

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg
„Burgbungert“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Freudenburg

FLUR: 5 und 11

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

August 2007

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	4
1.2	Gebietsabgrenzung	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	7
3.1	Städtebauliche Konzeption	7
3.1.1	Allgemeines	7
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben.....	7
3.1.3	Topographische Situation	7
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz	8
3.1.5	Nutzungsverteilung	8
	Flächen für Versorgungsanlagen	9
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	9
3.1.6	Erschließung	9
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	13
4.2	Wasserversorgung	13
4.3	Stromversorgung	13
5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	13
6	UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	14
7	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	14
8	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
9	FLÄCHENBILANZ	16

1 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um überwiegend als Wiesen und Ackerflächen genutzte Bereiche.

Um den anstehenden Bedarf an Neubauflächen in der Gemeinde kurz - bis langfristig zu decken, möchte die Gemeinde Freudenburg im Bereich "Burgbungert" weitere Bauflächen ausweisen.

Regionaler Raumordnungsplan

Die Ortsgemeinde Freudenburg hat lt. Regionalem Raumordnungsplan neben der Funktion Erholung die besondere Funktion Wohnen. Auch nach dem Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplanes - Leitbild der Siedlungsstruktur- wird die Ortsgemeinde diese besondere Funktion behalten.

Damit können Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP ist die betreffende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Der Verbandsgemeinderat hat die Änderung des Flächennutzungsplan am 04.04.2006 beschlossen.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Burgbungert" wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme, mit dem Ziel, im betreffenden Gebiet "allgemeines Wohngebiet" (WA) auszuweisen, beantragt.

Mit Datum vom 07.08.2006 wurde eine Landesplanerische Stellungnahme gem. §20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg abgegeben.

Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Gemeinde beschäftigt sich schon länger mit der Absicht weitere Bauflächen zu erschließen und hat zu diesem Zweck verschiedene Standorte in Erwägung gezogen. Dies waren:

Standort 1 Junkerskreuz
Standort 2 östlich der Ortslage
Standort 3 westlich der Kolpingstraße (Burgbungert)

Die Standortabwägung erfolgte unter den Kriterien Verkehrserschließung, Lage zum Wasserschutzgebiet bzw. Gebietsversorgung. Die Abwägung aller relevanten Aspekte hat ergeben, daß der Standort "Burgbungert" weiter zu verfolgen ist.

Die Nachfrage nach Bauflächen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ist weiterhin gestiegen. Die Nachfrageseite kann jedoch aktuell nicht mehr befriedigt werden, da in der Gemeinde weder bauleitplanerisch ausgewiesene Flächen noch private Grundstücke angeboten werden können.

Die wenigen noch vorh. Baulücken in der Ortsstruktur befinden sich in Privatbesitz und stehen dem Markt ebenfalls nicht zur Verfügung

Nun sollen zur längerfristigen Sicherung der baulichen Entwicklung ca. 10,9 ha (Bruttobau-land) bedarfsgerecht in Abschnitten erschlossen werden. Der Flächeninhalt des Plangebietes entspricht ca. 100 neuen Baustellen.

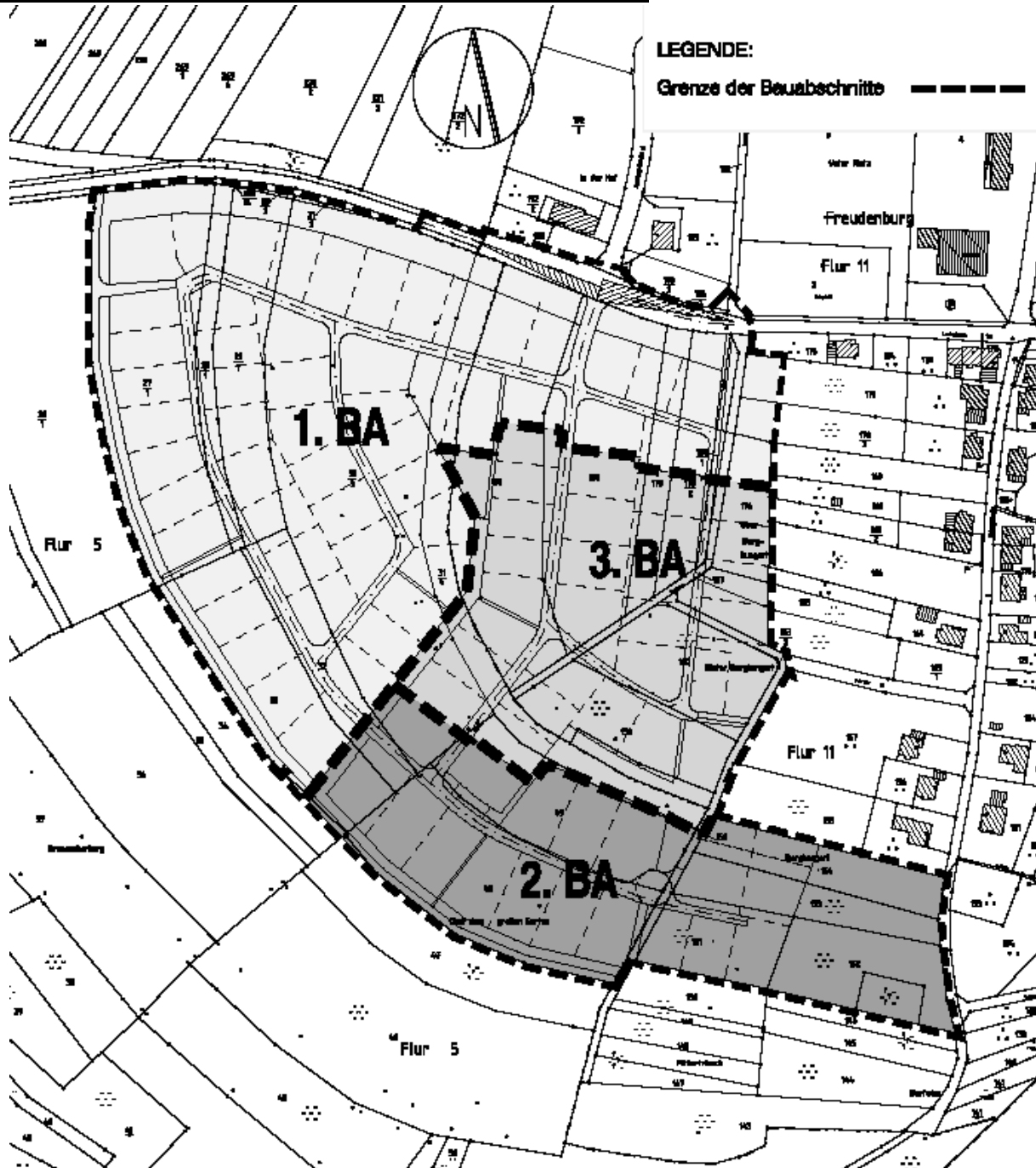
Bei der Planung und Aufteilung des Gebietes wurden die Belange der Abschnittsbildung berücksichtigt. Insbesondere das Erschließungssystem ist so ausgelegt, daß Abschnittsweise Ringstraßen ergänzt werden können.

Die Abschnittsbildung soll sich nach der tatsächlichen Grundstücksnachfrage zum Zeitpunkt des Realisierungsanfangs des Gebietes in Abstimmung auf die Wirtschaftlichkeit der Erschließung richten.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde bereits ca. 55 konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken vor.

Für die Restflächen sind zwei weitere Bauabschnitte entsprechend dem dann vorliegenden Bedarf vorgesehen. Dieser ist jetzt noch nicht abschätzbar, so daß die Gemeinde auf eine konkrete Festlegung von Realisierungsabschnitten im Plan verzichtet. An dieser Stelle werden die bisher angedachten Erschließungsabschnitte nachrichtlich als Hinweis dargestellt.

Übersichtskarte mögliche Bauabschnitte (Hinweis)



Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Sondergutachten erstellt:

- Lärmschutzgutachten bezüglich der Lärmauswirkung von Landesstraße, Sportstätten und Gewerbegebiet.
- Untersuchung zur Fledermausfauna im Baugebiet Burgbungert

Die relevanten Ergebnisse der Sondergutachten wurde in die bisherige Planung integriert.

Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 01.12.2005 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg beschlossen, für den Teilbereich "Burgbungert" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 10,9 ha.

Mit Beschluß vom 24.05.2007 wurde die Abgrenzung geringfügig geändert, weil als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (TÖB) die zwei Flurstücke 170/2 und 171 teilweise in das Plangebiet aufgenommen wurden.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316) somit der Genehmigung.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.04.2007 bis 27.04.2007.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Freudenburg, Flur 5 und 11. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 5

Flurstücksnummern: 27/1, 28/1, 29/1, 29/2, 31/2, 31/3, 31/4, 32, 33,34 tlw., 47 tlw. 48, 49; 301/7 tlw. (L143).

Flur 11:

Flurstücksnummern: 35 tlw. (Leukstrasse L133), 151, 152, 153, 154, 158 (Fahrweg), 159, 160, 163/2, tlw., 165 tlw., 170/2 tlw. 171 tlw., 176, 177 (Fahrweg), 178/1, 178/2, 179, 180, 181, 182 tlw. (Fahrweg), 186/1, 186/2 tlw., 187 tlw. (Appoigny-Straße).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept
- Bericht zur Fledermausfauna im Baugebiet Burgbungert
- Schallschutzgutachten

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die derzeitige Wiesen - und ackerbauliche Nutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur nach Westen erweitert werden.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung schallschutztechn. Auswirkungen vom Gewerbegebiet bzw. Sportplatz

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen Südwest-Hang mit einem durchschnittlichem Gefälle von ca. 5% im oberen Bereich. In den unteren Bereichen erhöht sich die Neigung auf bis zu 10%.

Die genauen Verhältnisse wurden durch örtliche Geländeaufnahme festgestellt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Schallschutz und Landesstraßengesetz, Versorgungsleitungen

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

B) Freileitung

Im südwestlichen Planbereich befindet sich eine RWE-Freileitung. Diese ist mit den entsprechenden Freihaltezonen zu beachten.

C) Kanalleitung

Eine vorhandene Kanalleitung, welche vom Sportplatz geradlinig durch das Gebiet Richtung Freudenburger Bach führt ist zu erhalten. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs soll diese Leitung in öffentliche Grün- bzw. Verkehrsflächen integriert werden

D) Bericht zur Fledermausfauna im Baugebiet Burgbungert

Die hierin enthaltenen Aussagen bezüglich Flugbahnen bzw. Nist- und Brutplätzen führen zu der Gebietsabgrenzung in dem unteren, östlichen Planbereich. Ferner werden kompakte Grünbereich mit Erhalt vorhandener Obstbaumbestände in die Planung integriert.

E) Schallschutzgutachten

Hier werden die Auswirkungen des nördlich gelegenen Gewerbegebietes und Sportplatzes sowie der L 133 auf das Gebiet untersucht. Entsprechende Vorgaben werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

F) Landesstraße L 133

Die aufgrund des Landesstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone entlang der L 133 wird durch öffentliche, der Bebauung vorgelagerte Grünflächen gewährleistet. Die Fläche soll kombiniert werden mit Schallschutzmaßnahmen gem. der o.g. Schallschutzuntersuchung, z.B. mit einer wallartigen Gestaltung.

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der vorhandenen Bauweise südlich der angrenzenden Dörflichen Wohnbebauung anzupassen, wird ein Vollgeschoß zugelassen. Die aufgrund des Geländeverlaufs entstehenden Sockelgeschosse in Kombination mit dem zulässigen Bauvolumen nach der LbauO wird Gebäudekubaturen entstehen lassen, die sich der dörflichen zweigeschossigen Ortsstruktur anpassen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Wohngebäude begrenzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Versorgungsleitungen zwischen den Bauzeilen sollen vermieden werden.

Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Laut dem derzeitigen Planungsstand benötigt das RWE einen Standfläche von 3,0 x 6,0 m für eine Transformatorenstation. Diese soll im Bereich des ersten Bauabschnitts realisiert werden. Der Standort ist im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Zimmer, Freudenburg zugrunde, welches im Auftrag des VG-Werke erstellt wurde.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

3.1.6 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einem Anschlußpunkt von der L 133 gegenüber der vorhandenen Einfahrt zum Gewerbegebiet aus. Dieser Anschluß wurde bereits bei den Standortabwägungen mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Auf Wunsch der Gemeinde sollen in die Planung der neuen Einmündung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der L 133 sowie eine Überquerungshilfe zwischen dem Neubaugebiet und dem Bereich Sportstätten/Schule integriert werden. Die genaue Lage und Ausbildung des Anschlußpunktes wurde zwischen OG, LBM und Straßenplaner abgestimmt. Die dabei entwickelte Detailplanung wurde in den B-Plan übernommen. Diese sieht vor:

- Schaffung einer Linksabbiegespur jeweils für die Einfahrt in das Gewerbegebiet und Neubaugebiet.
- Fahrbahntrennung vor den Linksabbiegespuren durch Verkehrsinseln
- Ausbildung der dem Dorf zugewandten Insel als Überquerungshilfe
- Anlage eines ca. 2,00m breiten Gehwegs aus dem Neubaugebiet zu der Überquerungshilfe

Weitere Ausbaudetails und die Einhaltung der Sichtschutzbereiche im Bereich der Zufahrten der Haupterschließung und des neuen Wirtschaftsweges im Süden werden bei der Ausbauplanung mit dem LBM abgestimmt.

Innere Erschließung

Die interne Erschließung des Gebietes besteht aus mehreren, aneinander gereihten Ringstraßen. Hierdurch ist eine Realisierung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten möglich, indem die einzelnen Ringe nacheinander ergänzt werden.

Der untere, östliche Planbereich wird durch eine ca. 120,00m lange Stichstraße erschlossen, welche in einem Wendehammer mit Durchmesser 18,00m endet, auf dem Müllfahrzeuge wenden können.

Die nachfolgenden drei Grundstücke werden durch eine kurze Stichstraße erschlossen. Das gleiche gilt für ein Grundstück im nordöstlichen Planbereich. Die entsprechenden Grundstücke müssen den Müll am Tag der Müllentsorgung am Wendehammer bzw. Erschließungsstraße abstellen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textfestsetzungen enthalten.

Die Straßenbreiten betragen 6,00m, die o.g. Stichstraße ist 4,50m breit. Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Versorgungsleitungen in dem Straßenraum untergebracht werden. Die genaue Aufteilung des Straßenraums obliegt dem Projektentwurf.

Im südlichen Teil des Gebietes ist eine öffentliche Parkplatzfläche als Entlastung des ruhenden Verkehrs in den neuen Erschließungsstraßen geplant. Die Parkplätze sind in einer zentralen Grünfläche integriert.

Am südwestlichen Rand des Baugebietes ist ein 4,00m breiter, umlaufender Wirtschaftsweg zur verbleibenden Wiesenflur vorgesehen.

Eine Anbindung an die östlich gelegene Kolpingstraße wird vom Gemeinderat nicht gewünscht. Somit verfügt das Baugebiet nur über eine Straßenanbindung an die übergeordnete Erschließung. Es ist daher vorgesehen, im westlichen Planbereich zwischen dem o.g. Wirtschaftsweg und dem inneren Straßensystem eine Verbindung herzustellen, so daß jederzeit eine Notzufahrt gewährleistet ist. Über Absperrvorrichtungen wird sichergestellt, daß diese Notanbindung im Normalfall nicht als Abkürzung benutzt werden kann.

3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, analog der angrenzenden Bebauung, berücksichtigt.

Äußere Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden auf das Notwendige reduziert. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf die festgesetzten Erdgeschoß-Höhen sowie der zulässigen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhe. Diese Festlegungen werden zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt. In Verbindung mit der Darstellung von Schema-schnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt. Zur Klarstellung der getroffenen Festsetzungen werden in alternativen Schemaschnitten die Anwendung bei Sattel -Pulldächern, bzw. versetzten Satteldächern dargestellt.

Um die geplanten Erdgeschoßhöhen der zukünftigen Bebauung optimal auf die topographischen Verhältnisse und die später zu bauenden Straßen abzustimmen, wurde als Festlegung der EG-Höhen ein dreistufiges System gewählt.

- Bei Gebäuden unterhalb von Straßen ohne großes Längsgefälle gilt EG = 0,50m über fertig OK Straße, gemessen in Gebäudemitte

- Bei Gebäuden unterhalb von Straßen mit steilem Längsgefälle gilt EG = 0,30m über fertig OK Straße gemessen an der höher liegenden, seitlichen Grundstücksgrenze
- Bei Gebäuden oberhalb von Straßen gilt EG = festgesetzte Höhe über NN. (zur Klarstellung bei der Gebäuderealisation werden im Rahmen des Straßenbaus pro Straßenzug ein Festpunkt mit eindeutiger Festlegung der NN-Höhe angelegt)

Durch diese Festlegung können Straßenoberlieger mit dem Erdgeschoß im Gelände plaziert werden, die Straßenunterlieger aber auf die zu erwartende fertige Straße angepaßt werden. Zur Verdeutlichung und Erkennung des System sind im B-Plan Systemschnitte und ein farbiger Übersichtsplan mit der Zuordnung des jeweils geltenden Systemschnitts integriert.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung sowie aus den Erfahrungen des Baugebietes Steffensbungert abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben) sowie Dach und Fassadenmaterialien. Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft die wesentlichen Mindestvoraussetzungen.

Analog zum Baugebiet Steffensbungert wurden Festlegungen der Firstrichtung aus gestalterischen Gründen auf die unterste, den neuen Ortsrand bildende Gebäudereihe beschränkt. Auf weitere Festlegungen wurde im Sinne einer variablen Bebauung der Grundstücke bewußt verzichtet.

Lärmschutz

Hierzu ein Zitat aus dem Schallschutzgutachten des Ing.-Büro Pies.

Zitat Anfang

Die Ortsgemeinde Freudenburg (VG Saarburg) beabsichtigt, ein neues Baugebiet zu erschließen und hierzu den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Burgbungert“ aufzustellen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehenden Sportanlagen, einem Gewerbegebiet und zu einer Landesstraße sollen die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation auszuarbeiten.

In Bezug auf die durch das reine Tag-genutzte nördlich gelegene Gewerbegebiet zeigt sich, dass keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsgeräuschen der nördlich verlaufenden L 133 zeigt sich, dass sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im straßennahen Plangebietsbereich auftreten. Durch die Nutzung der nördlich gelegenen Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen sind in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Plangebietes Überschreitungen des während der ruhebedürftigen Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) gegeben. Zum Schutze der Anwohner wurden aktive, planerische und passive Maßnahmen ausgearbeitet. So wurden Lärmschutzwälle sowohl zum Schutz des Erdgeschosses, als auch zum Schutz des 1. Obergeschosses dimensioniert. Des weiteren wurden planerische Maßnahmen in Bezug auf Schutzabstände und Grundrissgestaltung erarbeitet und zudem Anforderungen an die Bausubstanz formuliert. Detailliert sind die ausgearbeiteten Maßnahmen und Empfehlungen im vorangegangenen Abschnitt beschrieben. Werden diese umgesetzt, sind im Plangebiet

„Burgbungert“ der Ortsgemeinde Freudenburg weder im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsgeräuschen der L 133, noch den Geräuschimmissionen durch das nördlich gelegene tags genutzte Gewerbegebiet bzw. die nordöstlich vorhandenen Sportanlagen unzulässig hohe Pegel zu erwarten. Die Erschließung des Wohngebietes und die Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes sind somit aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Zitat Ende

Das Gutachten macht verschiedene Vorschläge zur Verbesserung der Geräuschsituation, unter anderem durch die Anordnung verschieden hoher Lärmschutzwälle entlang der L 133. Die Gemeinde hat sich für die Variante des kleineren Walls (2,5m Höhe, im östlichen Bereich 3,50m) entschieden in Kombination mit textlichen Festsetzungen bezüglich der Lage der Ruheräume im Dachgeschoß und der Schallschutzklasse der Fenster. Der kleinere Wall wurde insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes und der Ortsbildpflege gewählt. In Teilbereichen behält sich die Gemeinde vor auch mit begrünten Lärmschutzmauern zu arbeiten, z. B. im Bereich der Gehweg-Anbindung des Baugebietes an die Überquerungshilfe.

Für den Bereich der zusätzlich aufgenommen Flurstücke im nordöstlichen Planbereich wird festgesetzt, daß die Grundrisse gemäß dem Gutachten südlich auszurichten sind, da der im Plan enthaltene Lärmschutzwall aus Platzgründen nicht bis hinter die neuen Grundstücke verlängert werden kann. Entsprechenden Textfestsetzungen sind im Plan enthalten.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde im Lärmgutachten bezüglich des angrenzenden Gewerbegebietes von Tagbetrieb ausgegangen. Dies wird mit der Art der vorhandenen Nutzungen begründet. Die Aktivitätszeiten für die verbleibenden Restflächen des Gewerbegebietes wird die Gemeinde vertraglich regeln.

Grünkonzept

Das Gebiet beinhaltet zwei kompakte Grünzonen. Die zentrale Grünfläche im nördlichen Bereich dient ähnlich wie ein Dorfanger, als interner Ruhe und Erholungsraum. Hier ist auch an die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Grünzone verlängert sich als 7,00m breiter Grünstreifen nach Süden bis an den geplanten, umlaufenden Wirtschaftsweg. In dem Streifen kann neben Anlagen für die Oberflächenentwässerung auch ein Fußweg untergebracht werden.

Die zweite Grünzone befindet sich im südöstlichen Planbereich. Hier sind die aufgrund des Gutachtens zur Fledermausfauna zu erhaltenden Obstbäume integriert. Zusätzlich werden hier mehrere vorhandene Fußwege gebündelt und die Fläche liegt in dem Bereich, wo die zu erhaltende Kanalleitung verläuft. (siehe Kap.3.1.4).

Der südwestliche Rand des Gebietes (neuer Ortsrand) wird durch einen 5m breiten Grünstreifen mit Hochstambäumen konsequent von der Feldflur abgetrennt. Durch den vorgelagerten Wirtschaftsweg werden notwendige Abstände zur Feldflur eingehalten.

Im Norden befindet sich zwischen dem Baugebiet und der L 133 eine ca. 15,0m breite öffentliche Grünfläche. Diese gewährleistet die erforderliche Abstandsfläche der Bebauung zur Landesstraße sowie den notwendigen Lärmschutzwall / Lärmschutzmauer.

Alle Flächen sollen mit Sträuchern und Hochstambäumen gem. den textlichen Festsetzungen bepflanzt werden.

Für die Begrünung der privaten Baugrundstücke sind Flächen-bezogene Pflanzbindungen in den Textfestsetzungen enthalten.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Zimmer, Freudenburg wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zitat Anfang

Das Niederschlagswasser wird über ein System von öffentlichen Anlagen zurückgehalten und abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über die Topografie zum tiefsten Punkt des Gebietes im Bereich L 133 geführt und an der L 133 entlang zu einer Fläche mit dezentraler Rückhaltung weitergeleitet. Erst danach erfolgt die Einleitung in den Freudenburger Bach.

Das anfallende Schmutzwasser soll über den vorhandenen Sammler entlang der L 133 der Gruppenkläranlage Saarburg / Standort Ayl zugeführt werden. Teilflächen des Baugebietes können an den vorhandenen Kanal (Siehe Kap. 3.1.4C) innerhalb des Gebietes angeschlossen werden, welcher ebenfalls dem Standort Ayl zugeleitet wird.

Zitat Ende

4.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

Zur Versorgung des Gebietes wird im Plan ein Standort für eine Transformatorenstation eingetragen. (siehe auch 3.1.5)

5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen befinden sich zum großen Teil im Gemeindebesitz. Die Gemeinde ist bestrebt, die restlichen Flächen ebenfalls zu erwerben.

Auf ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB soll verzichtet werden.

6 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELTBERICHT

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

7 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespf. Planungsbeitrag)

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse werden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Kreisverwaltung Trier Saarburg.

Stellungnahme vom 14.05.2007

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 7.8.2006 haben wir darauf hingewiesen, dass bei der Begründung der Erforderlichkeit und dem Umfang des Bebauungsplans auf den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbaulandbedarf einzugehen ist und darauf abgestimmte wirtschaftlich tragfähige Bau- und Erschließungsabschnitte zu bilden sind. Ebenso ist die Verfügbarkeit der Baugrundstücke insbesondere für den ortsgebundenen Bedarf zu gewährleisten.

Eine entsprechende Kennzeichnung der Bauabschnitte ist in der Planzeichnung zu ergänzen

Stellungnahme vom 13.07.2007

Da der Bebauungsplan keine Einteilung in Erschließungsabschnitte vorsieht, ist das Baugebiet als Ganzes zu werten und somit auch die Größenordnung von rund 100 Baustellen bei der Bewertung des Bedarfs anzusetzen. Die Baustellennachfrage ist kein geeignetes Mittel für eine abschnittsweise Erschließung, da für Bauinteressenten zunächst das gesamte Plangebiet für eine Bebauung zur Verfügung steht und somit die Erschließungsanlagen auch komplett erstellt werden müssen.

Wir halten daher unsere in der landesplanerischen Stellungnahme vom 7.8.2006 und der Stellungnahme vom 14.5.2007 aufgestellte Forderung nach wirtschaftlich tragfähigen Bau- und Erschließungsabschnitten aufrecht.

Die Forderung nach in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsabschnitten wurde im Rat eingehend diskutiert. Die Gemeinde ist der Meinung, die Bauabschnitte an der tatsächlichen, aktuellen Baulandnachfrage zu orientieren und entsprechende Erschließungsabschnitte zu bilden. Der erste Abschnitt beläuft sich auf ca. 56 Grundstücke. Innerhalb des ersten Bauabschnittes hat die Gemeinde den Grunderwerb abgeschlossen und ist im Besitz sämtlicher Flächen. Die Erschließung kann daher ohne Baulandumlegung erfolgen. Die der Anordnung des ersten Bauabschnittes wurde auf wirtschaftlich vertretbare Belange der Verkehrserschließung und Abwasserbeseitigung abgestimmt.

Die weiteren Bauabschnitte sollen entsprechend realisiert werden. In Abstimmung mit der Verwaltung beschließt die Gemeinde die bisher angedachten Erschließungsabschnitte nachrichtlich in der Begründung darzustellen.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche neue Straße	9.206 m ²	120	1.104.720
2. Neuanlage Wirtschaftsweg	3.762 m ²	80	300.960
3. Straßenbeleuchtung	45 Stk	1.800	81.000
4. Linksabbiegespuren	Pausch.		126.100
5. Entwässerung Wasserversorgung	Pausch		1.764.750
6. öffentliche Grünflächen	1.050 m ²	12	12.600
7. Bepflanzung Lärmschutzwall	21.208 m ²	2,50	53.020
Summe (Netto)		ca.	<u>3.443.150,00</u>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Vermessung - ggf. Umlegung

Kostenangaben:

- | | |
|-------------------------|--|
| - (1)bis (5) | Ing.-Büro Zimmer, Freudenburg |
| - Bepflanzungen (6) (7) | Büro für Landschaftspflege Sonntag, Riol |

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Freudenburg.

9 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	112.504	100,0
• Verkehrsfläche	11.629	10,3
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.762	3,3
• öffentliche Grünflächen	17.751	15,8
• private Grünflächen	1.434	1,3
• Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation	18	0,0
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	77.910	69,3

Freudenburg, den

.....