubauten auf ein u.a. aus Witterungsschutzgründen unpraktikables Maß zu beschränken und dem Baugebiet ausschließlich die Prägung durch Putzbauten in hellen Farbtönen zu geben. Die gebotene planerische Konfliktbewältigung – und nur auf diese kommt es an – erfolgt ausreichend durch die getroffenen Regelungen auch im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Bestandsgebäude gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Für das Gesamtgebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Dachbereiche von Hauptgebäuden angestrebt. Diesem Rechnung tragend wurde im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Satteldächern,

Walm- und Krüppelwalmdächern, Zeltdächern sowie höhenversetzten Pultdächern (mit einem maximalen Versatzmaß von 1,20 m) für zulässig erklärt. Die einzuhaltende Dachneigung beträgt regelmäßig zwischen 15° und 40°.

Da die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen sowie Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten als nicht maßgeblich für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des Baugebietes angesehen werden, wurden sie von den vorgenannten Regelungen ausgenommen

b) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Eine Vielzahl von Aufbauten im Dachbereich ist daher zu vermeiden. Die zulässigen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel und -häuser etc.) sind entsprechend des Vorgenannten im Bezug auf Ihre Gestaltung und Einzeldimensionierung zu beschränken. Andernfalls würde das Ziel einer weitgehend geschlossen ruhigen Dachlandschaft unterlaufen werden.

Als verträglich wurden Dachaufbauten und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser mit einer maximalen Breite von 2,50 m unter Einhaltung eines jeweiligen Mindestabstandes zueinander und zur freistehenden Giebelseite von 2,00 m angesehen.

c) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine einheitliche Dachlandschaft, geprägt von roten, grauen und schwarzen Dacheindeckungen, erzielt werden. Dazwischen liegende Mischöne wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Hauptönen harmonieren. Glänzende Oberflächen bei der Dacheindeckung sind zu vermeiden, da solche bei Sonneneinstrahlung ein vollkommen andersgeartetes Erscheinungsbild aufweisen und Beeinträchtigungen durch Blendeffekte etc. bei den Nachbargebäuden herbeiführen können. Dacheindeckungen aus Glas sind zulässig, ebenso Gründächer.

d) Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Errichtung von Holzhäusern in Rundstambauweise grundsätzlich ausgeschlossen.

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

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem hierarchisch abgestuften Straßensystem hergestellt.

Die Hauptzufahrtsstraßen zum Plangebiet (Planstraßen A und B) erhalten einen einheitlichen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 Metern zzgl. eines einseitig geführten Bürgersteigs (1,50 m), welcher entlang der Planstraße A (Zufahrtsstraße am Winzerkeller) durch einen vorhandenen Grünstreifen räumlich von der Fahrbahn getrennt wird. Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Fahrbahnquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit.

Für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sind Wohnstraßen (Planstraßen C-G) mit einem einheitlichen Fahrbahnquerschnitt von 5,00 Metern vorgesehen. Die gewählte Breite ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn (4,00 m Breite – ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen Mehrzweckstreifen (1,00 m Breite) zu gliedern. In diesem können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und die Aufstellung der Straßenraumbelichtung vorgenommen werden.

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

Ergänzend zu den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Erschließungsstraßen ist im nordwestlichen Plangebiet ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, welcher die Erreichbarkeit der im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der *Kirchstraße* gelegenen Grünflächen sicherstellt. Dieser wurde durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

5.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die **medienseitige Versorgung** des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die öffentliche **Wasserversorgung** inkl. der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem öffentlichen Netz grundsätzlich sichergestellt werden. Von Seiten des Kreiswasserwerks Trier-Saarburg wurde jedoch unter dem 31. Januar 2008 darauf hingewiesen, dass der gem. DIN 1988 vorgeschriebene Mindestdruck von 2,5 bar (gemessen am Hausanschluss unmittelbar vor dem Wasserzähler) für den höher gelegenen Bereich des Baugebietes voraussichtlich nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Aus diesem Grunde sind für die höher gelegenen Häuser kundeneigene Druckerhöhungsanlagen und druckverlustarme Armaturen vorzusehen.

Die hiervon betroffenen Baugrundstücke wurden in der Planurkunde gesondert gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Weitere Regelungen werden im Zuge der abzuschließenden Kaufverträge bzw. der vertraglichen Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern getroffen.

Die im Plangebiet auftretenden **Niederschlagswässer** der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen werden in separaten Regenwasserkanälen gesammelt und in offene, naturnah gestaltete Rückhaltemulden eingeleitet. Da die ursprünglich auf Flächen unterhalb der B 51 vorgesehene Errichtung der Rückhalteinrichtungen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zwischenzeitlich verworfen werden musste, soll nach aktuellem Planungsstand die Ausweisung von zwei räumlich getrennten Muldenstandorten (analog der im Plangebiet anzutreffenden unterschiedlichen Entwässerungsrichtungen) in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet erfolgen. Ein Standort ist am nordöstlichen Plangebietsrand verortet; der zweite Standort ist am nördlichen Plangebietesrand (oberhalb der Bebauung Trierer Straße) vorgesehen. Für diesen Standort ist die Verlegung des dort verlaufenden Wirtschaftsweges erforderlich. Dies wurde planerisch berücksichtigt.

Beide Rückhaltemulden erhalten einen Überlauf, welcher das überschüssige Niederschlagswasser in den wasserführenden Graben, der das Plangebiet der Länge nach durchläuft, kontrolliert und gedrosselt abgibt. Die Sicherung des Überlaufes der westlichen Rückhaltemulde erfolgt leitungsgebunden. Hierfür ist die Verlegung eines Regenwasserkanals über das in Privateigentum stehende, außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Flurstück 243/2 erforderlich. Dies wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer bereits abgestimmt. Eine entsprechende Zustimmung liegt vor. Die Sicherung der Leitungstrasse ist

im weiteren Verfahren durch Eintrag einer Dienstbarkeit vorzunehmen. Hierauf wird hingewiesen.

Die im Plangebiet anfallenden behandlungsbedürftigen **Schmutzwässer** werden in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in die angrenzenden Leitungsnetze abgegeben. Die Kapazität des vorhandenen Kanalsystems einschl. der nachgeschalteten Kläranlage ist im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.

Die **häuslichen Abfälle** werden durch den zuständigen Zweckverband ART im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden. Abfälle sind an der Ringstraße bereit zu stellen, Stichstraßen werden durch den ART nicht angefahren.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

Der Planbereich ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Er kann künftig unmittelbar von der östlich verlaufenden Bundesstraße 51 angefahren werden. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über die *Trierer Straße* im Bereich des Winzerkellers sowie über die *Kirchstraße*.

Die Verkehrsbelastung durch das neu entstehende Baugebiet in Bezug auf den Altbestand wurde durch das Ingenieurbüro Boxleitner in einer schalltechnischen Stellungnahme gutachterlich ermittelt. In dieser wird ausgeführt:

„Die Verkehrsemissionen der Bundesstraße, welche auf das Baugebiet einwirken basieren auf einer Verkehrsbelastung von 7.000 Kfz/24 h.

*Unter Annahme von 70 Grundstücken (WE), einer Einwohnerdichte (E) von 2,5 E/WE, 3,5 Bewegungen/Tag und E sowie einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen/Pkw ergibt sich eine absolut maximale Verkehrsbelastung des neuen Baugebietes auf den heranführenden Straßen in der Summe zu $70 * 2,5 * 3,5 / 1,2 = 510$ Kfz/24h. Unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten, den maßgeblichen Rechenvorschriften (RLS-90) und unter Annahme einer maximal möglichen Geschwindigkeit von 30 km/h (Knotenpunktabstände < 80 m) ergibt sich am Immissionsort B und F unter Voraussetzung des ‚worst case‘, das heißt alle Fahrzeuge fahren auf der Planstraße A in und aus dem Baugebiet heraus, ein Immissionspegel durch den*

Erschließungsverkehr von 50 dB(A)/tags und 41 dB(A) Nachts. Setzt man indessen eine 50 %^{tige} Verteilung auf die Planstraße A und B an, so reduziert sich der Immissionspegel um 3 dB(A) auf 48/39 bzw. 47/38 dB(A) (Tag/Nacht). Der Immissionspegel durch die Bundesstraße indessen weist 59/51 dB(A) (Tag/Nacht) auf. Aus diesen Differenzen von ca. 10 dB(A) ist eindeutig festzustellen, dass durch den baugebietsbezogenen Verkehr keine wahrnehmbare/spürbare Pegelerhöhung festzustellen ist.“

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der baugebietesbezogene Verkehr zu keiner bzw. zu keiner unzumutbaren Pegelerhöhung am bestehenden Straßennetz der Ortsgemeinde Ayl sowie der betroffenen Bebauung, welche durch die Lärmemissionen der Bundesstraße bereits belastet sind, führt.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zwecke wurde zu der Planung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden naturschutzfachlichen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen. Diese wurden vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Als Fazit der Eingriffsprüfung bleibt festzuhalten, dass die herangezogenen Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind, um die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erreichen.

Der verbleibende Ersatzflächenbedarf kann mangels Flächenverfügbarkeit im Offenland, hier insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes, nicht nachgewiesen werden. In landschaftlich exponierter Lage auf der am Gegenhang liegenden „Ayler Kupp“ liegen jedoch Laubwaldbestände, die aufgrund ihres Alters und Flächenzustandes eine besondere Eignung für die Umsetzung von Biotopentwicklungsmaßnahmen aufweisen. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sollen hier alt- und totholzreiche Bestände in einer Größe von nahezu 3 ha entwickelt und durch die Pflanzung von Wildobstbäumen aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird über vertragliche Regelung gesichert.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Wohnbaugebiet „Tremmelt“ der Ortsgemeinde Ayl unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar entwickelt werden kann.

6.3 Immissionsschutzrechtliche Aspekte der Planung

Hinsichtlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen der geplanten Neubebauung und den angrenzend vorhandenen Nutzungen wurde durch das Ingenieurbüro Boxleitner, Trier, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In dem mit Datum vom 18. Dezember 2007 vorliegende Gutachten wurden folgende Situationen bei maximaler Auslastung unter Berücksichtigung des Bestandes betrachtet:

1. Straßenverkehr der B51 (Trierer Straße)
2. Bürgerhaus an der Trierer Straße
3. „Winzerkeller“ an der Kirchstraße (gastronomischer Betrieb)
4. Jugendfreizeitheim

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kapitel 7 *Zusammenfassung* wie folgt wiedergegeben:

- *„Zur Beurteilung der Situation gegenüber den Schallimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005⁴ bzw. die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)⁵ in die Betrachtung mit einbezogen. Gegenüber dem Verkehrslärm gelten Orientierungswerte tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) für Mischgebiete. Zur Beurteilung von Anlagen im Sinne des BImSchG (Bürgerhaus, Winzerkeller) gilt ein Richtwert tags von*

⁴ DIN 18005 Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503).

55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für Kern-/Mischgebiete. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- *Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit sowie der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben. Die Schallabstrahlung vom Bürgerhaus und vom Winzerkeller unterliegt bereits heute gewissen Beschränkungen, die Richtwerte dürfen an der bestehenden Bebauung nicht überschritten werden.“*

Als Ergebnis der Berechnungen werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgeschlagen

- *„Durch den Straßenverkehrslärm treten im ungünstigsten Fall im Bebauungsplangebiet am **Bürgerhaus** Beurteilungspegel tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A) auf. Am **nördlichen Rand des Baugebiets** werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags bis zu rund 5 dB(A) und nachts bis zu rund 8 dB(A) überschritten. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen, an den betroffenen Gebäuden vorgesehen. Die maßgeblichen Bereiche wurden in dieser Untersuchung ausgewiesen.“*

Im Lärmpegelbereich V, zu dem die Nordfassade des **Bürgerhauses** zählt, sind nach Auffassung der Gutachter *„voraussichtlich Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erforderlich, wenn sich schutzbedürftige Büroräume befinden.“* Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auf eine entsprechende textliche Festsetzung konnte vor diesem Hintergrund verzichtet werden.

Die Gebäudefassaden der geplanten Grundstücke am **nördlichen Rand des Baugebietes** werden gemäß Gutachten dem Lärmpegelbereich II (vgl. DIN 4109) zugeordnet. Die hieran geknüpften Anforderungen sind aber nicht festsetzungsbedürftig, da deren Einhaltung bereits durch andere Vorgaben an die Außenbauteile von Gebäuden (z.B. nach dem Energieeinsparungsgesetz) sichergestellt ist.

- *„Während „lauter“ Veranstaltungen im Bürgerhaus muss mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm in den Nachtstunden am allgemeinen Wohngebiet bis zu rund 5 dB(A) gerechnet werden. Als Maßnahme kommt eine **Anpassung der Nutzung im Bürgerhaus** in Betracht, z.B. nach 22⁰⁰ Uhr „leisere“ Veranstaltungen.“*

Die Zivilgemeinde wird als Eigentümer des Bürgerhauses darauf achten, dass keine relevanten Geräuscheinträge durch die Nutzung der Bürgerhauses in das Baugebiet hinein verursacht werden.

- *Durch den **Winzerkeller** ist mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht zu rechnen.*
- *Bei einem **Jugendheim oder Jugendhaus** handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung, diese sind im Anwendungsbereich der TA Lärm. Es gilt jedoch grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Veranstaltungen im Gebäude durch Vereine o.Ä. gelten die gleichen Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen wie beim Bürgerhaus.⁶*

Nachdem in den vergangenen Jahren insbesondere durch auswärtige Nutzer des Jugendheimes maßgebliche Lärmbelästigungen entstanden sind, ist die Kirchengemeinde dazu übergegangen, die Räumlichkeiten ausschließlich ortsansässigen Jugendlichen zur Verfügung zu stellen. Die Kirchengemeinde wird als Eigentümer des Jugendhauses darauf achten, dass auch künftig keine relevanten Geräuscheinträge durch die Nutzung der Bürgerhauses in das Baugebiet hinein verursacht werden.

Für weitergehende Ausführungen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

6.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils in brutto inkl. MwSt.):

Baukosten:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Straßenbau | ca. 850.000 Euro |
| Kanalisation und Trinkwasserversorgung (Druckerhöhung Trinkwasser) | - ohne Nennung- (rd. 60.000 Euro) |

Planungskosten:

| | |
|--------------|--|
| Für Baurecht | ca. 60.000 Euro (inklusive Gutachten) |
|--------------|--|

⁶ Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung Baugebiet „Tremmelt“ der Ortsgemeinde Ayl“, Trier, 18. Dezember 2007, S. 19 ff.

Landespflege:

ca. 162.000 Euro
 zzgl. Kosten für externe Maßnahmen
 (siehe Umweltbericht)

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Darüber hinaus kann ein Teil der Kosten durch Beitragserhebungen gedeckt werden.

Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planrealisierung voraussichtlich mindestens haushaltsneutral darstellen.

6.5 Flächenbilanz

| | | |
|---|-----------------------------|---------------|
| Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches | 84.033 m² | 100 % |
| davon | | |
| 1. gesamte Verkehrsflächen | 11.577 m² | 13,7 % |
| davon | | |
| 1.1 Erschließungsstraßen | ca. 6.846 m ² | |
| 1.2 Wirtschaftsweg | ca. 3.494 m ² | |
| 1.3 Fußweg / Bürgersteig | ca. 1.237 m ² | |
| 2. Grünflächen | 10.202 m² | 12,1 % |
| davon | | |
| 2.1 öffentliche Grünfläche | ca. 9.932 m ² | |
| 2.2 private Grünfläche | ca. 270 m ² | |
| 3. Wasserflächen | 893 m² | 0,1 % |
| 4. Fläche für Gemeinbedarf | 3.987 m² | 4,7 % |
| - davon überbaubare Flächen | ca. 2.392 m ² | |
| 5. Mischgebiet | 12.841 m² | 15,3 % |
| - davon überbaubare Flächen | ca. 7.705 m ² | |
| 6. Allgemeines Wohngebiet | 44.533 m² | 54,1 % |
| - davon überbaubare Flächen | ca. 17.813 m ² | |
| Anzahl der Wohnbaugrundstücke (geplant) | ca. 56 | |
| Anzahl der Mischbaugrundstücke (geplant) | ca. 4 | |

Ayl, den _____

- S. Büdinger -
(Ortsbürgermeister)