



## Ortsgemeinde Landscheid

---

## Bebauungsplan „Aufm Maarflur“

## Begründung

---

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB

**Juni 2024**

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER UMFANG UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage und Bereich der Planaufstellung .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsziele und Zweck der Aufstellung .....	9
<b>4</b>	<b>VERFAHRENSART</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Raumordnung - Bedarfsnachweis .....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	12
5.3	Prüfung von Alternativen .....	14
5.1	Natur- und Umweltschutz .....	17
5.2	Städtebauliches Konzept.....	17
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>19</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	20
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	20
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	22
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	23
6.3.1	Bauweise .....	23
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.4	Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen.....	24
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	25
6.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	25
6.7	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen.....	25
6.8	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	26
6.9	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	26
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz.....	26
6.11	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote .....	27
<b>7</b>	<b>ENTWÄSSERUNG UND STARKREGENVORSORGE</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>31</b>
8.1.1	Einwirkungen auf das Plangebiet .....	32
8.1.2	Einwirkungen durch das Plangebiet .....	33
<b>9</b>	<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>34</b>
9.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen.....	34
9.2	Werbeanlagen.....	35
9.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	35
9.4	Gestaltung von Einfriedigungen .....	35



9.5	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	36
9.6	Stützmauern.....	36
9.7	Abfallbehälter .....	36
9.8	Stellplätze .....	36
<b>10</b>	<b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND VERMERKE.....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN .....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENBILANZIERUNG UND VERFÜGBARKEIT .....</b>	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>42</b>
13.1	Siedlungsentwicklung.....	42
13.2	Städtebau.....	42
13.3	Erschließung des Planbereiches, entstehender Verkehr .....	42
13.4	Lärmschutz .....	43
13.5	Boden .....	43
13.1	Natur und Ökologie .....	43
13.2	Klima.....	43
13.3	Landschaftsbild .....	43
13.4	Zusammenfassung.....	44

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Aufm Maarflur" (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2:	Übersichtskarte (maßstabslos, rot= Plangebiet) .....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem B-Plan "Schwarzenbach I" (rot= Überlagerungsbereich)....	9
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem gültigen RROP von 1985/95 (rot= Plangebiet).....	11
Abbildung 5:	Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP von 2014.....	11
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan .....	13
Abbildung 7:	Geplanter Flächentausch (A und B = Entnahme; C = Neuausweisung als W) .	14
Abbildung 8:	Auszug aus dem FNP für den OT Niederkail .....	14
Abbildung 9:	Auszug aus dem FNP für den OT Burg/Salm .....	15
Abbildung 10:	Auszug aus dem FNP für den OT Landscheid.....	16
Abbildung 11:	Städtebauliches Konzept "Aufm Maarflur", ohne Maßstab.....	18
Abbildung 12:	Auszug aus dem Lageplan zum Entwässerungskonzept .....	29
Abbildung 13:	Auszug aus dem Lageplan zum Starkregenvorsorgekonzept (bearbeitet; Geltungsbereich und Höhenlinien der Vermessung ergänzt) .....	30
Abbildung 14:	Einzugsgebiet der Tiefenlinie (grün= "Restfläche", blau= Blickrichtung Foto 3) .....	31

### **Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Blick auf das Plangebiet von Südosten („Maarstraße“) .....	8
Foto 2:	Blick auf das Plangebiet von Nordwesten (Straße „In der Schwarzenbach“).....	8
Foto 3:	Feldweg und Maarstraße .....	31



**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flächenbilanz ..... 41

**Anlage 1:**

„Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Aufm Maarflur“ in Landscheid“

Ingenieurbüro RaWa, Konz, 2023



## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

---

Die Ortsgemeinde Landscheid profitiert von ihrer Lage an der Autobahn A60 und der Nähe zur Kreisstadt Wittlich. Durch diese günstige Verkehrslage, aufgrund der umfangreich vorhandenen Gewerbeflächen in der Gemeinde, die Arbeitsplätze bieten, und deren geplanter Erweiterung sowie durch die vorhandene Infrastruktur aus Kindergarten, Grundschule und Lebensmittelmarkt hat sich die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Um sowohl den ortsansässigen Bürgern als auch solchen die gerne in die Gemeinde ziehen möchten Wohnraum bieten zu können, fehlen der Gemeinde zurzeit jedoch Baugrundstücke.

Entsprechend hat die Gemeinde die Entscheidung getroffen, neue Wohnbauflächen zu schaffen. Diese dienen der Sicherung der Entwicklung der Gemeinde und tragen gleichzeitig der der Gemeinde obliegenden besonderen landesplanerischen Funktion „Wohnen“ Rechnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ plant die Gemeinde Landscheid diese Ziele erreichen.

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Süden des Ortsteil Landscheid im Bereich „Aufm Maarflur“. Es ist geplant Wohnbauflächen in Form eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln. Die Entwicklung erfolgt durch einen Privatinvestor, mit dem die Gemeinde einem städtebaulichen Vertrag über die Umsetzung des vorliegenden Neubaugebiets abgeschlossen hat.

Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 04.03.2021 durch den Gemeinderat Landscheid gefasst.

## 2 RÄUMLICHER UMFANG UND GELTUNGSBEREICH

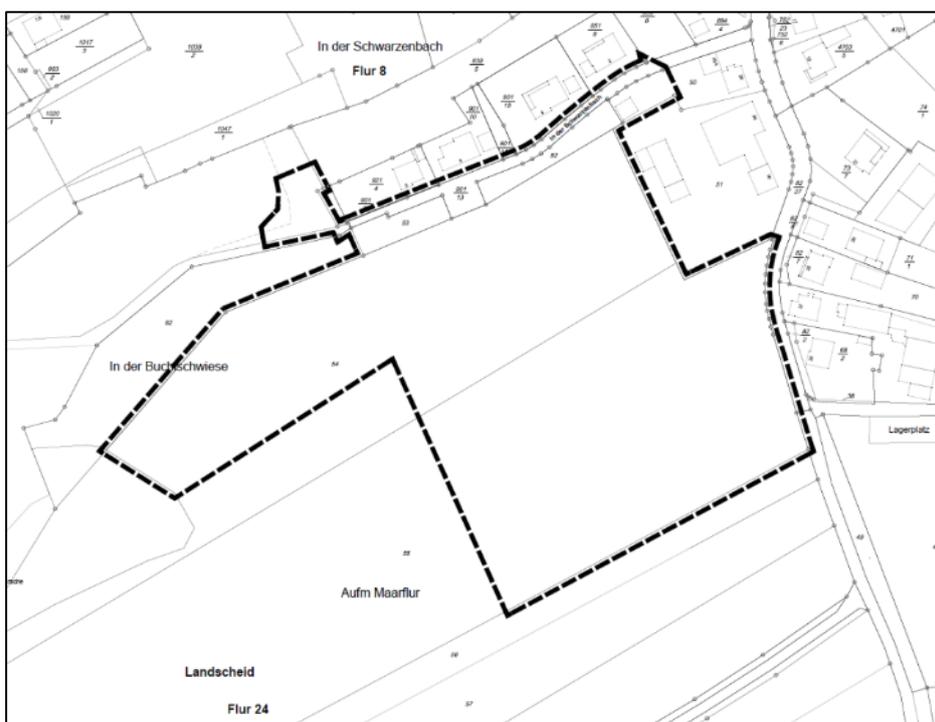
### 2.1 Lage und Bereich der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Landscheid:

Flur 8:  
901/13 teilweise

Flur 24:  
50, 52, 53, 54, 55, 81

Die genaue räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Aufm Maarflur" (ohne Maßstab)**

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch ein Wohngebiet (Bebauungsplan „Schwarzenbach I“)
- Osten: durch ein Mischgebiet mit Gewerbebetrieben und Wohnbebauung
- Süden: durch Ackerflächen
- Westen: durch Ackerflächen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,35ha.

### 3 BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Landscheid und ist ca. 3,35ha groß. Die Fläche wird derzeit hauptsächlich als Acker genutzt. Das Plangebiet liegt im Südosten auf einer Höhe von etwa 307 m NHN und fällt in nordwestliche Richtung bis auf eine Höhe von etwa 300m NHN ab.

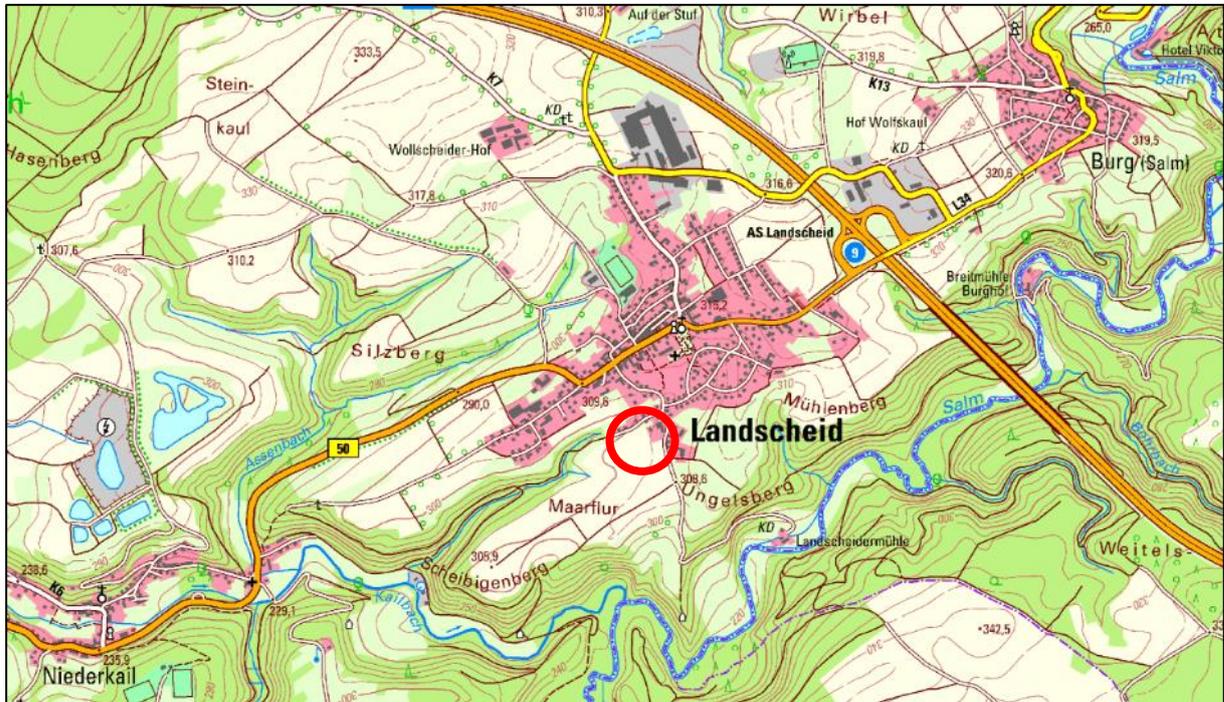


Abbildung 2: Übersichtskarte (maßstabslos, rot= Plangebiet)

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt sich das Plangebiet südlich an die bestehende Wohn- und Mischgebietsbebauung der Ortslage Landscheid an.

Die Bebauung von Landscheid ist geprägt von der historischen Bebauung entlang der Hauptstraße und der Bürgerstraße (Bundesstraße B50) im Ortskern und neueren Wohngebieten, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind und sich nördlich und südlich der Bundesstraße entwickelt haben.

Der Geltungsbereich umfasst eine derzeit intensiv genutzt Ackerfläche sowie einen Wiesenstreifen entlang der Straße „In der Schwarzenbach“ sowie ein Teilstück dieser Straße. Bei der für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche handelt es sich um eine Wiese in Hanglage oberhalb des Landscheider Bach (Gewässer III. Ordnung).

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



**Foto 1: Blick auf das Plangebiet von Südosten („Maarstraße“)**



**Foto 2: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten (Straße „In der Schwarzenbach“)**

### Bestehende Bebauungspläne

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ überschneidet sich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Schwarzenbach I“. Überschneidungen gibt es im Bereich der Straße „In der Schwarzenbach“ und im Bereich der südlich angrenzenden Wiesenflächen, die derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind (vgl. Abbildung 3).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ wird für die oben genannten Bereiche neues Planungsrecht hergestellt.

Für vorhanden bauliche Anlagen im Bereich „Aufm Maarflur“ gilt ein Bestandsschutz, auch wenn sie nach Maßgabe des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ zukünftig nicht zulässig wären.

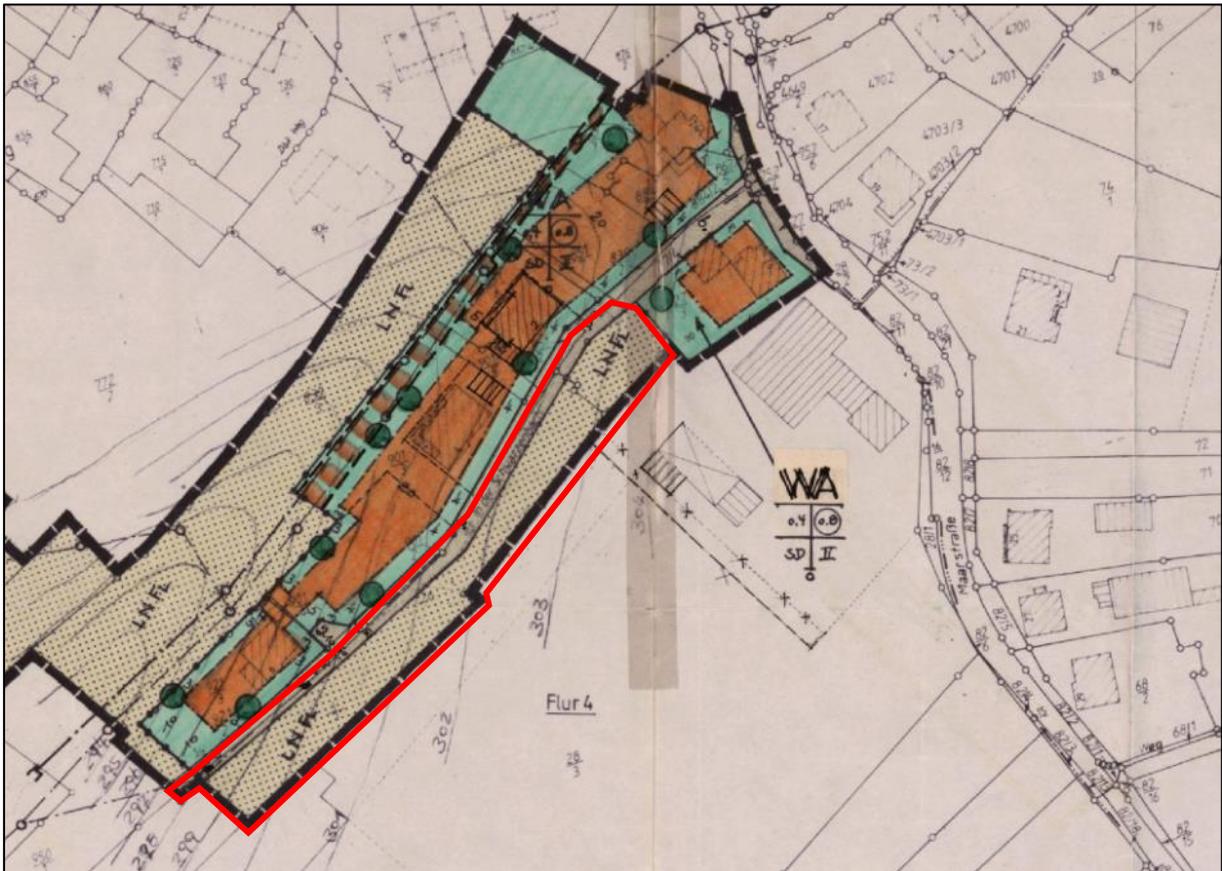


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem B-Plan "Schwarzenbach I" (rot= Überlagerungsbereich)

#### 3.1 Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Mehrortsgemeinde Landscheid, bestehend aus den Ortsteilen Landscheid, Burg und Niederkail, liegt in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land im Landkreis Bernkastel-Wittlich. Die Gemeinde gehört zur Planungsgemeinschaft Region Trier.

Die Kreisstadt Wittlich liegt rund 9km entfernt und ist über die Autobahn A60 in rund 10min zu erreichen. Auch das Mittelzentrum Bitburg und das Oberzentrum Trier sind durch die Autobahnanbindung gut zu erreichen. Diese verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Air Base Spangdahlem (ca. 8km) führen zu einer erhöhten Nachfrage an Bauland.

Da die Gemeinde selbst kein Bauland mehr zu Verfügung hat und die vorhandenen Baulücken nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde für die Neuausweisung von Wohnbauflächen entschieden.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende Entwicklung Rechnung getragen werden, in Bezug auf die der Gemeinde Landscheid zugeordnete besondere Funktion des Wohnens.

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll

- die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde Landscheid ermöglichen,
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich ordnen,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen,
- dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

#### **4 VERFAHRENSART**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung des südlichen Bereichs der Gemeinde und betrifft Flächen am Rand des Ortsteil Landscheid, auf denen bisher Ackerflächen vorhanden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „klassischen“ (zweistufigen) Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB.

#### **5 PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN**

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Maarflur“ hat die Ortsgemeinde Landscheid weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet jedoch nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt §8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Landscheid zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (Bereich Landscheid) entwickelt werden kann.

##### **5.1 Raumordnung - Bedarfsnachweis**

Um einen möglichst aktuellen Status wiederzugeben, werden an dieser Stelle nicht nur die Vorgaben des bestehenden Raumordnungsplanes der Region Trier von 1985/1995 (RROP-

1985/1995) betrachtet, sondern auch die des Entwurfes zum neuen regionalen Raumordnungsplan mit Stand vom Januar 2014 (RROP-2014).

Gemäß dem Textteil und den darin enthaltenen Karten des RROP mit Teilfortschreibung von 1995 sind der Gemeinde Landscheid die Funktionen „Gewerbe“ und „Wohnen“ zugewiesen. Weiterhin ist das Plangebiet teilweise als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

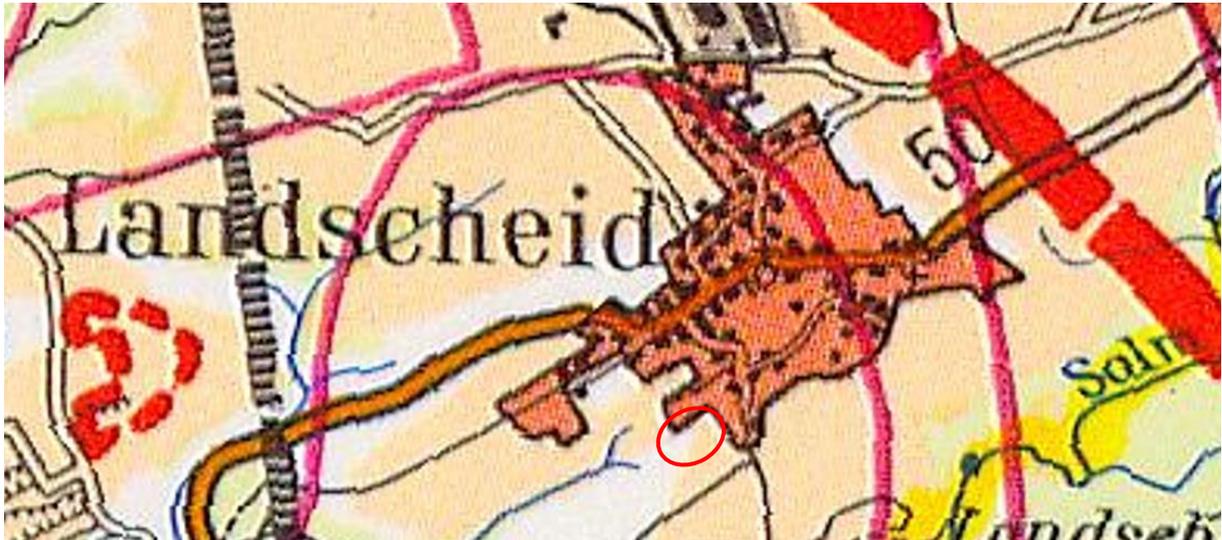


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen RROP von 1985/95 (rot= Plangebiet)

Der Entwurf für die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2014 sieht vor, dass der Gemeinde Landscheid weiterhin die besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen sowie zusätzlich die Funktion Landwirtschaft zugewiesen sind. Außerdem wird Landscheid zukünftig als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt teilweise in Vorranggebieten für „Erholung“ bzw. „Landwirtschaft“.

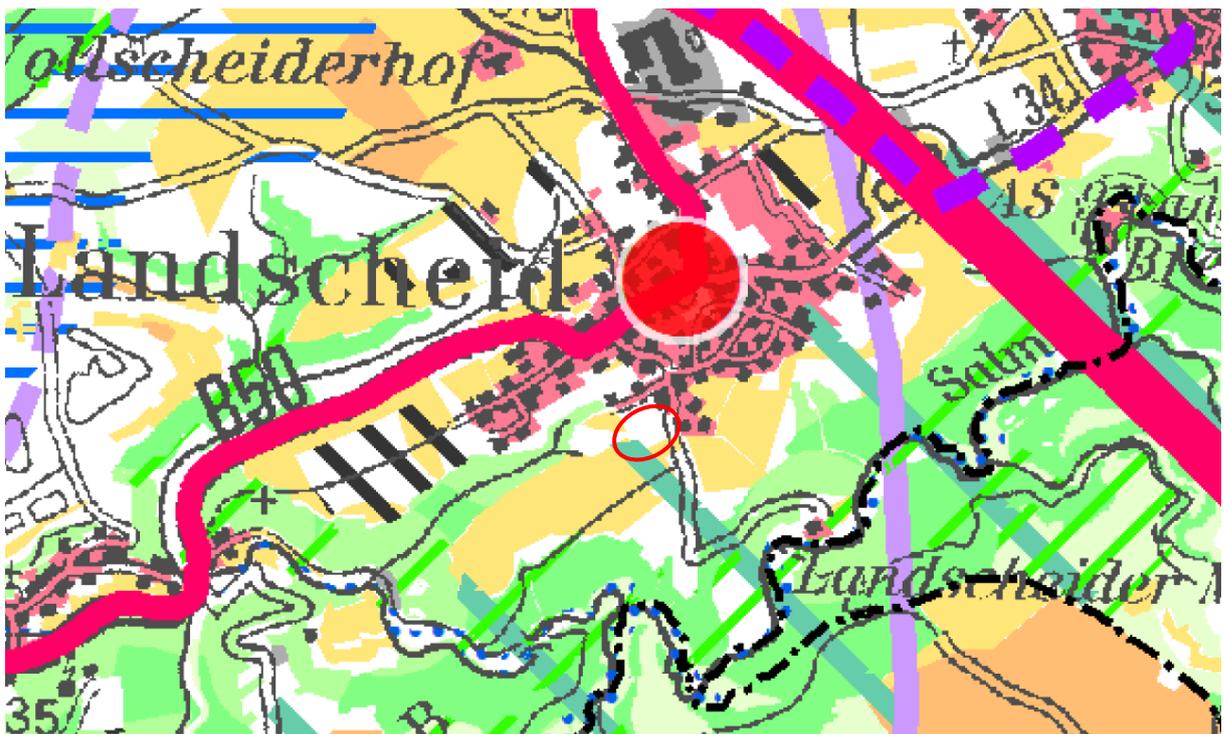


Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des RROP von 2014



Weil der Gemeinde Landscheid aktuell und gemäß dem Entwurf des RROP von 2014 auch zukünftig die besondere Funktion Wohnen gemäß Regionalem Raumordnungsplan zugewiesen wird, ist grundsätzlich von einem Bedarf an Bauland auszugehen der über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus geht. Aktuell stellt die Gemeinde außerdem einen Bebauungsplan zur großflächigen Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes auf. Vor diesem Hintergrund ist im Ort von einem erhöhten Bedarf an Wohnbauland in den kommenden Jahren auszugehen.

Da die Gemeinde aktuell selbst über kein Wohnbauland verfügt und auch eine Baulückenabfrage (siehe unten) keine nennenswerten Reserven erbracht hat, hat sich die Gemeinde entschlossen neue Wohnbauflächen auszuweisen. Da die Gemeinde über keine Flächen verfügt, die zur Ausweisung von Wohnbauland geeignet sind, wurde die Zusammenarbeit mit einem Privatinvestor beschlossen, weil dieser Zugriff auf geeignete Flächen hat.

#### Baulückenabfrage:

Gemäß den Daten aus der Anwendung RAUM+Monitor (Stand: Anfang 2021) befinden sich in der OG Landscheid insgesamt 67 Baulücken (OT Landscheid 29; OT Burg 15; OT Niederkail 23).

Bei einer bis zum 15.02.2021 durchgeführten Baulückenabfrage gaben insgesamt 7 Eigentümer an, dass sie planen ihre Grundstücke in näherer Zeit zu bebauen (OT Landscheid 1, OT Burg 2, OT Niederkail 5)

Außerdem wurde für insgesamt 6 Grundstücke angegeben, dass die Eigentümer zum Verkauf oder zum Tausch des Grundstückes bereit sind (OT Landscheid 3, OT Burg 2, OT Niederkail 1).

Die Eigentümer der übrigen Baulücken haben angegeben ihre Grundstücke nicht bebauen, verkaufen oder tauschen zu wollen oder haben nicht auf die Baulückenabfrage geantwortet.

Von den insgesamt 67 Baulücken standen zum Zeitpunkt der Abfrage in der gesamten Ortsgemeinde somit theoretisch 6 Grundstücke für Bauwillige zum Kauf zur Verfügung.

Die Ausweisung des Baugebiets „Aufm Maarflur“ zur Erfüllung der besonderen Funktion Wohnen im vorgesehenen Umfang von ca. 2,17ha scheint in Anbetracht der oben genannten Zahlen aus städtebaulicher Sicht angemessen, um den derzeitigen Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Landscheid zu decken.

Dies bestätigen auch die andauernden, fast täglichen Anfragen nach Baugrundstücken an den Ortsbürgermeister (Warteliste wurde erstellt) und mittlerweile auch an die privaten Investoren. Auf Grund der bereits zu diesem Planungszeitpunkt hohen Zahl an Anfragen an die Investoren, ist von der zügigen Erschließung und Bebauung des Plangebietes auszugehen.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt (Abbildung 6). Die geplante Nutzung als Wohngebiet entspricht demnach größtenteils der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Der südwestliche Randbereich der geplanten Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, was der derzeitigen Nutzung entspricht.

Im westlichen Randbereich der geplanten Wohnbebauung ist eine landwirtschaftlich genutzte, Fläche im Flächennutzungsplan mit der zusätzlichen Darstellung „Fläche für den Erhalt/die Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ überlagert. Die geplante Ausgleichsmaßnahme M4 liegt vollständig innerhalb dieser Suchfläche für Kompensationsmaßnahmen.

Die bisher im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellten Teilbereiche des Plangebietes sollen gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderats zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Dies geschieht auf Grundlage eines Flächentausches (vgl. Abbildung 7). Entsprechend kann auf die Betrachtung der Schwellenwerte zur Wohnbaulandentwicklung verzichtet werden. Die nun aufgenommene Kompensationsfläche ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt **im Parallelverfahren im Zuge einer Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans** in der VG Wittlich-Land.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden auf Flächen angelegt, die derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden, gemäß Flächennutzungsplan jedoch als Dauergrünlandfläche dargestellt sind. Zusätzlich werden die Flächen von einer Randsignatur (T-Linien) eingefasst, die sie als „Fläche für den Erhalt/die Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ ausweist, auf der also Kompensationsmaßnahmen geplant werden sollen. Im gültigen RROP aus dem Jahr 1985 ist die Fläche teilweise als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Im Entwurf des RROP von 2014 ist sie teilweise als Vorbehaltsfläche dargestellt, teilweise erfolgt keine Darstellung einer Nutzung. Da die Bewirtschaftung von extensivem Dauergrünland eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt und es sich ohnehin nur teilweise um privilegierte Flächen für die Landwirtschaft handelt, ist die vorgesehene Nutzung der Fläche als Kompensationsmaßnahme mit den Vorgaben der Landesplanung vereinbar.

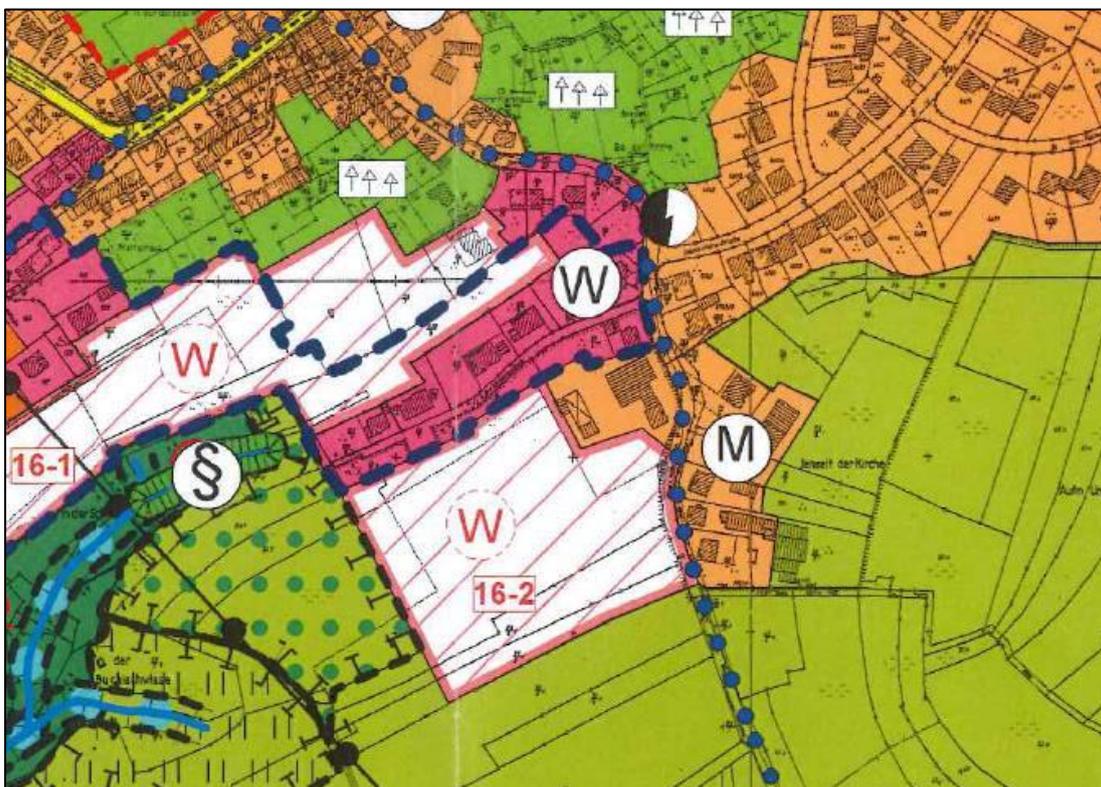


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

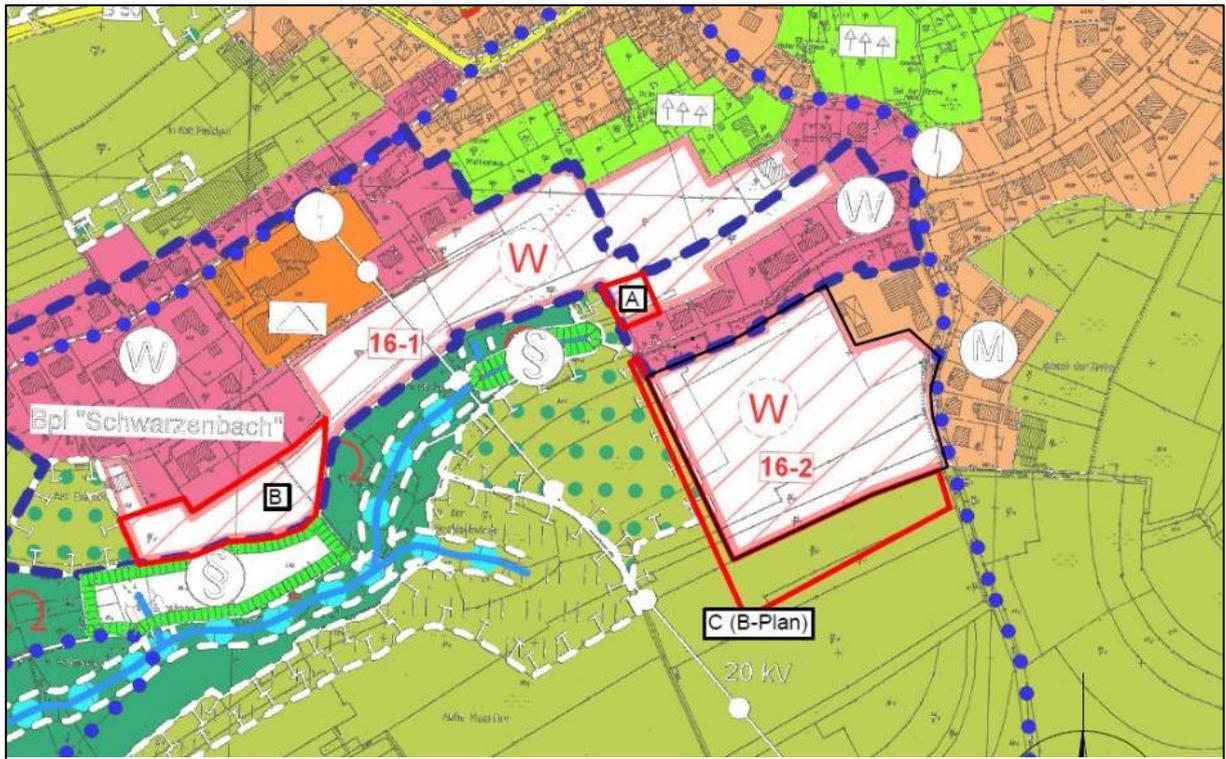


Abbildung 7: Geplanter Flächentausch (A und B = Entnahme; C = Neuausweisung als W)

### 5.3 Prüfung von Alternativen

#### OT Niederkail

Bei den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Ortsteil Niederkail handelt es sich um Restflächen die allenfalls für die Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteils herangezogen werden können. Diese befinden sich zudem teilweise innerhalb der Lärmschutzbereiche der Air Base Spangdahlem oder sind als geschützte Biotope kartiert (bspw. Fläche "In der Haag"), was gegen die Ausweisung der Flächen spricht.



Abbildung 8: Auszug aus dem FNP für den OT Niederkail

### OT Burg

Im Ortsteil Burg sind noch zwei Bereiche (16-6 und 16-7, vgl. Abbildung 9) im Flächennutzungsplan als mögliche Wohngebiete dargestellt, die aktuell nicht bebaut sind. Auf Grund ihrer direkten Anbindung an die Ortslage und der topographischen Gegebenheiten wären diese Flächen zur Ausweisung von Wohnbauland geeignet.

Die Fläche 16-6 am östlichen Ortsrand ist ca. halb so groß wie die Fläche „Aufm Maarflur“ in Landscheid und somit nur eingeschränkt zur Deckung des gesamten Wohnbaulandbedarf der Mehrortsgemeinde geeignet. Die vorhandenen Biotope (Wiesen, Hecken, Bäume) weisen zudem eine höhere ökologische Wertigkeit als die Äcker im Bereich „Aufm Maarflur“ auf, sodass ein verhältnismäßig größerer Eingriff in den Naturhaushalt stattfinden würde, was wiederum zu einem höheren Ausgleichsbedarf führt.

Die Fläche 16-7 würde eine überwiegend einreihige Bebauung am südwestlichen Ortsrand ermöglichen, was aus erschließungs- und wirtschaftstechnischen Gründen gegen die Ausweisung der Flächen spricht. Sie ist ebenfalls nur halb so groß wie die Fläche „Aufm Maarflur“ und könnte den Wohnbaulandbedarf somit ebenfalls nicht decken.

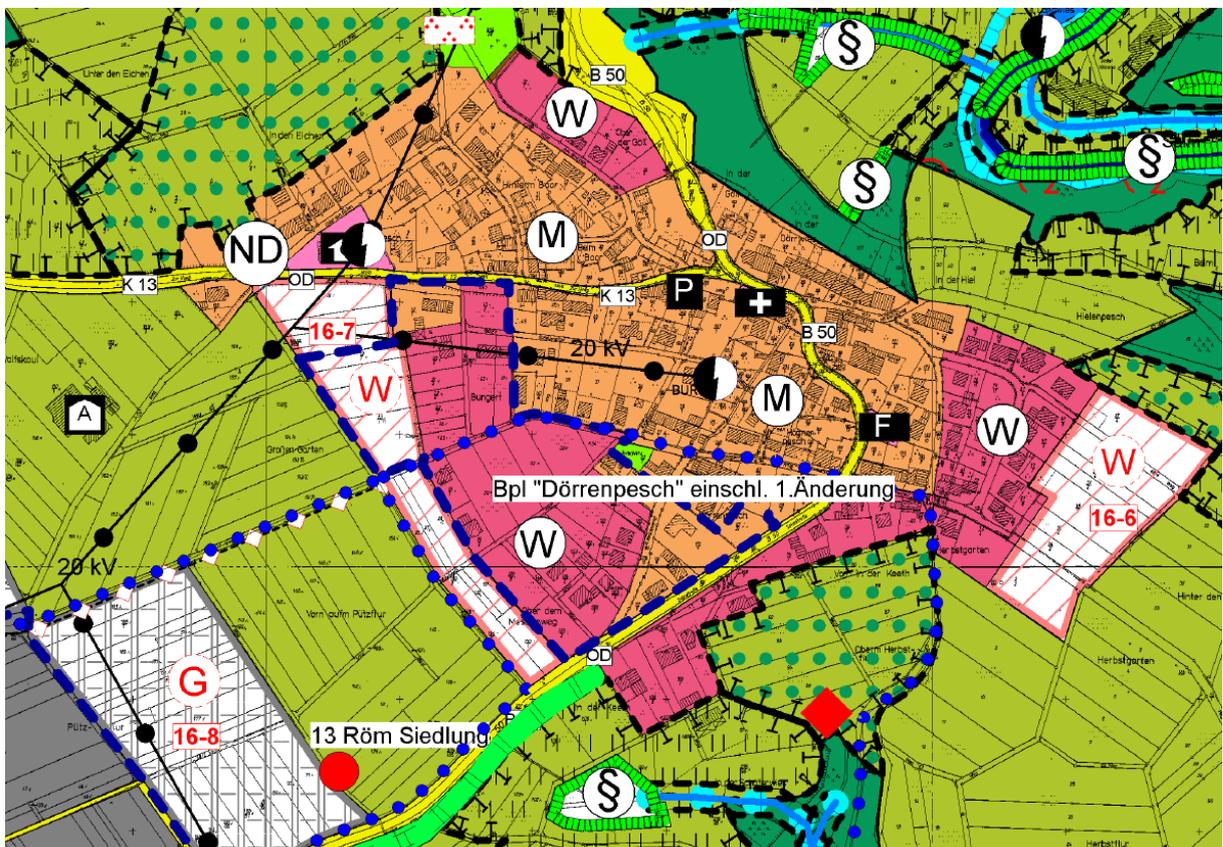


Abbildung 9: Auszug aus dem FNP für den OT Burg/Salm

### OT Landscheid

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Frisör usw.) ist der Ortsteil Landscheid der bevorzugte Standort für die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Baulandbedarf der Mehrortsgemeinde. Im Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 10) sind drei Flächen dargestellt, auf denen die Ausweisung von Wohnbauland möglich wäre (16-1, 16-2, 16-3).

Fläche 16-3 ist als Mischgebiet dargestellt und könnte demnach nur zum Teil für die Schaffung von Wohnbauland genutzt werden. Große Teile der Fläche befinden sich zudem in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung.

Die Fläche 16-1 ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Teilbereiche der Fläche eignen sich nicht für eine Bebauung. Der Bereich der rückwärtig an die Bebauung der Straße „In der Schwarzenbach“ angrenzt, liegt in einer natürlichen Tiefenlinie, die bei Regenereignissen als Fließweg (lila Pfeil in Abbildung 13) in Richtung des Landscheider Bach dient. Die Bereiche rückwärtig der bestehenden Wohnbebauung in der Straße „Am Sonnenhügel“ sind auf Grund ihres Flächenzuschnitts ungeeignet, um ein Wohngebiet zu erschließen. Auf der verbliebenden Restfläche wäre die Ausweisung von Wohnbauland zwar theoretisch möglich, da die Flächen jedoch nicht zur Verfügung stehen, aber nicht realistisch.

Die gewählte Fläche „Aufm Maarflur“ (16-2) steht zur Bebauung zur Verfügung. Positiv zu bewerten ist außerdem der relativ geringe Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. Umweltbericht) und die topographischen Gegebenheiten. Außerdem positiv zu bewerten ist die günstige Lage für den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Lage in Nähe von Vorfluter und direkt bei Hauptleitung zur Kläranlage).

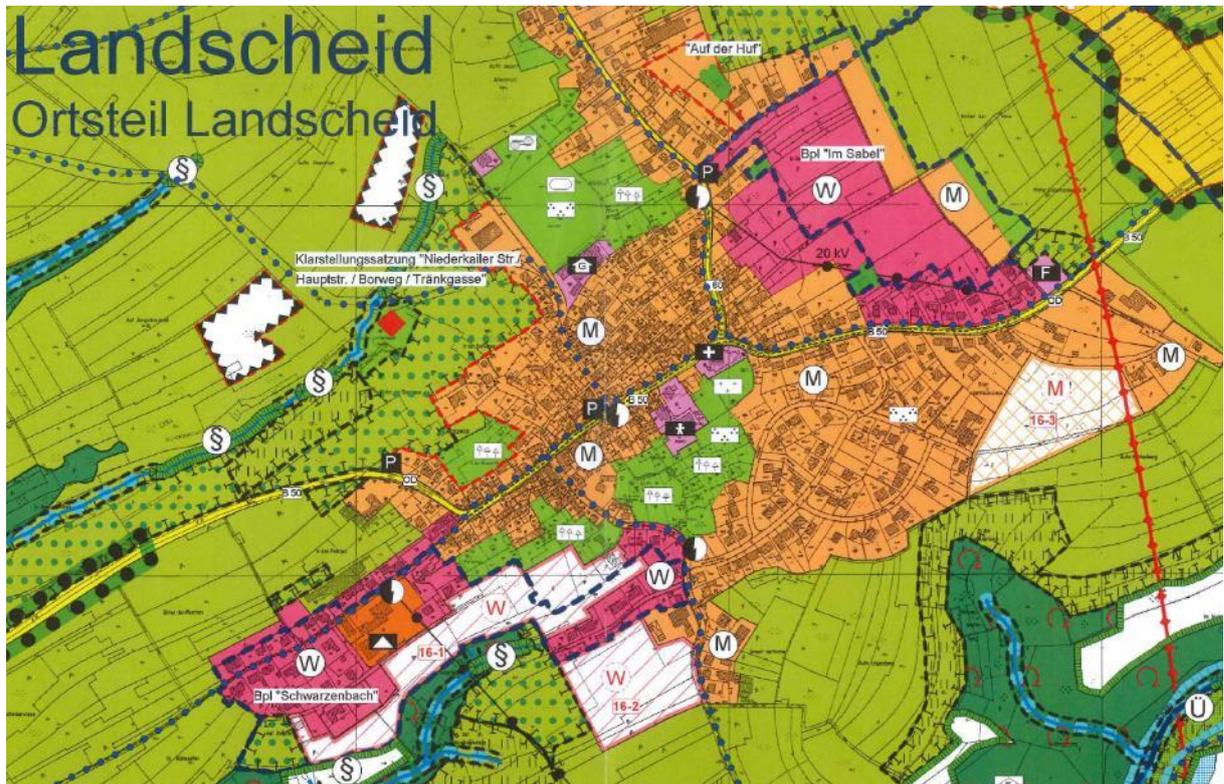


Abbildung 10: Auszug aus dem FNP für den OT Landscheid



## 5.1 Natur- und Umweltschutz

Den Themenbereich Natur- und Umweltschutz betreffend kann festgehalten werden:

### Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Stand 13.12.2021

Die online abrufbare Karte des Landesamtes für Umwelt stellt als Entwicklungsziele für das Planungsgebiet die biotopverträgliche Nutzung der vorhandenen Ackerflächen dar.

### Schutzgebiete/-objekte nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es sind keine Schutzgebiete / -objekte vom Planungsvorhaben betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Zwischen Uess und Kyll“, welches sich nordwestlich in etwa 2,5km Entfernung befindet.

### Wasserschutzgebiete nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Amtliche Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz, Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG + §15 LNatSchG

Im Planungsgebiet und auch in seiner näheren Umgebung liegen keine kartierten Biotope. Das nächstgelegene kartierte Biotop ist ein Eichen-Hainbuchenmischwald, der etwa 400m südlich liegt.

### Natura 2000-Gebiete nach § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Es sind keine Natura 2000-Gebiete vom Planungsvorhaben betroffen.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise vor.

Im an die „Maarstraße“ angrenzenden Bereich WA1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehreren Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen) geschaffen. Damit soll die Nachfrage nach dieser Wohnform bedient werden, die vor allem für Single-Haushalte, Paare und junge Familien Vorteile bieten. Es wird die Möglichkeit für den Bau von etwa 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils bis zu 8 Wohneinheiten geschaffen.

Im Bereich WA 2 werden ca. 28 Baugrundstücke für eine klassische Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung geschaffen, was bis zu 56 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes wird innerörtlich über die „Maarstraße“ und die Straße „In der Schwarzenbach“ erfolgen. Diese werden zukünftig über die neue Planstraße A miteinander verbunden, wodurch die derzeit vorhandenen Stichstraßen in Richtung Außenbereich entfallen. Innerhalb des Gebiets erfolgt eine Erschließung außerdem über die Planstraße B, sodass ein Rundweg innerhalb des Baugebietes entsteht. Um die zusätzliche Verkehrsbelastung „In der Schwarzenbach“ gering zu halten, ist für den Abschnitt der Planstraße A vom Ende der Straße „In der Schwarzenbach“ bis zur Planstraße B die

Ausweisung als Einbahnstraße vorgesehen. Außerdem soll die Straße „In der Schwarzenbach“ zukünftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Beide vorgenannte Maßnahmen werden durch die Ortspolizeibehörde geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

An den überörtlichen Verkehr wird das Plangebiet über die „Maarstraße“ an die Bundesstraße B50 angeschlossen, die durch die Ortslage Landscheid führt.



**Abbildung 11: Städtebauliches Konzept "Aufm Maarflur", ohne Maßstab**



## **6 PLANERISCHE GRUNDSÄTZE**

---

Zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft, Ortslage und die umgebende Bebauung werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, und überbaubare Grundstücksfläche sowie grünordnerische Festsetzungen, wie Anpflanzungen von Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken getroffen. Diese Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert:

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

*Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

#### **Begründung**

Der Gemeinde Landscheid wird gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier von 2014 die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen.

Zur Erfüllung dieser Funktion stehen derzeit keine adäquaten Flächen zu Verfügung.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke orientiert sich die Planung an den vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten. Neben den nicht störenden Handwerksbetrieben sind auch nicht störende Gewerbebetriebe (bspw. Ferienwohnungen) zulässig.

Andere Nutzungsformen, die sonst gemäß §4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, sollen im Gebiet nicht zulässig sein. Damit soll der vorhandene dörfliche Charakter erhalten bleiben und Nutzungskonflikten vorgebeugt werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grundflächenzahl – GRZ, durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und



landschaftsgemäßes Gesamtbild, bei Beachtung der zulässigen Obergrenzen der §§ 17 und 19 BauNVO.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

*Für den Planbereich wird folgende Festsetzung getroffen*

**WA1, WA2:**

- $GRZ = 0,4$ .

#### **Begründung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan maßgeblich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl – GRZ bestimmt. Dabei dürfen die in § 17 BauNVO benannten, nach der Art des Baugebietes differenzierten, Obergrenzen nicht überschritten werden.

Für Allgemeine Wohngebiete gibt die BauNVO einen Orientierungswert für die Obergrenze von 0,4 vor.

Die Grundflächenzahl ist ein Maß für die Intensität der Bebauung in der Fläche und damit für den Gebietscharakter.

Die Festsetzungen begründen sich maßgeblich im Bodenschutz. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die oben benannten Werte durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

*Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:*

- $TH_{max}$  = Maximale Traufhöhe.
- $FH_{max}$  = Maximale Firsthöhe.

*Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:*

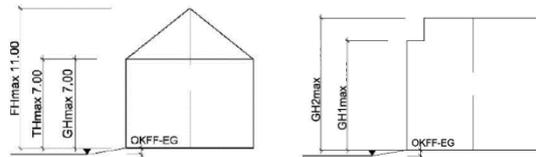
- $GH_{max}$  = Maximale Gebäudehöhe.

*Für Gebäude mit Flachdächern und Staffelgeschoss wird festgesetzt:*

- $GH1_{max}$ : Oberkante Attika/Geländer.
- $GH2_{max}$ : Oberkante Attika/Gebäudeoberkante.

## WA1

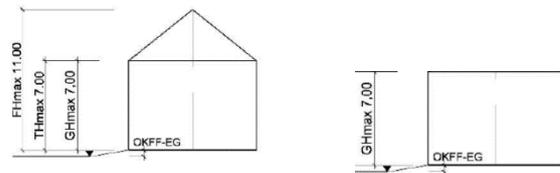
- **Geneigte Dächer:**  
 $TH_{max} = 7,00m$   
 $FH_{max} = 11,00m$
- **Flachdächer:**  
 $GH1_{max} = 7,00m$   
 $GH2_{max} = 11,00m$



Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

## WA2

- **Geneigte Dächer:**  
 $TH_{max} = 7,00m$   
 $FH_{max} = 11,00m$
- **Flachdächer:**  
 $GH_{max} = 7,00m$



## Bezugspunkte für WA1, WA2:

Höhenfestsetzungen von Gebäuden beziehen sich auf die OKFF-EG; diese wiederum basiert auf dem sogenannten Straßenbezugspunkt.

### Bezugspunkte für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die Höhenlage der der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgelegt.

### Straßenbezugspunkt (für Gebäude):

- Als Straßenbezugspunkt ist die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte maßgebend.
- Bei Eckgrundstücken gibt es mitunter zwei Straßenbezugspunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Straßenbezugspunkt.

### Höhenbezugspunkt (für Gebäude):

- Höhenbezugspunkt für  $TH_{max}$ ,  $FH_{max}$ ,  $GH_{max}$ ,  $GH1_{max}$ ,  $GH2_{max}$  = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG); die OKFF EG darf dabei nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes und maximal 1m oberhalb des Straßenbezugspunktes liegen.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik-/Solarpaneelen.

## Begründung:

Die Höhenentwicklung von Gebäuden ist sehr bedeutend für das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes und damit auch für das Orts- und Landschaftsbild. Es können Gebäudehöhen auf Höchstmaße begrenzt werden, aber auch Festsetzungen zu Mindesthöhen getroffen werden.



Die Definition der baulichen Höhe stellt dabei ein unverzichtbares Instrument zur Definition der dritten Dimension der Planung dar. Eine nur zweidimensionale Maßfestsetzung (z.B. durch die GRZ) reicht zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht aus, weil damit nur ein Maß der Flächennutzung zustande kommen würde.

Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet „Aufm Maarflur“ ergibt sich aus der Höhe der endausgebauten Straße im Straßengebiet. Zur Definition der Höhenlage der Straßen werden im Bebauungsplan Höhen für die Oberkante der endausgebauten Straße festgelegt. Diese definieren einen Punkt der ungefähr in der Mitte der endausgebauten Fahrbahn liegen wird. Zu beachten ist, dass, auf Grund des notwendigen Quergefälle der Straße und der vorgesehenen Gehwege, die relevanten Straßenbezugspunkte für die Höhenentwicklung der Gebäude nicht zwangsläufig mit den definierten Punkten für die Höhenlage der Straßen übereinstimmen. Der endausgebaute äußere Fahrbahn- oder Gehwegrand, welche als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude gilt, kann also einige cm höher oder tiefer liegen als der Bezugspunkt für die Höhenlage der Straße.

Innerhalb des Baugebietes „Aufm Maarflur“ werden Festsetzungen für die Höhenentwicklung von Gebäuden, differenziert nach den Bereichen WA1 und WA2, getroffen. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung zwischen dem Gebiet für Mehrfamilienhäusern (WA1) und dem Bereich für Einfamilien- und Doppelhäuser (WA2) erzielt.

Innerhalb der Bereiche wird zwischen Gebäuden mit geneigten Dächern und Gebäuden mit Flachdächern unterschieden. Die festgesetzten Maximalhöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten. In Kombination von zulässiger Maximalhöhe der Gebäude und zulässigen Höhenlage der OKFF EG sind Gebäude möglich deren höchster Punkt bis zu 11m über dem Straßenbezugspunkt liegt. Im Hinblick auf den städtebaulich gewünschten eifeltypischen und dörflichen Charakter des Plangebietes und die Umgebungsbebauung sind höhere Gebäude nicht zulässig.

Die Festsetzung nach der bei Gebäuden mit Flachdächern Gebäudeteile über 7m straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken sind (-> zurückgesetzte Staffelgeschosse), dient der Gestaltung und Offenhaltung des Straßenraums.

Die Vorgabe, dass die OKKF EG nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes liegen darf, dient dem Schutz der Bebauung vor Starkregen.

### 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

*Für den Planbereich wird folgende Festsetzung getroffen:*

#### **WA1, WA2:**

- *Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.*

#### **Begründung:**

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen sind Maßbestimmungsfaktoren der dritten Dimension zur Bestimmung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können dabei kumulativ festgesetzt werden, wobei die jeweils engere Festsetzung greift.

Zur Erzielung der unter dem Punkt Höhe der baulichen Anlagen formulierten städtebaulichen Zielsetzungen werden für das Plangebiet zusätzlich Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen und zwar derart, dass hier zwei Vollgeschosse als Höchstwert zulässig sind.



Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden verschiedener Geschossigkeit, sodass die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren berücksichtigt werden. Im Hinblick auf den gewünschten eifeltypischen und dörflichen Charakter des Plangebietes und als Anpassung an die Umgebungsbebauung sind größere Geschosshöhen nicht zulässig.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **6.3.1 Bauweise**

*Für den Planbereich wird folgende Festsetzungen getroffen:*

##### **WA1**

- *o – offene Bauweise.*
- *Einzelhäuser.*

##### **WA2**

- *o – offene Bauweise.*
- *Einzel- und Doppelhäuser*

#### **Begründung:**

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Für die Bereiche WA1 und WA2 wird als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) festgelegt. Weiterhin wird festgelegt, dass in WA1 nur Einzelhäuser und in WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Betrachtung der städtebaulichen Situation der Ortslage Landscheids zeigt, dass der gesamte an das geplante Baugebiet angrenzende Quartierbereich durch eine planmäßige Bebauung in offener Bauweise gekennzeichnet ist.

Die Erfordernis der Festsetzung einer offenen Bauweise im Bereich „Aufm Maarflur“ begründet sich entsprechend im Interesse der Gemeinde, das geplante Ortsbild an das bestehende Ortsbild der näheren räumlichen Umgebung anzupassen und einen offenen Charakter des Gesamtbereichs zu entwickeln.

#### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planzeichnung).*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist Grunderfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans.

Im Bereich des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ erfolgt dies durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Regelung der Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.



Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese so genannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00m (Stauraum) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

#### **Begründung:**

Zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung und Wahrung eines offenen Raumcharakters werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt. Mit der Festsetzung wird zudem zu einer Reduzierung möglicher Konfliktsituationen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr beigetragen.

Um vor Garagen und Carports einen ausreichenden Rangierraum sicherzustellen, damit beim Ein- und Ausparken auf die Grundstücke der Verkehrsfluss auf den öffentlichen Straßen nicht behindert wird, wird ein Stauraum von mindestens 5,00m vorgeschrieben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in der Regel von geringerer Raumwirksamkeit und werden entsprechend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.



## 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

### WA1:

- 8 Wohnungen je Einzelhaus.

### WA2:

- 2 Wohnungen je Einzelhaus.
- 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

### Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnung je Wohngebäude im Bereich WA2 wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Im Bereich WA1 wird die Zulässigkeit von bis zu acht Wohneinheiten definiert, um die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird das entstehende Verkehrsaufkommen im Gebiet begrenzt.

## 6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Verkehrsflächen:

- Planstraße A
- Planstraße B
- Vorhandene Straße „In der Schwarzenbach“ inklusiver zusätzlicher Flächen für die Anlage eines Versorgungstreifen/Fußweges
- Fläche entlang der bestehenden Straße „Maarstraße“ für die Anlage eines Versorgungstreifen/Fußweges

### Begründung:

Durch die Festlegung der Verkehrsflächen Planstraße A und B wird die verkehrliche Erschließung des Gebietes und der einzelnen Baugrundstücke sichergestellt.

Die weiteren Flächen werden festgelegt um Flächen für den Bau von Fußwegen/Versorgungstreifen entlang der bestehenden Straßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“ zu sichern.

## 6.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

*Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu*



*erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.*

**Begründung:**

Durch die Festlegung wird sichergestellt, dass die Erschließung des Gebietes und die Errichtung der notwendigen Beleuchtung technisch umgesetzt werden kann.

**6.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

*Öffentliche Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser werden gemäß Planzeichnung im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen.*

**Begründung:**

Mit der Errichtung eines Trennsystems wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

Das Baugebiet wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation angebunden. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Landscheid gesichert.

Das Regenwasser einzelner Baugrundstücke wird zunächst dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in einen zu errichtenden Regenwasserkanal geleitet. Über den Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser von den Straßenflächen und den privaten Grundstücken in eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung im Nordwesten des Plangebietes geleitet, von wo das Wasser gedrosselt in den Landscheider Bach geleitet wird.

Weitere Informationen zum Entwässerungskonzept können Kapitel 7 entnommen werden.

**6.9 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung von Leitungsverläufen der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken freizuhalten.

**Begründung:**

Die Verlegung der Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt maßgeblich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten bzw. technischer Erfordernisse ist die Verlegung von Leitungen mitunter im Bereich der Baugrundstücke erforderlich. Zur Sicherung dieser Leitungen werden die entsprechenden Flächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen.

**6.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz**

*In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.*

*Für die von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kann ausnahmsweise von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn diese Räume mit nicht bzw. nur zu*



*Reinigungszwecken offenbaren Fenstern ausgestattet werden um Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm zu vermeiden. In diesem Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.*

### **Begründung:**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurden im Plangebiet Bereiche festgelegt in denen besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Lärm) getroffen werden müssen.

Angrenzend an das Plangebiet sind im bestehende Mischgebiet drei Gewerbebetriebe vorhanden. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der Betriebe auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro RaWa aus Konz erstellt („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Aufm Maarflur“ in Landscheid“ Ingenieurbüro RaWa, Konz, 2023; siehe Anlage 1).

Als Ergebnis des Gutachtens konnte festgestellt werden, dass nahezu im kompletten Bereich des Plangebiets die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte tags problemlos eingehalten werden können. Lediglich an drei Stellen des Plangebietes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Für diese Bereiche wurden deshalb gutachterlich empfohlene Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass sich in diesen Bereichen keine Immissionsorte befinden.

Für den Nachtzeitraum sind laut Gutachten im gesamten Plangebiet keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

Negative Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf das angrenzende, bestehende Wohngebiet („Schwarzenbach I“) und umgekehrt sind nicht zu erwarten, da es sich um identische Nutzungsformen handelt.

Somit sind bezüglich des Immissionsschutzes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **6.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzangebote**

### ***M1 - Durchgrünung des Wohngebietes***

*Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstammlaubbaum oder fünf Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).*

*Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.*

*Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.*

### ***M2 – Randliche Eingrünung des Wohngebietes***

*Die gesamte in der Planzeichnung als M2 ausgewiesene Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen in jeder Reihe hat je 1m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).*

*Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.*



*Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.*

*In Teilbereichen der Fläche M2 (Flächen für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung) ist vor Bepflanzung ein 5m breiter Erdwall mit flachen Böschungsneigungen (1:2) anzulegen.*

### **M3 - Gestaltung der Versickerungs- / Rückhaltemulde**

*Die Rückhaltemulde ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Sie ist nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Mulde ist zwei Mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlagen ist von zweckfremden Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.*

### **M4 – Extensivgrünland-Entwicklung**

*Die Flächen sind im ersten Jahr zunächst 3- bis 4-mal zu grubbern oder zu eggen, um den Diasporenvorrat unerwünschter Beikräuter zu verringern. Im Herbst desselben Jahres erfolgt dann die Einsaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesen (Kräuteranteil min. 30 %) gemäß den Angaben des Saatgutherstellers. In Abhängigkeit vom Konkurrenzdruck auflaufender, unerwünschter Beikräuter empfiehlt sich ein früher Pflegeschnitt im zweiten Jahr. Im Anschluss ist eine 1- bis 2-schürige Mahd zu etablieren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Auf einen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen M1 und M2 dienen der unmittelbaren Grüngestaltung des Plangebietes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima. Eine Begrünung trägt des Weiteren zur Erholung bei und fördert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zudem erhöht eine Begrünung das Regenrückhaltevermögen der Flächen, sodass mit dieser Festsetzung §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt wird, in welchem „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt wird.

Der geplante Erdwall im südlichen Planbereich dient der klaren Abgrenzung des Plangebiets vom Außenbereich und beugt Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung vor. Außerdem dient er dem Schutz der Bebauung vor zufließendem Außengebietswasser, welches durch den Wall zurückgehalten und dem natürlichen Geländeverlauf folgend am Gebiet vorbei geleitet wird.

Der Wall ist vom Investor herzustellen bevor Baugrundstücke an private Bauherren veräußert werden.

Durch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M3) wird der Eingriff in den Naturhaushalt an dieser Stelle so gering wie möglich gehalten.

Die Maßnahme M4 dient als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb der Wohngebietsfläche die nicht durch die Maßnahmen M1 und M2 ausgeglichen werden können.

## 7 ENTWÄSSERUNG UND STARKREGENVORSORGE

### Entwässerung

Die Entwässerung des Neubaugebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der an den bestehenden Straßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“ liegenden Grundstücke wird an den dort vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Im übrigen Plangebiet wird ein neuer Schmutzwasserkanal errichtet, der im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße „In der Schwarzenbach“ an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets wird über eine neu zu errichtenden Regenwasserkanalisation in ein öffentliches Regenrückhaltebecken geleitet, welches in den Landscheider Bach entwässert. Die Berechnung der Kanalisation erfolgt für ein 5-jährliches Ereignis und nicht wie üblich für ein 2-3-jährliches Ereignis. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens wird mit 50 l pro m<sup>2</sup> befestigter Fläche des Baugebietes angesetzt. Als befestigte Flächen werden in diesem Fall nur die Verkehrs- und Gehwegflächen innerhalb des geplanten Baugebietes angenommen, da das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten werden soll.

Die Eigentümer der Privatgrundstücke werden vertraglich dazu verpflichtet das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken in Retentionszisternen, Mulden und/oder Rigolen mit einem Volumen von 50l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zurückzuhalten und nur einen gedrosselten Grundablass (0,2 l/s) in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.



Abbildung 12: Auszug aus dem Lageplan zum Entwässerungskonzept

## Starkregen

Entlang einer Tiefenlinie die in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft, ist gemäß der Prognose bei Starkregenereignissen ein konzentrierter Wasserabfluss zu erwarten (vgl. gelbe Linie in Abbildung 13). Durch die geplante Erschließung und Bebauung wird der Wasserabfluss innerhalb des Plangebiets zukünftig neu geregelt, so dass von den aktuell aus nördlicher Richtung zufließenden Wässern keine Gefährdung mehr zu befürchten ist. Gleiches gilt für die innerhalb des Geltungsbereichs aus südlicher Richtung zufließenden Wässer. Durch die Festsetzung einer angemessenen GRZ und die getroffenen Vorschriften zur Begrünung der Grundstücke wurden von Seiten des Planers zudem Maßnahmen zur Reduzierung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser getroffen.

Die südlich, außerhalb des Plangebiets anfallenden Wassermengen werden durch den geplanten Erdwall abgefangen und außerhalb des Plangebietes gefahrlos abgeleitet.

Auf der östliche „Restfläche“ des Einzugsgebietes (vgl. Abbildung 14) fallen auf Grund ihrer geringen Größe im Verhältnis zur Gesamtfläche und der Nutzung als Grünfläche keine nennenswerten Wassermengen an, die eine Gefährdung des Plangebiets darstellen könnten.

Die Fläche wird vom Plangebiet zudem durch einen asphaltierten Feldwirtschaftsweg bzw. die Maarstraße getrennt. Diese leiten das Wasser bereits an ihren Weg- bzw. Straßenrändern (Rundbord) ab.

Die Festlegung, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf, trägt außerdem zum Schutz der Bebauung vor Starkregen bei.



**Abbildung 13: Auszug aus dem Lageplan zum Starkregenvorsorgekonzept (bearbeitet; Geltungsbereich und Höhenlinien der Vermessung ergänzt)**

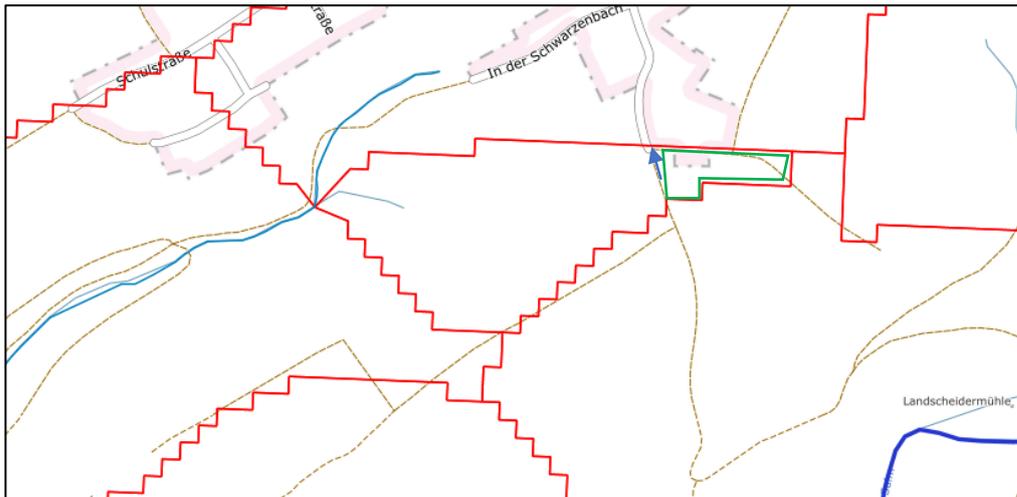


Abbildung 14: Einzugsgebiet der Tiefenlinie (grün= "Restfläche", blau= Blickrichtung Foto 3)



Foto 3: Feldweg und Maarstraße

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Immissions- und Emissionsorte vorhanden, die bezüglich möglicher Lärmbelastungen relevant sind. Für das Plangebiet wurde deshalb durch das Ingenieurbüro RaWa aus Konz eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anhang 1) deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden. Zum einen ist der Lärm, der durch die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet entstehen wird, zu betrachten und welche Auswirkungen er auf die bestehende Bebauung in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten haben wird. Zum anderen werden zur Beurteilung des auf das Plangebiet selbst einwirkenden Lärms im Gutachten die möglichen Belastungen durch die benachbarten Gewerbebetriebe, die U.S. Air Base Spangdahlem sowie die Autobahn A60 betrachtet.



## 8.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

### Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einwirkbereichs von Gewerbelärm aus dem östlich und nordöstlich angrenzenden Mischgebiet.

Auf Grund fehlender Angaben zu genauen Werten, geht das Gutachten bei der Bewertung der Lärmemissionen der Gewerbebetrieb davon aus, dass die Betriebe aktuell nur so viel Lärm emittieren, dass die Grenzwerte in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten nicht überschritten werden. Durch Rückwärtsrechnen wurde so für jeden ansässigen Betrieb ein maximaler Emissionswert ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser maximalen Emissionswerte konnten anschließend die zu erwartenden Lärmauswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert werden. Demnach ergeben sich im Bereich gegenüber eines Fensterbaubetriebes, dort wo die neue Planstraße A in die „Maarstraße“ mündet, geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte am Tag (6-22Uhr). Eine weitere geringfügige Überschreitung (tags) ist im nördlichen Bereich der Straße „In der Schwarzenbach“ zu erwarten.

Das Gutachten empfiehlt, dass in diesen Bereichen keine Immissionsorte sein sollten. Möglich wäre dies bspw. unter folgenden Voraussetzungen:

- Es gibt kein Fenster oder
- Das Fenster wird festverglast ausgeführt und lässt sich nicht öffnen oder
- Es befindet sich kein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum hinter dem Fenster

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass Lkw-Bewegungen bei den Betrieben bereits jetzt nachts (22-6Uhr) zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an der bestehenden Bebauung führen.

### Straßenverkehrslärm

Nordöstlich der Ortslage Landscheid verläuft die Bundesautobahn 60. Gemäß schalltechnischem Gutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits in einer Entfernung von etwa 600m zur Autobahn eingehalten. Das Plangebiet befindet sich in ca. 1000m Entfernung zur Autobahn. Deshalb ist nicht mit relevanten Lärmeinwirkungen von der Autobahn auf das Plangebiet zu rechnen und es wurden keine weiteren, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend nicht geplant.

### Fluglärm

Das Gutachten des Büro RaWa trifft auch Aussagen zu der in westlicher Richtung in etwa 4km Entfernung befindlichen U.S. Air Base Spangdahlem. Das Plangebiet liegt demnach außerhalb des Lärmschutzbereichs, innerhalb dessen Vorgaben zum Lärmschutz gemäß der 2. FlugLSV festgesetzt werden müssen. Da solche Lärmschutzbereiche jedoch erst ab einem Mittelungspegel von 63 dB(A) festgelegt werden und der Orientierungswert für Gewerbe- und Verkehrslärm in Wohngebiete bei 55 dB(A) liegt, wird darauf hingewiesen, dass auch das Plangebiet relevanten Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sein könnte, da es sich im Einwirkungsbereich der U.S. Air Base Spangdahlem befindet.

Aus diesem Grund empfiehlt das Gutachten ein bewertetes Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens 35 dB(A). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.



## 8.1.2 Einwirkungen durch das Plangebiet

### **Straßenverkehrslärm**

Das schalltechnische Gutachten schätzt ein Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet von 600Kfz pro Tag. Diese werden sich auf die Straßen „In der Schwarzenbach“, „Maarstraße“ und „Jakob-Marx-Straße“ verteilen. Bei Annahme des ungünstigsten Falls wird davon ausgegangen, dass die bestehende Verkehrslärmbelastung um 2,1 dB zunimmt.

In den Straßen „In der Schwarzenbach“ und der „Jakob-Marx- Straße“ werden die Grenzwerte für Wohn- bzw. Mischgebiete tags und nachts eingehalten.

In der „Maarstraße“ muss zwischen Bereichen die im Wohngebiet und im Mischgebiet liegen unterschieden werden. Im Wohngebiet („Maarstraße“ Nr. 18, 20, 22, 24,26 und 26A) werden die Werte tagsüber geringfügig um maximal 0,1dB überschritten, nachts um maximal 2,5dB. Im Mischgebiet werden die Grenzwerte tagsüber in der „Maarstraße 1“ sowie tags und nachts in der „Maarstraße 6“ überschritten.

Als Lärmschutzmaßnahme schlägt das Gutachten eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den betroffenen Straßen auf 30km/h vor. Damit würden die Vorsorge-Grenzwerte der 16. BImSchV nur noch beim Gebäude „Maarstraße 1“ überschritten werden. Dort würde der Grenzwert im Erdgeschoss um 0,4dB überschritten, was als eine geringfügige Überschreitung angesehen werden kann, die der Abwägung der Gemeinde unterliegt. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung obliegt der Ortpolizeibehörde und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



## 9 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

---

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bebauung werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den Landscheid vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf §88 LBauO. Folgende gestalterische Festsetzungen werden getroffen:

### 9.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

#### **Dacheindeckung**

- Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.
- Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- Die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech zulässig.
- Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten unzulässig.
- Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.

#### **Dachaufbauten/Dacheinschnitte**

- Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein. Die maximale Breite von Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.

#### **Äußere Gestaltung**

- Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder aus Holz auszuführen. Großformatige Fassadenpaneele und Verklinkerungen sind ebenfalls zulässig.
- Holzhäuser in Vollstambbauweise sind unzulässig.

### **Begründung:**

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bebauung werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den Landscheid vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf §88 LBauO.

Sie stellen eine Leitlinie für die Gestaltung der Baukörper im Plangebiet dar. Dadurch möchte die Gemeinde gestalterische Fehlentwicklungen vermeiden und eine harmonische Gestaltung, insbesondere der Dachlandschaft, erzielen.

Bezüglich der Dachformen werden keine Vorgaben getroffen, da für die Außenwirkung der geplanten Wohnbebauung die Farbgestaltung und Gebäudekubatur (Beschränkung der Geschosszahl und Gebäudehöhe) als maßgeblicher Wirkfaktor gesehen werden.

In der Eifel sind vor allem die hier zulässigen dunkelfarbigem Dacheindeckungen typisch, weshalb diese hier für die Dachgestaltung vorgeschrieben werden. Sonstige Materialien und Farben werden nur untergeordnet zugelassen, wodurch deren optische Wirkung eingeschränkt wird. Die eigentlich in der Eifel früher eher untypischen Dachbegrünungen



(meist auf Flachdächern) können aufgrund der natürlichen Farbgebung und der unauffälligen Wirkung innerhalb von Grünflächen der offenen Landschaft der Umgebung sowie im Plangebiet (vorgeschrieben Begrünung) als wenig störend eingeschätzt werden und werden deshalb im Hinblick auf klimatische und ökologische Vorteile zugelassen.

## 9.2 Werbeanlagen

*Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude, zugelassen. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.*

*Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen zu Größe und Art der Werbeanlagen dienen der Entwicklung und Unterstützung der wohngebietsverträglichen Gestaltung solcher Anlagen.

## 9.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- *Nicht überbaute Grundstücksflächen sind flächig zu bepflanzen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.*
- *Das Anlegen von sogenannten Schottergärten (Schotter-, Schiefer-, Split-, Kiesflächen), das Abdichten des Bodens mit Folien und ähnlichem sowie die sonstige Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen beispielsweise durch Beton oder Pflaster, sind unzulässig.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Plangebietes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima. Eine Begrünung trägt des Weiteren zur Erholung bei und fördert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zudem erhöht eine Begrünung das Regenrückhaltevermögen der Flächen, sodass mit dieser Festsetzung §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt wird, in welchem „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt wird.

Schotterflächen für technisch notwendige Bauten (bspw. Drainagen) fallen nicht unter das genannte Verbot und sind zulässig.

## 9.4 Gestaltung von Einfriedigungen

*Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.*



### **Begründung:**

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Gestaltung der Grundstücke werden grundlegende Festsetzungen getroffen, die sich an den in Landscheid vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten orientieren.

#### **9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- *Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.*
- *Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.*

### **Begründung:**

Aufgrund von topographischen Gegebenheiten ist mitunter die Anlage von Böschungen notwendig. Zur Erzielung und Wahrung des typischen topographischen Erscheinungsbildes des Planbereichs werden gestalterische Vorgaben getroffen.

#### **9.6 Stützmauern**

- *Stützmauern einschließlich der Umwehrung/Absturzsicherung sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die sichtbare Höhe der Stützmauer inklusive Umwehrung. Zulässig sind Natursteinmauern, Betonmauern sowie Gabionen.*

### **Begründung:**

Aufgrund von topographischen Gegebenheiten ist mitunter der Bau von Stützmauer notwendig. Zur Erzielung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes werden gestalterische Vorgaben getroffen.

#### **9.7 Abfallbehälter**

- *Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.*

### **Begründung:**

Zur Förderung eines positiven Erscheinungsbildes des Gebietes und zur Wahrung des offenen Straßenraumcharakters zu vermeiden, werden Vorgaben zur Lage von Standplätzen für Abfallbehälter getroffen.

#### **9.8 Stellplätze**

- *Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.*

### **Begründung:**

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und



zur Sicherstellung ausreichender Parkplatzflächen auf den Grundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Garagen und Carports zählen als Stellplatz) für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

## **10 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND VERMERKE**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches sind

- Belastete Böden mit erheblichen umweltgefährdeten Stoffen
- Verdachtsflächen Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des §2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des §9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. Nach anderen Bestimmungen gemäß §9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebietes
- Natura2000-Gebieten
- Naturdenkmalen
- Überschwemmungsgebiets
- Wasserschutzgebieten
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche
- Sonstige Infrastrukturanlagen

Für diese Sachverhalte erfolgen dementsprechend keine nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

## **11 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

---

1. Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.



5. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Abstände gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
8. Rückhalte- und Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
9. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in Retentionszisternen, flachen Mulden, Teichen oder über eine Rigole. Die Bemessung muss für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (0,2 l / sec) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal) einzuleiten.
  - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
  - Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
10. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
  11. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die u.U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.
  12. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Bernkastel-Wittlich (Tel: 06571/14-0, info@bernkastel-wittlich.de) erfolgen; diese leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
  13. Es handelt sich um potenziell fossilführende Gesteine. Die folgenden Punkte 1 — 3 sind daher in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
    1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
    2. Absatz 1 entbindet Baurträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
    3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Baurträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.



Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032.

14. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
15. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

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

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

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

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über  $100 \text{ kBq/m}^3$  festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonenschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt-zur Verfügung.

16. Sollte für die Errichtung von Gebäuden/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 iV.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
  - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
  - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
  - Standzeit



Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 6110 / 529  
51127 Köln  
[LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org)

17. Das Plangebiet befindet im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatz Spangdahlem. Es wird empfohlen, dass Außenbauteile ein Mindestschalldämm-Maß von 35dB(A) aufweisen.
18. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
19. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).  
In der Regel sind für Wohngebiete 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. In Abständen von höchstens 150 m sind Hydrant für Feuerlöschzwecke (gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.
20. Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Im Plangebiet liegt gem. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) eine ausgeprägte Tiefenlinie, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchzieht. Konzentriert sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss, so können Schäden an den geplanten Gebäuden entstehen.  
Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.  
Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße im Endausbauzustand zu errichten.  
Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden sind ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden.  
Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

21. **Luft/Wasser-Wärmepumpen**  
Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsgerechter Standort auszuwählen, ein bzw. mehrere Gerät(e) nach dem Stand der Technik zu installieren und u. U. ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

22. Als Ausgleichsmaßnahme für potentiell betroffene Feldlerchenreviere ist die Externe Ausgleichsmaßnahme E1 vorgesehen (vgl. Umweltbericht):  
„Die Maßnahmenfläche ist gegenüber den angrenzenden Ackerflächen durch Z-Profilpfosten, welche in Abständen von ca. 15m errichtet werden, abzugrenzen.“

Brachstreifen für Feldlerchen:

Der aufkommende Bewuchs wird jährlich im Herbst oder vor der Brutzeit der Feldlerchen (beginnt Ende März) mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse mechanisch entfernt. Die Fläche ist der Selbstbegründung zu überlassen oder mit einer artenreichen einjährigen Blümmischung einzusäen. Der Einsatz von Dünge- und



Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. In der Brutzeit (01.04.-30.09) darf keine Bearbeitung der Flächen erfolgen.

ODER:

Auf der Fläche ist jährlich ein Extensivgetreideacker in halber Saatstärke durch doppelten Reihenabstand (ca. 24cm) mit Winter- oder Sommergetreide (max. 200 Körner/qm; kein Mais) anzulegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Einsaat mit Sommergetreide muss vor dem 01.04 erfolgen, ansonsten ist die Fläche der Selbstbegrünung zu überlassen. Das Getreide darf ab 15.07. geerntet werden.“

## 12 FLÄCHENBILANZIERUNG UND VERFÜGBARKEIT

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,35ha. Die Planung sieht die Entwicklung von 21.725m<sup>2</sup> als Bauland vor. Bei einer GRZ von 0,4 werden damit 8.690m<sup>2</sup> als zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) umfassen eine Fläche von 3.589m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen werden als private Grünflächen (1.589m<sup>2</sup>), als öffentliche Grünflächen/Retentionsflächen (582m<sup>2</sup>) sowie als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (6.100m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Die Flächen befinden sich in der Verfügungsgewalt eines Privatinvestors, mit dem die Gemeinde Landscheid einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat, bzw. sind im Eigentum der Gemeinde.

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
Wohnbauflächen	21.605
Verkehrsflächen	3.710
Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltung)	583
Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)	6.100
Private Grünflächen	1.589
Geltungsbereich gesamt	33.586



## **13 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **13.1 Siedlungsentwicklung**

Das Gebiet „Aufm Maarflur“ wird im Süden der Ortslage entwickelt und umfasst etwa 31 Baugrundstücke. Davon sind 28 für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen. Auf den drei übrigen Grundstücken wird der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit bis zu acht Wohneinheiten ermöglicht.

Das Plangebiet grenzt an den Straßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“ an die Ortslage an und wird über diese an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden. Der örtliche Kindergarten sowie die Grundschule und weitere Infrastruktureinrichtungen in der Ortslage sind fußläufig erreichbar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebauliche-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit einer Anbindung an die Ortslage. Die geplanten Strukturen können als ortstypisch bezeichnet werden, da sie in ihrem Umfang und ihrer Dimensionierung den angrenzenden Quartierbereichen Rechnung tragen.

Das Vorhaben trägt zur Eigenentwicklung der Gemeinde bei, indem Bauland für ortsansässige Bürger und neue Bürger geschaffen wird. Derzeit hat die Gemeinde selbst keine, beziehungsweise keine zur Verfügung stehenden, Baulandreserven, die Bauwilligen angeboten werden können. Darüber hinaus hat die Gemeinde nun die Möglichkeit ihrer im Raumordnungsplan zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen nachzukommen.

### **13.2 Städtebau**

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper, die zulässige Anzahl der Geschosse und die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine Maßstäblichkeit in Bezug zu den örtlichen Strukturen erzielt.

Entsprechend der Zahl der Baugrundstücke und der zulässigen Wohnungen kann die zukünftige Einwohnerzahl des Gebietes auf etwa 160 beziffert werden. Der Umfang des Plangebietes ist angemessen für die Größe der Ortsgemeinde und fügt sich städtebaulich in die Ortslage und in das bestehende Umfeld ein.

### **13.3 Erschließung des Planbereiches, entstehender Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die bestehende Ortslage erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“. Die Erschließung des Großteils des Neubaugebietes erfolgt über die „Maarstraße“. Zur Regulierung des Verkehrs in der Wohngebietsstraße „In der Schwarzenbach“ ist der Anschluss des Neubaugebietes an diese Straße als Einbahnstraße in Richtung des Neubaugebietes vorgesehen (ortspolizeiliche Regelung).

Im gesamten Plangebiet ist ein einseitiger Gehweg/Versorgungstreifen (Multifunktionsstreifen) vorgesehen. Die Dimensionierung und Fahrradien der Straßen im Plangebiet sind so bemessen, dass sie grundsätzlich einen Begegnungsverkehr PKW/LKW (Müllfahrzeuge) erlauben.

Den ruhenden Verkehr betreffend wird durch die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt, dass diesbezüglich keine Verlagerung bzw.



Einwirkung auf das Umfeld des Planbereiches erfolgt. Durch die Festsetzung wird auf den Baugrundstücken eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt und einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

### **13.4 Lärmschutz**

Die Auswirkungen der Planung bezüglich der Lärmbelastungen in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sowie die möglichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet (Gewerbe, Fluglärm, Autobahn) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und geeignete Maßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde plant außerdem, wie in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, in den betroffenen Straßen („Maarstraße“, „In der Schwarzenbach“, „Jakob-Marx-Straße“) sowie im Plangebiet Tempo-30-Zonen einzurichten, um die verkehrsbedingte Lärmbelastung in diesen Bereichen zu reduzieren (ortspolizeiliche Regelung).

Bei Umsetzung dieser Tempo-30-Zonen sind durch die Planung insgesamt keine schädlichen Lärmbelastungen zu erwarten, die gegen eine Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet sprechen würden.

### **13.5 Boden**

Durch die Festsetzung der GRZ wird der Grundsatz des §1 Abs. 5 BauGB und des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regulierung ist der Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferwirkung, Lebensraum) und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Außerdem werden die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### **13.1 Natur und Ökologie**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Flächen, die als natürlicher Lebensraumtyp im Sinne der FFH-Richtlinie anzusprechend sind und keine nach §15 LNatSchG gesetzliche geschützten Biotope. Es handelt sich vielmehr um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope und Arten als gering einzustufen.

Bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

### **13.2 Klima**

Auf Grund der Lage und Topographie des Planbereiches und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

### **13.3 Landschaftsbild**

Der Planbereich befindet sich auf einer leicht nach Nordwesten abfallenden Fläche, an die, nördlich und nordöstlich, die Ortslage angrenzt. Auf Grund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der zulässigen Gebäudehöhen und der geplanten randlichen Eingrünung des Gebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.



### **13.4 Zusammenfassung**

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsfläche „Aufm Maarflur“ in Landscheid stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ der Ortsgemeinde Landscheid.

Landscheid, den .....

---

Marita Illigen  
(Ortsbürgermeisterin)