

## Ortsgemeinde Lascheid

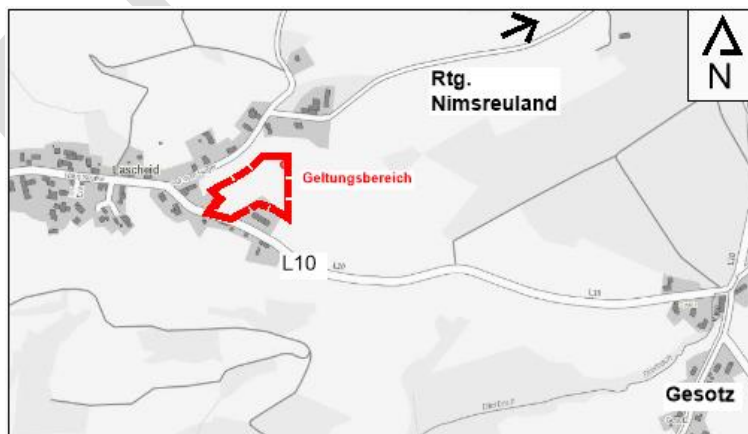
### Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### Bebauungsplan „Erweiterung Hauptstraße“

TEIL I: Allgemeiner Teil

Stand: 30.04.2024



Auftraggeber

Verbandsgemeinde Arzfeld  
Fachbereich 2 – Bauleitplanung, Bauverwaltung  
Luxemburger Straße 6  
D-54687 Arzfeld

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung:

Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer:

24-585

<b>Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart	4
1.2 Verfahrensablauf	4
2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes	5
4.1 Stadträumliche Einbindung	5
4.2 Topographie	6
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.4 Erschließung	6
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt	6
4.6 Belange des Denkmalschutzes	6
5. Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landes- und Regionalplanung	7
5.2 Flächennutzungsplan	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB): Teilfläche A	8
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	11
6.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des straßenkörpers	12
6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	12
6.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
6.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8. Auswirkungen der Planung	14
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	14
8.2 Ver- und Entsorgung	14
8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	15
8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	15
8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt	16
8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
8.4.3 Kompensationsmaßnahmen	17
8.5 Flächenbilanz	17
9. Nachrichtliche Übernahmen	17
10. Kennzeichnungen und Hinweise	18

## **Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensart**

Da mit dem Urteil vom 18.07.2023 das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht, kann § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Laufende Bauleitplanverfahren sind in das Regelverfahren überzuleiten.

Dementsprechend wird die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

#### **1.2 Verfahrensablauf**

Am 13.01.2022 wurde vom Rat der Ortsgemeinde Lascheid der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hauptstraße“ in Lascheid im Verfahren gem. § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt, Ausgabe 51/52/2022 vom 24.12.2022, bekannt gemacht.

Da § 13b BauGB nun nicht mehr anwendbar ist, ist aktuell vorgesehen, eine frühzeitige Beteiligung mit den für das § 13b-Verfahren erarbeiteten und nun aktualisierten Unterlagen und dem Hinweis auf die Umstellung des Verfahrenswegs durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss für das nun erforderliche vollständige Verfahren mit der Abwägungsentscheidung zu fassen. Die inzwischen erarbeiteten umweltplanerischen Fachbeiträge -mit den bisher vorliegenden Informationen- werden ebenfalls beigelegt und bis zur Entwurfsfassung weiter ausgearbeitet bzw. aktualisiert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, und erfolgt im Parallelverfahren.

### **2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**

In der Ortslage Lascheid ist das Potential an Wohnbauflächen weitgehend ausgeschöpft bzw. stehen Grundstücke in Privatbesitz nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptstraße“ – östlich angrenzend an die bestehende Ortslage – ein kleines neues Baugebiet entwickelt werden soll. Da in der Ortsgemeinde Lascheid ein Bedarf an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern durch einheimische Familien besteht, ist die Entwicklung eines neuen Baugebiets

notwendig. Dabei ist das primäre Ziel der Kommune, dass weitere Grundstücke im Gemeindegebiet für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Um diese Grundstücke bedarfsorientiert zu schaffen, ist die Aufteilung des Baugebiets in zwei Bauabschnitte vorgesehen, so dass eine Teilfläche (südlicher Teil) unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans und die andere Teilfläche (nördlicher Teil) erst nach Bebauung des ersten Teilbereichs erschlossen und vermarktet werden kann.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 0,96 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand der Ortslage Lascheid und umfasst Teilflächen der Flurstücke 85/3 und 154, Flur 51, Gemarkung Lascheid. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Auf dem Hügel“ und die Bebauung südlich dieser Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, südlich grenzt die L 10 (Hauptstraße) bzw. die dortige Bebauung an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung des Ortes Lascheid (Hauptstraße, Ecke „Auf dem Hügel“).

Die eindeutige Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigefügt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP der Stufe I, PE Becker GmbH, Kall, 2022, 25 Seiten)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Kall, 2022, 8 Seiten)
- Straßenplanung (Büro Scheuch, 2023)
- Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (PE Becker GmbH, Kall, 2024)

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Erweiterung Hauptstraße“ schließt östlich an die bestehende Ortslage von Lascheid an. Die geplante Bebauung soll in ähnlicher Weise in Form von Einfamilienhäusern fortgeführt werden, wie sie bereits in der Ortslage vorhanden sind. Der Geltungsbereich wird von zwei Seiten durch die bestehende Ortslage Lascheid begrenzt.

Die im Geltungsbereich der angrenzenden Ergänzungssatzung „Bereich Dorfstraße“ der Ortsgemeinde Lascheid vorhandenen Baugrundstücke sind verkauft und werden zeitnah bebaut, so dass ein Bedarf für weitere Baugrundstücke gegeben ist.

Der Geltungsbereich ist kompakt, die Festsetzungen limitieren die Nutzungsmöglichkeiten, sodass der Versiegelungsgrad in Grenzen gehalten wird. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, da dieser bisher landwirtschaftliche Flächen darstellt.

#### 4.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage und steigt nach Osten bzw. Nordosten (Richtung „Aufm Schiefersknöpfchen“) hin an. Der höchste Punkt mit ca. 570 m ü. NHN befindet sich somit am nordöstlichen Plangebietsrand. Der niedrigste Punkt ist an der L10, am südlichen Rand des Plangebiets (angrenzend an die Bestandsbebauung), auf einer Höhe von ca. 555 m ü. NHN, gelegen. Dazwischen steigt das Gelände relativ gleichmäßig an. Die höhergelegenen Bauflächen liegen somit rund 30 m über dem eigentlichen Ortskern.

#### 4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich in Form von Wirtschaftsgrünland genutzt.

#### 4.4 Erschließung

Am Südrand des Plangebiets verläuft die Hauptstraße (L10), von der aus das neue Baugebiet erschlossen werden soll. Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Straße „Auf dem Hügel“, die für das neue Baugebiet keine Erschließungsfunktion besitzt.

In der Hauptstraße (L 10) ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den das neue Baugebiet angeschlossen werden kann.

#### 4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen, da die Fläche derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt wird.

Die durchgeführte Artenschutzuntersuchung stellt keine planungsrelevanten Arten (Vögel oder Reptilien) im Geltungsbereich des Bebauungsplans fest.

Der vor Beginn des Bauleitplanverfahrens geäußerte Verdacht, es könne sich bei der Fläche um Magergrünland handeln, bestätigte sich nicht.

#### 4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Region Trier 1985 (mit Teilfortschreibung 1995) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, anschließend an die Wohnsiedlungsfläche Lascheid, dargestellt. Südwestlich von Lascheid befindet sich mit Waxweiler das nächstgelegene Grundzentrum.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (RROP), 1985

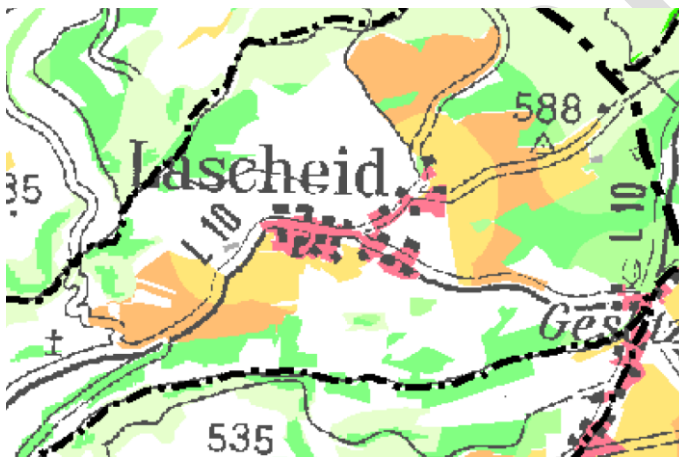


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (Entwurfssfassung, Plotdatum: 30.01.2014)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier befindet sich in Neuaufstellung. Im 2014 öffentlich ausgelegten Entwurf wird Lascheid weiterhin als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Dem Plangebiet ist in diesem Entwurf keine Signatur zugeordnet.

## 5.2 Flächennutzungsplan

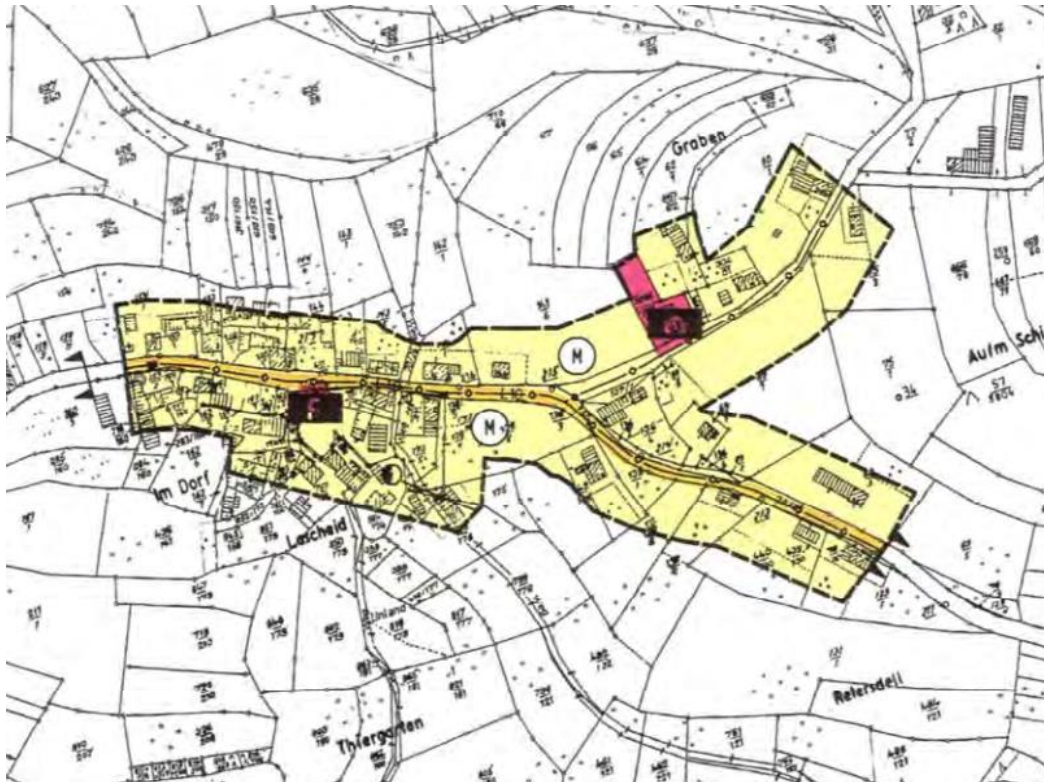


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2010) der Verbandsgemeinde Arzfeld

Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (Stand: 2001) als „Fläche für die Landwirtschaft“, die bestehende Ortslage an der Hauptstraße als „Wohn-/ Mischbaufläche“ dargestellt.

Im „Flächennutzungsplan 2010“ (siehe Abb. 3) ist eine konkretisierende Darstellung enthalten, indem „Gemischte Baufläche (M)“ und eine kleine Teilfläche „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt, so dass sich, an die bestehende Ortslage anschließend, weitere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) entwickeln kann. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind vor allem Wohngebäude, wozu explizit auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende gehören, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.



Es können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen werden vorgenommen, da vor allem Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Standortansprüche nicht in das Plangebiet passen und andere Nutzungen, z.B. kirchliche, kulturelle, sportlichen Zwecken oder Verwaltungen dienende Anlagen, aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Nutzungen sollen sich an den bereits vorhandenen Standorten konzentrieren. Damit soll insgesamt ein gebietsverträgliches und für eine Wohnsiedlung bzw. den bestehenden Ort Lascheid übliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden.

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

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Ziel der hier getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebiets mit Wohnhäusern (überwiegend Einfamilienhäuser).

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante bzw. Firsthöhe) - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gründe hierfür liegen im Planungsziel (Einfamilienhäuser) sowie der bereits vorhandenen Nachbarbebauung. Zu diesem einen Vollgeschoss kann ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss hinzukommen, sofern es nicht als Vollgeschoss (gem. Landesbauordnung) ausgeführt wird.

Als Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben wird aufgrund der Hanglage des Plangebiets die Oberkante der Erschließungsstraße herangezogen. Die Bezugshöhe wird gemessen auf der Straßenachse gegenüber der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohn-/Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse. Die für das jeweilige Bauvorhaben maßgebliche Höhe auf der Straßenachse ist durch Interpolation zu ermitteln. Hierzu wurde bereits eine Straßenplanung (Büro Scheuch, 2023) erstellt und in die Planunterlagen übernommen.

Die Festlegung der max. Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) über der Oberkante der Erschließungsstraße ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Gebäudehöhen werden durch den unteren Bezugspunkt und die Angabe von Trauf- und Firsthöhe (FH, gleichzeitig Oberkante (OK) bei Flachdächern) in Metern über diesem Bezugspunkt (OKKFFuV, siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ wird für den Geltungsbereich auf 0,3 festgesetzt und orientiert sich damit an den Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Daran angepasst ist die Geschossfläche (GFZ), die mit 0,4 festgesetzt ist. Von der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann kein Gebrauch gemacht werden, um den Versiegelungsgrad in Grenzen zu halten und aus Rücksicht auf die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Passend zur Nachbarbebauung wird offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO (in der Nutzungsschablone durch „o“ bezeichnet) mit ausschließlich Einzelhäusern festgesetzt, so dass das bisherige Erscheinungsbild der Ortslage insgesamt gewahrt wird und sich die neue Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Tiefe der Baufenster beträgt 15 m. Zur Planstraße wird ein Abstand von 5 m festgelegt. Baugrundstücke im Bereich der Wendeanlage erhalten, parallel zur Ausrundung der Wendeanlage, abgerundete Baugrenzen. Damit wird die Errichtung üblicher Ein- bis Zweifamilienhäuser mit dazugehörigen Nebenanlagen ermöglicht und der geplanten Bebauung ein Rahmen vorgegeben. Die Hauptgebäude sollen entlang der Erschließungsstraße, alle in einem ähnlichen Abstand zur Straße, errichtet werden. Die Positionierung eines Einfamilienhauses (Annahme: 10 x 12 m Grundfläche) ist auch in den Ausrundungsbereichen der Baugrenze möglich.

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

Eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung soll durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erreicht werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet eine dem Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem angemessene Verdichtung. Durch diese Festsetzung soll dem Bau größerer Gebäudekomplexe mit Mietwohnungen entgegen gewirkt werden. Gleichzeitig soll eine Vermietung (z.B. eines Obergeschosses) ermöglicht werden.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll einerseits die Unterbringung der parkenden Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden, da hierfür die 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zur Verfügung stehen. Dazu wurde eine Festsetzung aufgenommen, die mindestens zwei oberirdische Stellplätze für PKW (als Garagen oder Abstellflächen) pro

Baugrundstück vorschreibt. Dadurch soll ausuferndes Parken innerhalb der Verkehrsfläche vermieden werden. Andererseits dienen die Festsetzungen der Schaffung eines homogenen Ortsbildes und sollen ungeordnete Bebauung, insbesondere der rückwärtigen Gartenflächen, durch Garagen, Carports und Stellplätze verhindern. Sonstige Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, zulässig, sofern sie nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden. Diese Einschränkung soll die Freihaltung von Sichtfeldern und somit eine Steigerung der (Verkehrs-) Sicherheit bewirken.

Der Versorgung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Leitungsmasten, Schächte, Verteilerstationen, Sammler mit Pumpenanlagen, Verstärkerkästen, Transformatorenhäuschen) sind im Geltungsbereich gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 6.2 als Ausnahme zulässig. Damit soll eine flexible und bedarfsorientierte Anordnung dieser Anlagen ermöglicht werden, ohne eigene Flächen explizit planungsrechtlich festzusetzen.

#### **6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Aufgrund der Situation vor Ort und durch die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord vorgegebenen Anforderungen ist – gemäß den Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung (im Trennsystem) des zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzepts – für die Ableitung des Niederschlagswassers ausreichend Retentionsvolumen zu schaffen. Die hierzu erforderliche Fläche kann unmittelbar nördlich der Hauptstraße (L10) sichergestellt werden. Daher wird diese ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) vorgesehen. Detailregelungen erfolgen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

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

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt gem. Straßenplanung 5,75 m und ist mit 5,80 m im Bebauungsplan festgesetzt. Über die Hauptstraße (L10) ist das Plangebiet an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur angebunden. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine dem Nutzungszweck entsprechende Erschließung zu realisieren.

Im Bereich der festgesetzten Planstraße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungs- und Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen untergebracht. Dies ist in diesem Fall nicht vorgesehen, so dass hierzu eine Festsetzung erforderlich ist, um die private Grundstücksfläche beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch nehmen zu können. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Die Straße selbst inkl. begleitendem Gehweg ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Bankette und Böschungen wurden den angrenzenden Flächen zugeordnet.

## **6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Bedingt durch die starke Neigung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche (z.B. zur Errichtung von Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) in Form von Aufschüttungen bzw. Abtragungen unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Hierunter fallen auch Natursteinfindlinge, Natursteinriemchen / -klinker, L-Steine / Betonsteine mit Ziergabionen- oder Natursteinmauerverblendung, solange eine natürliche Optik gewahrt bleibt. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen, dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern, um ein ansprechendes Landschaftsbild zu erhalten und unterhalb liegende Grundstücke nicht, z.B. durch Verschattung, zu beeinträchtigen. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungneigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt selbstverständlich nicht im Bereich von Kellerzufahrten bzw. -eingängen (Garagen im Untergeschoss, Zufahrten / Zugängen usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

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

Zeichnerisch ist, entsprechend der vorgesehenen Nutzung, eine öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets, südlich der Straßenverkehrsfläche, festgesetzt. Für die hier geltenden Pflanzfestsetzungen siehe nachfolgendes Kapitel.

### **6.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur grünordnerischen Gestaltung des Geltungsbereichs, insbesondere der unversiegelten Freiflächen, werden im Wesentlichen drei Pflanzfestsetzungen formuliert. Zusätzlich ist je Baugrundstück ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen.

Als randliche Eingrünung entlang der äußeren Grenze des Geltungsbereichs, im Übergang zwischen den Privatgärten und der freien Landschaft, ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand (Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen) anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind innerhalb der für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen 50 Sträucher und ein Laubbaum gem. Pflanzliste unter Ziffer 11.2 im gestuften Aufbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baugrundstücke sind so bemessen (gem. Parzellierungsvorschlag), dass diese Festsetzungen umsetzbar und zumutbar erscheinen.

Die als öffentliche Grünfläche verbleibende Restfläche südlich der Erschließungsstraße wird mit einer Reihe Bäume bepflanzt. Dazu ist alle 12 m ein autochthoner Kopfbaum vorzusehen. Damit werden weitere Flächen im Geltungsbereich begrünt, wodurch sich sozusagen die randliche Eingrünung fortsetzt, weiterer Versiegelung dieser Bereiche entgegen gewirkt und eine ökologische Aufwertung bewirkt wird.

Die Fläche die als Regenrückhaltebecken ausgewiesen ist, ist nach Abschluss der Arbeiten mit geeignetem Saatgut einzugrünen und entsprechend zu pflegen.

Für die Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken gilt, dass diese spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen haben, um eine zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten.

Die Maßnahmen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Wohngebieten auf Grundlage des Bebauungsplans auszuführen.

Die Maßnahmen zur Bepflanzung des Versickerungsbeckens sind im Rahmen der Anlage des Versickerungsbeckens auszuführen.

Da im Geltungsbereich keine Strukturen enthalten sind, die als Erhalt festgesetzt werden könnten, wurden auch keine derartigen Festsetzungen formuliert.

### **6.12 Ökologische Kompensation**

Das verbleibende Defizit von -nach Stand zum Zeitpunkt des Vorentwurfs- 30.382 Biotopwertpunkten ist durch eine externe Maßnahme auszugleichen, die bis zum Entwurf ermittelt und festgesetzt wird.

## 7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden Regelungen zur Dachform und Dachneigung sowie bezüglich der Vorgartengestaltung und zu Einfriedungen getroffen. Dadurch sollen „Steingärten“ vermieden und eine Durchgrünung des Plangebiets gefördert werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen auch der Verkehrssicherheit, indem die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder durch die Festsetzungen gewährleistet wird. Ergänzend sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Einmündung zur L10 in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Dachneigung ist im Geltungsbereich mit 25° bis max. 45° festgesetzt. Dadurch soll den Bauherren maximaler Gestaltungsspielraum erhalten bleiben, jedoch ein in sich schlüssiges Ortsbild, in Anpassung an die unmittelbare Nachbarbebauung, sichergestellt werden.

Diese Festsetzungen dienen insgesamt der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Das soll eine Optimierungsmöglichkeit bei geplanter Realisierung von Dachbegrünungen oder Solaranlagen bieten.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die überörtliche Erschließung ist durch den Anschluss an die L10 (Waxweiler – Nimsreuland) unmittelbar südlich des Plangebiets sichergestellt. Durch die neuen Baugrundstücke ist mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbewegungen zu rechnen, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrswege zur Folge hat.

Die innere Erschließung ist durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit sichergestellt. Der Straßenverlauf ist so gewählt, dass auch größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Rettungsdienst, Lieferdienste) passieren können.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Dazu sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien bzw. der Kabeltrassen vorzusehen und – in Abstimmung mit den Straßenbaumaßnahmen - umzusetzen. Dieser Bereich ist von solchen baulichen Anlagen bzw. Bepflanzungen frei zu halten, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährden.

Erforderliche der Versorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Leitungsmasten, Schächte, Verteilerstationen, Sammler mit Pumpenanlagen, Verstärkerkästen, Transformatorenhäuschen) sind auch ohne explizite Festsetzung entsprechender Flächen als Ausnahme im Plangebiet zulässig.

### **8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers („häusliches Abwasser“) soll über Kanalleitung im Freispiegelabfluss zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der L10 (DN 200) und von dort zur Kläranlage Lascheid erfolgen. Die durch den Anschluss der 6-7 neuen Grundstücke an den gemeindlichen Kanal zusätzlich anfallende (geringe, unter 2,0 l/sec.) Schmutzwassermenge ist als unkritisch anzusehen. Weder der Schmutzwasserkanal noch die Kläranlage (ausgelegt für 120 EW) werden dadurch an ihre Kapazitätsgrenze gelangen.

Bei Schmutzwasseranfallstellen unterhalb der Rückstauenebene sind Hebeanlagen bzw. Rückstausicherungen vorzusehen (siehe zum Bebauungsplan erarbeitetes Entwässerungskonzept, PE Becker GmbH, Kall, 2022, 8 Seiten).

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei dem Erschließungsgebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Somit ist das Niederschlagswasser nicht behandlungsbedürftig. Das auf den neuen Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher - gemeinsam mit dem Niederschlagswasser der Verkehrsfläche - zu einer südlich gelegenen Rückhaltung innerhalb der Grünflächen abgeleitet und dort versickert werden (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

Die hierzu erforderliche Kanalleitung soll innerhalb der Fläche verlegt werden, die nach Vollzug der Erschließung öffentliche Verkehrsflächen ist, so dass kein zusätzliches Leitungsrecht erforderlich ist.

Details der Niederschlagswasserbeseitigung werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

### **8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des

Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und das Landschaftsbilds gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wurde für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) (PE Becker GmbH, 2024) als separatem Teil der Begründung.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Ort-/Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe bewertet und entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen formuliert, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz erarbeitet und ist ggf. zum Entwurf zu konkretisieren bzw. um externe Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen.

Die gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden bis zu Entwurfsfassung festgelegt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind, zumindest im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Bei Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen wirkungsvoll vermieden.

#### **8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt**

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz (ASP der Stufe I, PE Becker GmbH, 2022, 25 Seiten) untersucht.

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahme (Regelungen zu Gehölzentfernung, Baufeldfreimachung, Anlage von Baugruben) die Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gewährleistet ist.



#### 8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Artenschutzprüfung und der Umweltbericht mit integr. Fachbeitrag Naturschutz kommen insgesamt zu dem Schluss, dass die wohnbauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Lascheid diverse Vermeidungsmaßnahmen erfordert. Insgesamt werden 23 Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die z.T. ohnehin Bestandteil der textlichen Festsetzungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen und Zufahrten) und der ergänzenden Hinweise zum Bebauungsplan (z.B. Boden(denkmal)schutz) sind.

Funktionserhaltende Maßnahmen zum Ausgleich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und/oder gefährdeter Arten sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

#### 8.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Neben den bereits enthaltenen Pflanzfestsetzungen im Geltungsbereich, die die interne Kompensation darstellen, werden die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen bis zur Entwurfsfassung festgesetzt.

Ergänzend wurde ein Verbot von sog. „Steingärten“ und ein Pflanzgebot in die Festsetzungen aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

#### 8.5 Flächenbilanz

Der Großteil des Geltungsbereichs (rd. 80 %) wird durch die geplanten Baugrundstücke eingenommen und zukünftig Allgemeines Wohngebiet. Davon sind auf rd. 11 % des Geltungsbereichs Anpflanzungen (Hecke als randliche Eingrünung) festgesetzt. Weitere ca. 11,3 % werden durch die öffentliche Grünfläche (ca. 5 %) und die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (ca. 6,4 %) eingenommen. Die restliche Fläche entfällt auf die Straßenverkehrsfläche (ca. 9,7 %).

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	7.550	79,0
davon Anpflanzung	1.022	0,11
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	923	9,66
<b>Grünfläche, öffentlich</b>	470	4,92
<b>Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung</b>	615	6,42
<b>Summe gesamt</b>	<b>9.558 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Auf die Nachrichtliche Übernahme der Werbe- und Anbauverbotszone (gem. § 22 LStrG i.V.m. § 24 LStrG) bzw. der Werbe- und Anbaubeschränkungszone (gem. § 23 LStrG i.V.m. § 24 LStrG) entlang der L10 in die Planzeichnung wird verzichtet da es sich bei den durch diese Zonen betroffenen Bereichen ausschließlich um Flächen der bestehenden Ortslage handelt.

## 10. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen, also Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung), Bergbau, Mineralienabbau etc.), sind nicht zu berücksichtigen.

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend dreizehn weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Bauverpflichtung, Vermeidungsmaßnahmen, Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz, Immissionsbelästigungen durch Landwirtschaft, Baufeldfreimachung, Anpflanzung und Schutz von Gehölzen, Baugrund, Auffinden von Kampfmitteln, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Aufschüttung und Abgrabung, Immissionsschutz bei genehmigungsfreien Anlagen und Einrichtungen, Rückstausicherung bei Schmutzwasser-Anschlussleitungen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.