



Ortsgemeinde Lambertsberg (VG Arzfeld)

Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ Regelverfahren

Begründung
Stand: 13. März 2023

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Verfahren	5
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Topographie.....	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Eigentumssituation.....	9
3.7	Planungsalternativen.....	9
3.8	Freiraumkonzept	9
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008.....	10
4.2	Regionalplan	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
5.1	Artenschutz	15
5.2	Natur und Landschaft.....	15
5.3	Radon	16
5.4	Immissionsschutz.....	18
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Höhenlage	21
6.4	Bauweise sowie Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	21
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	21
6.7	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	22
6.8	Verkehrsflächen	22
6.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	23
6.10	Grünflächen	23
6.11	Grünordnerische Festsetzungen	23
6.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	24
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO RLP.....	24
8	Hinweis auf Bauverpflichtung.....	24
9	Hinweise und Empfehlungen	25

10	Ergebnis der Abwägung.....	25
11	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	25
11.1	Flächenbilanz.....	25
11.2	Kostenschätzung	26

Hinweis: Der Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ wurde zunächst gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat sich herausgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für § 13 b BauGB vorliegend nicht gegeben sind. Es bedarf somit eines Verfahrenswechsels. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufzustellen. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2022 gefasst

Die bereits durchgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird aufgrund dessen als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Lambertsberg liegt nord-westlich von Bitburg im Eifelkreis Bitburg-Prüm in der Verbandsgemeinde Arzfeld.

Aufgrund ihrer Lage an der Grenze zu Luxemburg und der Nähe zur Kreisstadt Bitburg werden immer wieder Wohnbauflächen bei der Gemeinde nachgefragt. Einer konkreten Anfrage will die Ortsgemeinde nun mit der Ausweisung dieser Fläche nachkommen. Daher beabsichtigt sie mit Aufstellung dieses Bebauungsplans eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Ortsrandlage einer aktiven Wohnnutzung zu überführen. Für die Ortsgemeinde gibt es zwar eine Klarstellungssatzung, die Ortsgemeinde sieht es aber für die Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als erforderlich an, für hier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Ortsgemeinde Lambertsberg liegen konkrete Bauanfragen für Wohnbebauung in der Ortsgemeinde vor. Demnach könnten mehr Flächen als vorliegend geplant für Wohnnutzung ausgewiesen werden. Die Ortsgemeinde beabsichtigt mit dieser Planaufstellung jedoch nur den akuten Bedarf an Wohnraum zu decken. Derzeit verfügt die Ortsgemeinde über 413 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Lambertsberg. Diese verteilen sich auf nochmal auf ca. 140 „bewohnte Adressen“. Die Ausweisung von 6 neuen Baugrundstücken entspricht einem geringfügigen Zuwachs von ca. 4% an Wohneinheiten gegenüber dem Bestand. Diese Neuausweisung ist als unerheblich einzustufen. Darüber hinaus zeigt ein Blick in die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre einen (nahezu) stetigen Anstieg der Einwohnerzahl an. Dieser Entwicklung will die Ortsgemeinde durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsprechen.

Das Gebiet schließt sich unmittelbar an den bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg III“ an und bietet sich somit aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner guten Erschließung zur Bebauung mit Wohnhäusern an. Daher hat die Ortsgemeinde Lambertsberg zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Lambertsberg IV“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Da sich im bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren in der Trägerbeteiligung herausgestellt hat, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 b BauGB im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht gegeben sind, bedarf es eines Verfahrenswechsels und die Aufstellung im Regelverfahren. Aufgrund dessen hat der Ortsgemeinderat Lambertsberg am 09.08.2022 einen Beschluss über den Verfahrenswechsel und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gefasst. Die bereits durchgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird demzufolge als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Aufgrund des Verfahrenswechsels in ein Regelverfahren bedarf es im Vergleich zum beschleunigten Verfahren der Durchführung einer Umweltprüfung und einer Erstellung eines Umweltberichtes.

Darüber hinaus ist auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als extensives Dauergrünland dargestellt wird und somit die vorgesehene Entwicklung nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Zuge des noch nicht abgeschlossenen Verfahrens der 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld integriert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird um das Plangebiet „Unterm Lambertsberg IV“ erweitert und erneut offengelegt. Die erneute Offenlage der 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich Unterm Lambertsberg III und IV erfolgt parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanes „Unterm Lambertsberg IV“ gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Unterm Lambertsberg IV“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 BauNVO geschaffen werden.

2 Verfahren

Hinweis zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ wurde zunächst mit Beschluss vom 09.12.2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13b aufgestellt. Während des Verfahrens hat sich ergeben, dass der: Der Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 30 Abs. Abs. 1 BauGB aufzustellen ist. Der Anregung der Kreisverwaltung wurde gefolgt. Bezüglich des Verfahrenswechsels und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren wurde seitens des Ortsgemeinderates am 09.08.2022 ein erneuter Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst. Die bereits durchgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Lambertsberg am **09.12.2021** und am **09.08.2022** gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Lambertsberg IV“ wurde am 04.06.2022 und __.__.____ durch Veröffentlichung im „Mitteilungsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom **09.12.2021** wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ gebilligt, auf dessen Grundlage die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung beschlossen wurde.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom **14.06.2022** bis einschließlich **15.07.2022** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom **04.06.2022** ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **14.06.2022** gebeten bis einschließlich **15.07.2022** zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom __.__.____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.__ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom __.__.__ ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ gebeten bis einschließlich __.__.____ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lambertsberg in seiner Sitzung am __.__.__ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Lambertsberg liegt nord-westlich von Bitburg im Eifelkreis Bitburg-Prüm in der Verbandsgemeinde Arzfeld.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lambertsberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterm Lambertsberg IV“ grenzt unmittelbar an die östlich verlaufende Straße „Im Neuen Garten“ an. Im nördlichen Bereich schließt sich das Plangebiet des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Unterm Lambertsberg III“, im westlichen Bereich Feldgehölze mit dahinterliegender Wiese an das Plangebiet an.

Das Plangebiet fügt sich an das neue Wohngebiet „Unterm Lambertsberg III“ an und stellt somit eine sinnvolle wohnbauliche Erweiterung am Ortsrand von Lambertsberg dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von circa 7.461 m² und umfasst in der Ortsgemeinde Lambertsberg folgende Flurstücke:

Gemarkungsname Greimelscheid, Gemarkungsnummer 073138:

Flur 2, Flurstück 44/2 teilweise.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den **Abb. 1** und **Abb. 2** dargestellt.

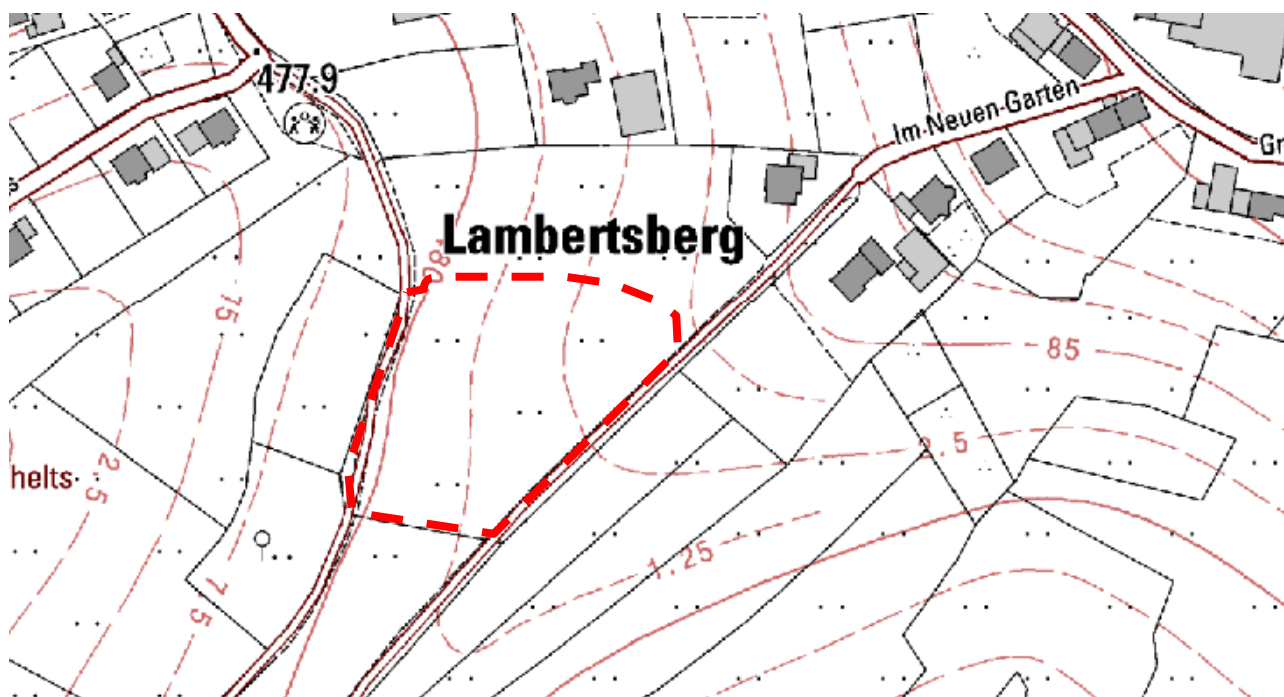


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Dezember/2019] ; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

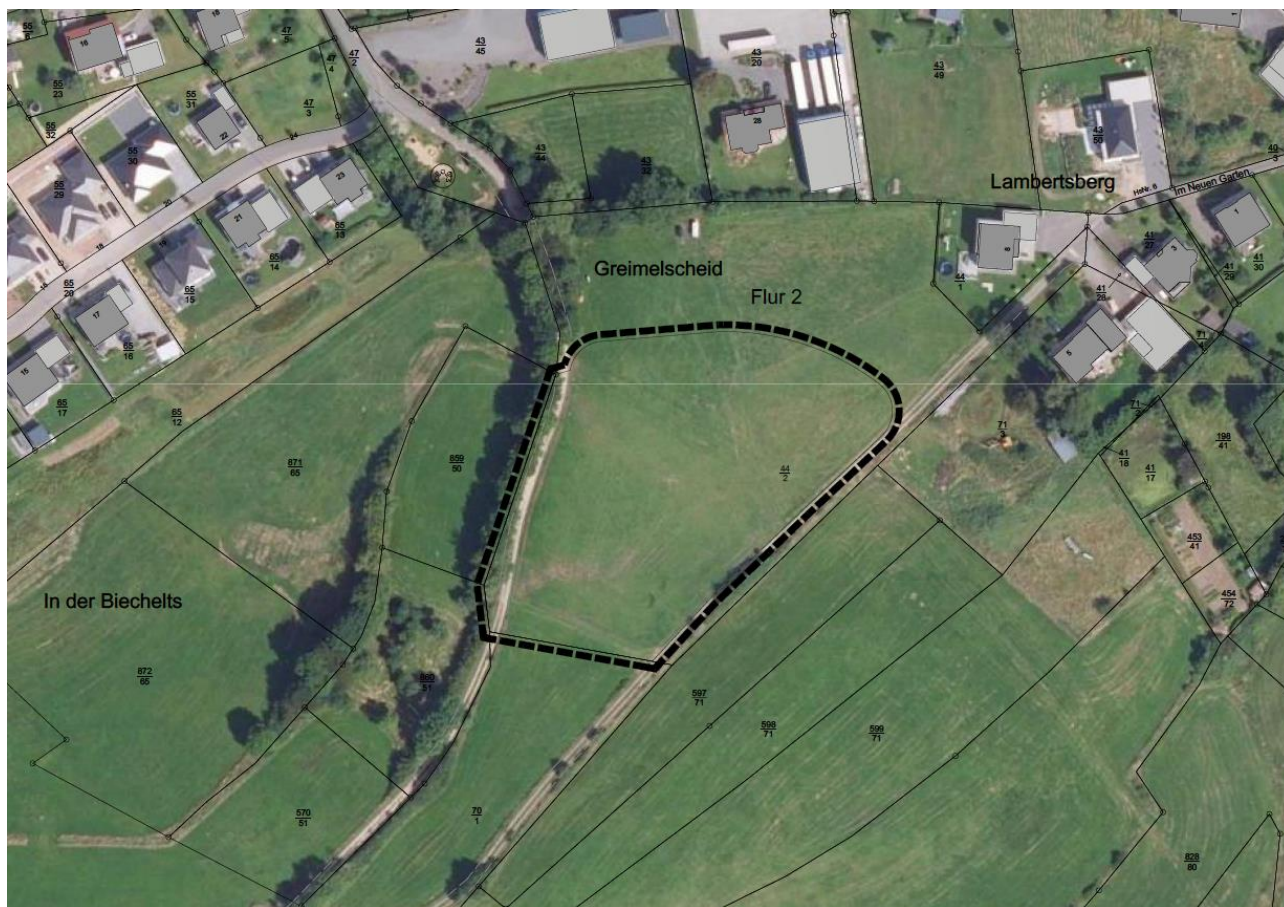


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de [Mai/2022]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet „Unterm Lambertsberg IV“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld als Dauergrünland extensiv, Offenhaltung von Wiesentälern ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit vorrangig als Mähwiese intensiv genutzt. Die Umgebungsnutzung besteht aus gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern. Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Die geplante künftige Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet i.S. d § 4 BauNVO. Die Fläche bietet Platz für sechs Baugrundstücke.

Ziel der Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit zugeordneten Garagen und Nebenanlagen.

3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebiets befindet sich auf einer Höhe von 480 m über Normal Null und weist einen geringen Höhenunterschied auf. Das Gelände steigt nach Osten hin auf 482,5 m über Normal Null leicht an.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Lambertsberg ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L12 führt durch Lambertsberg Richtung Norden zur B 410 welche in östlicher Richtung zur A 60 und in westlicher Richtung ins benachbarte Großherzogtum Luxemburg führt. In östlicher Richtung führt die L12 über die L33 ebenfalls zur A 60. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L12) und die Straße „Im Neuen Garten“.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Es ist geplant, das gesamte Neubaugebiet im Trennsystem zu entwässern. Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können über einen Anschluss des Plangebiets an die angrenzende Kanalinfrastruktur sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen verlegt und sollen in westliche Richtung parallel zur Niederschlagsentwässerung aus dem Gebiet geführt und an den bestehenden Mischwasserkanal, der parallel zu den vorhandenen Mulden verläuft, angeschlossen werden. Details können dem Entwässerungskonzept des Büros IGR (Januar 2023) entnommen werden oder werden erst im Rahmen nachgelagerter konkreter Objektplanungen konkretisiert.

3.5.2 Oberflächenwasser

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde ein Konzept erarbeitet, welches gemeinsam mit der Oberflächenwasserbewirtschaftung des Baugebiets (Unterm Lambertsberg III) errichtet wurde.

Für die Baugebiete Lambertsberg II, III und IV ist eine zentrale Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Parzelle 65/12 geplant. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten besteht aus entwässerungstechnischer Sicht lediglich die Möglichkeit eine Niederschlagswasser-Bewirtschaftung für die geplanten Neubaugebiete im Bereich der bereits vorhandenen Becken durchzuführen.

Es ist geplant die Regenwasserkanäle überwiegend parallel zu den Schmutzwasserkanälen, ebenfalls innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Die Kanäle sollen einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulde zugeführt werden. Diese befindet sich westlich des Plangebiets und soll im Zuge der Ausführungsplanung vergrößert werden.

Die Dimensionierung und Lage der Becken sowie weitere Details zur geplanten Entwässerung sind dem Entwässerungskonzept des Büros IGR (Stand: Januar 2023) zu entnehmen.

3.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die vorhandenen und die neu zu erschließende Straße an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Bei zusätzlichem Bedarf kann das bestehende Energie- und Telekommunikationsnetz über die im Plangebiet entstehenden Straßen ausgebaut werden. Mit dem Telekommunikationsanbieter ist die Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 rechtzeitig vorzunehmen. Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen soll die Abstimmung derart koordiniert werden, dass ein gleichzeitiger Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Weitere Hinweise hierzu finden sich im Kapitel ‚Hinweise‘ der Textfestsetzungen.

3.5.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen im benachbarten Baugebiet sowie die planungsinterne Erschließung sichergestellt werden.

3.6 Eigentumssituation

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Lambertsberg.

3.7 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung für die geplante Wohnbebauung wurden in der Ortsgemeinde unbebaute Bauflächen auf ihre Verfügbarkeit geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass es lediglich wenige vereinzelte unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage gibt, die allerdings nicht zu verkaufen sind und somit einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Derzeit weist die Ortsgemeinde keine unbebauten zusammenhängenden Flächen im Innenbereich zur Verfügung.

Alternativ zur intendierten Planung könnte nur auf die Planung verzichtet werden. Eine Wohnbauentwicklung zur Deckung des Wohnbedarfs in der Ortsgemeinde Lambertsberg wäre damit verhindert.

3.8 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage am Ortsrand befindet sich das Plangebiet am Rande einer großflächigen Freiraumstruktur mit zahlreichen Fußwegeverbindungen und umgebend von Grünflächen. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets und einer offenen Bauweise sowie Anpflanzfestsetzungen auf den Grundstücken zur inneren Durchgründung fügt sich das Gebiet gut in die Umgebung ein.

Zur randlichen Eingrünung im Übergang zur offenen Landschaft wird eine randliche Eingrünung festgesetzt.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7. Oktober 2008

Laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt die Ortsgemeinde Lambertsberg im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur.



Abb. 3: Ausschnitt Gesamtkarte LEP IV
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV), ohne Maßstab)

Sie liegt im Entwicklungsbereich Eifel, in welchem die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden sollen. Der Ausbau von Technologien und Innovationen soll vor allem der Stärkung kleiner und mittelständischer Unternehmen zugutekommen. In den ländlichen Räumen ist eine eigendynamische, ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem bestehende Potenziale in den unterschiedlichen Bereichen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus und Naturschutz ausgeschöpft werden. Dies umfasst die Sicherung der Landbewirtschaftung und Forstwirtschaft sowie auch die Förderung der lokalen Wirtschaft. Natürliche Lebensgrundlagen und Kulturlandschaften gilt es zu schützen. Ebenso soll ein Mindeststandard der Daseinsvorsorge gesichert werden. Dafür sollen die Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele, die bei einer Neuausweisung von Wohnbauflächen auf die Ortsgemeinde Lambertsberg zutreffen:

■ *Nachhaltige Siedlungsentwicklung*

Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist [...] landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

■ *Freiraumschutz*

G 85 Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

G86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Dem Ziel 31 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass in Lambertsberg keine zusammenhängenden zur Verfügung stehenden Innenbereichsflächen mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Somit ist eine Flächenneuanspruchnahme für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde unumgänglich. Eine qualitative Optimierung wurde durch die Prüfung der Innenentwicklungspotenziale jedoch ausgeschöpft.

Dem Ziel 34 liegt laut Landesentwicklungsprogramm zugrunde, dass die Entstehung von Splittersiedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption des Plangebietes entsprochen, weil das Plangebiet in räumlich unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Baugebieten und einem geplanten Baugebiet liegt. Auch die Zuwegung erfolgt hauptsächlich über diese Wohnbereiche.

Die Grundsätze 85 und 86 werden durch die Planung beachtet. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets erfolgt die Inanspruchnahme des Freiraums somit flächensparend und umweltschonend.

4.2 Regionalplan

4.2.1 RROP 1985/1995

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplans Trier ist die Ortsgemeinde Lambertsberg als Kleinzentrum mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) und Erholung (E) ausgewiesen.

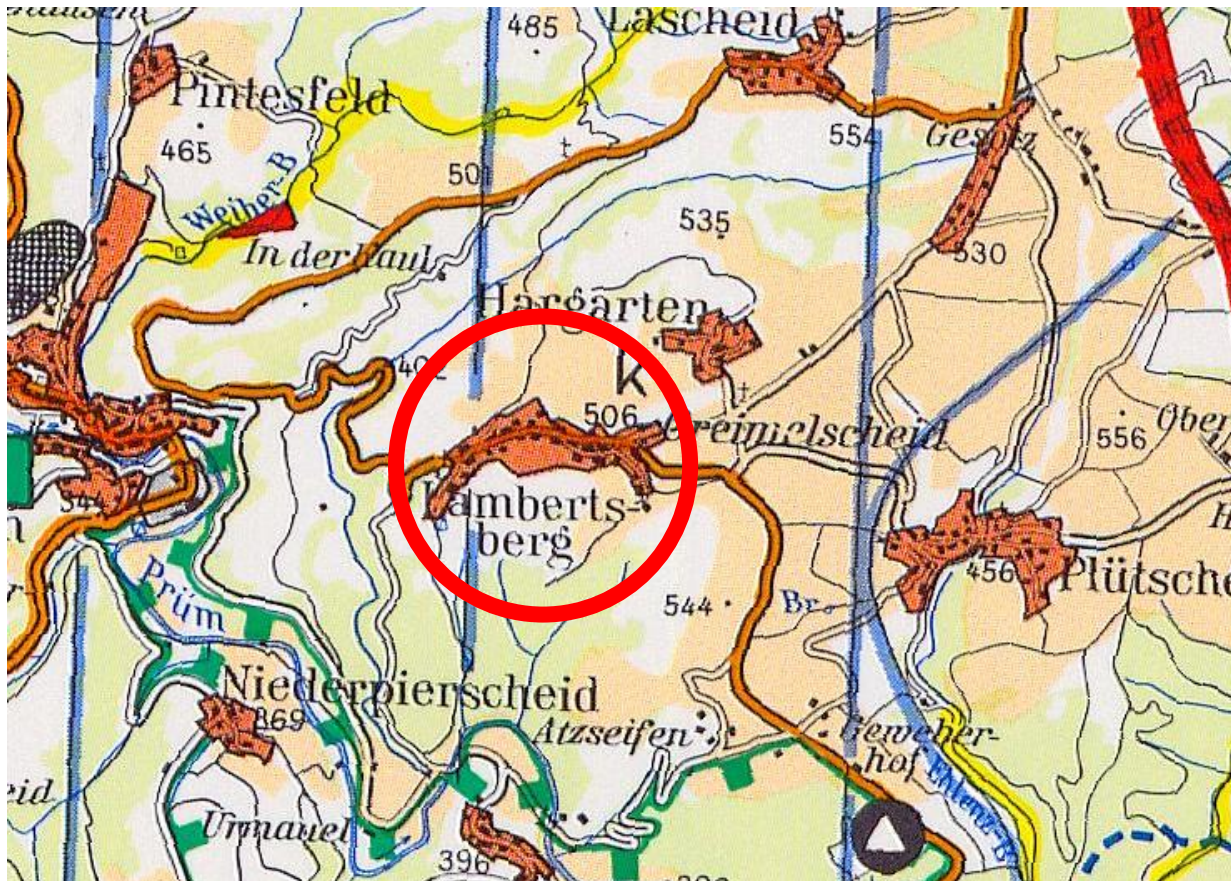


Abb. 4: Ausschnitt RROP
(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985/95, ohne Maßstab)

Die künftige Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Dies sind solche Gemeinden, die über die wesentlichen Einrichtungen der wohnnahen Infrastruktur verfügen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten Wohnungen ist in diesen Gemeinden von erhöhter Relevanz für die Ortsentwicklung. Die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur vollzieht sich grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden. Hierzu gehören gemäß LEP insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen. Die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden soll sich so vollziehen, dass die Nachfrage nach schwach verdichtetem Einfamilienhausbau berücksichtigt wird. Bei der Planung von Neubaugebieten ist anzustreben, dass die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Der Flächenverbrauch soll unter besserer Nutzung der Erschließungsstruktur möglichst gering gehalten werden. Neu geschaffene Siedlungsbereiche sollen durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Schaffung von Spielmöglichkeiten und durch Grünflächen aufgewertet werden. Sie sollen für verschiedene Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Gemeinbedarf) räumlich so einander zugeordnet werden, dass sie einerseits von den jeweiligen Nutzern ohne großen Aufwand erreicht werden können, andererseits die gegenseitigen Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Mögliche Erweiterungsmöglichkeiten sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sollen über die Mindestanforderungen wohnnaher Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Grundversorgung) sowie über eine Mindestqualität der öffentlichen Verkehrsanbindung verfügen. Aufgrund dieser spezifischen Entwicklungschancen sollen Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus in klimatisch und topographisch günstiger Lage sowie in guter Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen in den Bauleitplänen ausgewiesen werden. Die verstärkte Wohnbautätigkeit in diesen Gemeinden dient gleichzeitig der Erhaltung und langfristigen Sicherung der vorhandenen haushaltsnahen Infrastruktur. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Wohnfunktion dieser Gemeinden ist neben der infrastrukturellen Eignung auch die räumliche Verteilung von Bedeutung. So sollen diese Gemeinden Bevölkerungsgruppen mit höheren Ansprüchen an das Wohnumfeld langfristig an den Nahbereich binden, sowie verhindern, dass W-Gemeinden in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den zentralen Orten in ihrer notwendigen Wohnbauentwicklung beeinträchtigt werden.

Die Planung der Ortsgemeinde Arzfeld zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen entspricht somit den ihr laut RROP zugeteilten Entwicklungszielen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist seit 1975 (nahezu) stetig positiv, sodass sich in den rund 40 Jahren die Bevölkerungszahl um circa 120 erhöhte. Somit besteht eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnraumflächen in der Ortsgemeinde. Durch den Ausschluss von Doppelhäusern wird das Plangebiet der Nachfrage nach schwach verdichtetem Einfamilienhausbau gerecht. Die topographischen Gegebenheiten werden insofern berücksichtigt, als dass die Mehrheit der Grundstücke ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen bebaut werden kann. Durch die unmittelbare Anbindung an die benachbarten Wohngebiete und die dort befindliche verkehrliche Infrastruktur wird sichergestellt, dass die Einrichtungen im Ortskern vom Plangebiet aus auf kurzem Wege zu erreichen sind. Zusätzlich werden Erweiterungsmöglichkeiten offen gehalten, sodass die Möglichkeit bestünde, die Flurstücke südlich des Plangebietes später noch als Wohnbaufläche auszuweisen und somit ein im Zusammenhang bebautes Gebiet zu entwickeln, das im Norden an das Plangebiet anschließen würde.

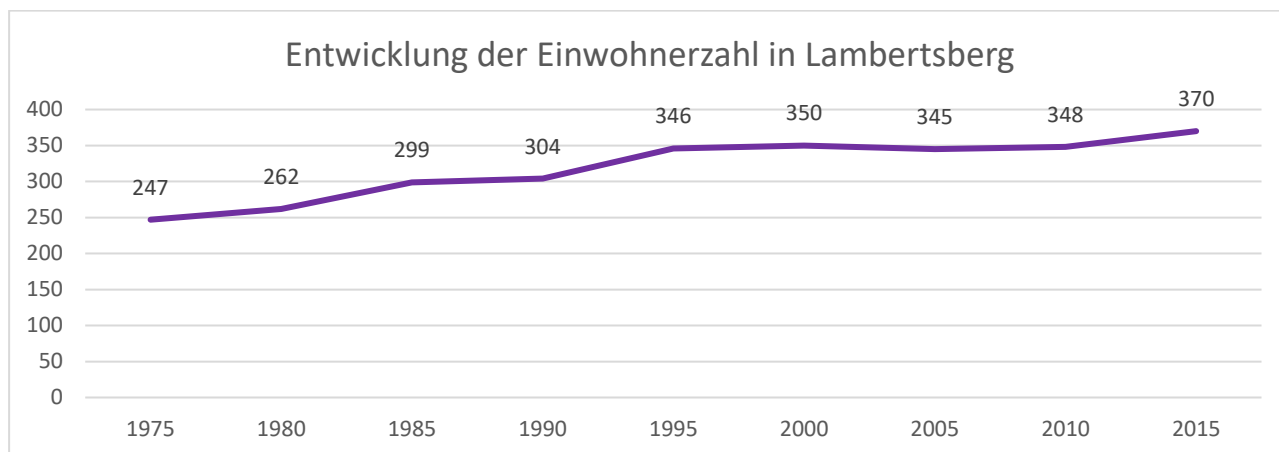


Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzahl in Arzfeld

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&g=0723201254&tp=2&ts=tsPop01>, Zugriff am 03.12.2019, eigene Darstellung)

4.2.2 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014

Auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (2014, RROPneu) erhält die Ortsgemeinde Lambertsberg weiterhin die besondere Funktion Freizeit/Erholung. Die besondere Funktion entfällt auf Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Ge-

meinden zu nutzen (Z45). Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen (G46).

Der Entwurf des RROP konkretisiert dabei einige Vorgaben aus dem derzeit rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan: Das Maß der Eigenentwicklung muss sich an den realistischen Entwicklungserfordernissen der Ortsgemeinde orientieren und ist abhängig von der Bevölkerungszahl, der absehbaren Bevölkerungsentwicklung, der inneren Struktur der Gemeinde und der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entspricht.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Arzfeld als extensives Dauergrünland (Offenhaltung von Wiesentälern) dargestellt (vgl. Abb. 6).

Künftig ist hier eine Wohnbaufläche (W) darzustellen, da für die Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt ist. Damit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist demnach zu ändern. Da für den nördlich angrenzenden Bereich des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Unterm Lambertsberg III“ die 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird und das Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wird der Änderungsbereich der 12. Teilfortschreibung um den Teilbereich „Unterm Lambertsberg IV“ erweitert. Die erneute Offenlegung der 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanes „Unterm Lambertsberg IV“.

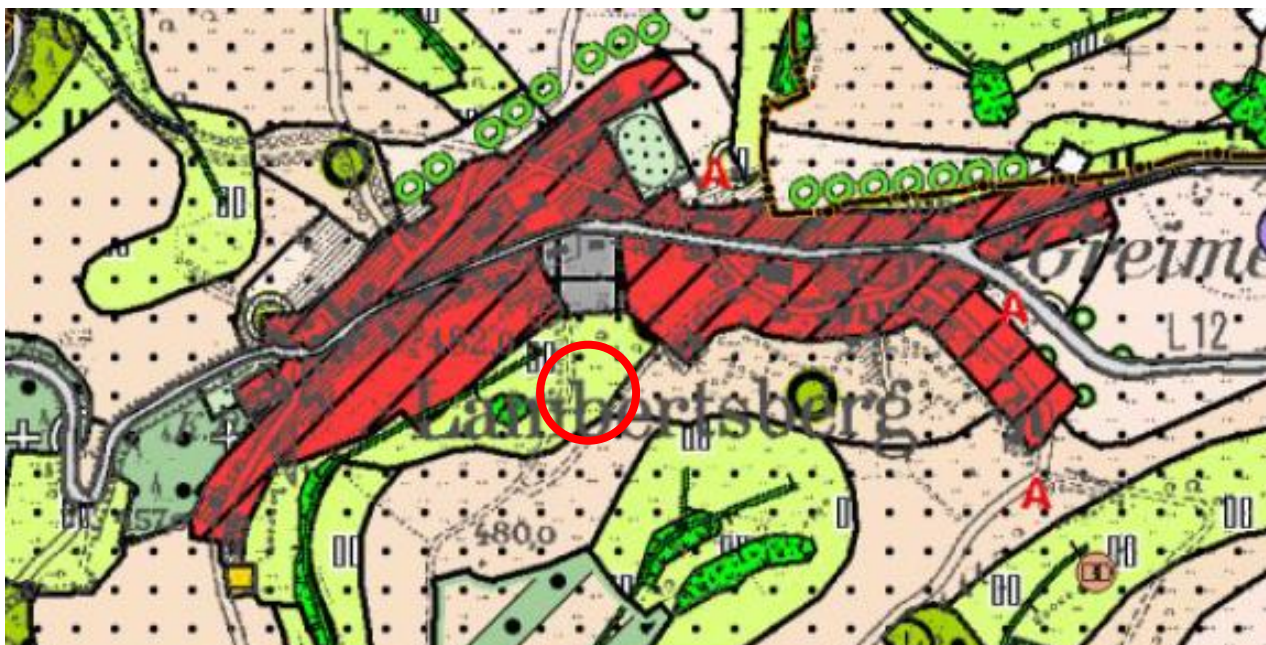


Abbildung 6: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (Quelle: Verbandsgemeinde Arzfeld, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Neben der in den vorliegenden Umweltbericht unmittelbar integrierten Landschafts- und Grünordnungsplanung wurden im Rahmen der Umweltprüfung eine Entwässerungsplanung / -konzept und ein geotechnischer Bericht erarbeitet.

Der Umweltbericht liegt vor und wird im Folgenden zusammengefasst.

5.1 Artenschutz

Um auszuschließen, dass planungsrelevante Arten von der Planung und ihrer Umsetzung berührt werden, wurde das Plangebiet im Zuge der Umweltprüfung auf geeignete Biotoptypen und Strukturen untersucht.

Im September 2022 wurde somit eine Habitat-Potenzial-Analyse des Plangebietes zur Einschätzung des möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials durch Auswertung von Karten und Luftbilder durchgeführt. Des Weiteren fand eine Datenabfrage hinsichtlich aktuell bekannter Vorkommen planungsrelevanter Arten statt (LANIS 2022).

Hierbei konnte kein unüberwindbares Konfliktpotential mit dem Artenschutz festgestellt werden

Weitere Informationen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.2 Natur und Landschaft

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung fanden detaillierte örtliche Bestandsaufnahmen von ‚Natur und Landschaft‘ (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese haben ergeben, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch intensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte geprägt ist. Somit ist nur eine geringe ökologische Wertigkeit, insbesondere bezüglich dem örtlichen Bodempotential und lokalen Wasserhaushalt festzustellen. Des Weiteren befindet sich ein land- und forstwirtschaftlicher Weg im Plangebiet. Im Westen des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen vorhanden, welche als ‚Rote-Liste Biotoptyp Deutschland‘ gelten. Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

Aus den grünordnerischen Bestandsaufnahme ließen sich in der Folge dezidierte landespflegerische Zielvorstellungen, insbesondere zum Erhalt von Biotoptypen im Plangebiet ableiten. Im Plangebiet wurden diese naturschutzfachlichen Zielvorstellungen städtebaulich im Bebauungsplan berücksichtigt und bei der verbindlichen Maßnahmenfestlegung aufgegriffen. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen sind in der vorliegenden Bauleitplanung teilweise planintern beabsichtigt. Durch plangebietsexterne Kompensation sollen im Plangebiet zu erwartende Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘, insbesondere durch neue Bodenversiegelung (bis zu ca. 0,37 ha) und dauerhaften Verlust von Biotoptypen (vor allem Grünlandflächen) ausgeglichen und / oder ersetzt werden.

Mit den beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen (insbesondere der externen, extensiven Feuchtwiesen-Nutzung) können zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund von Versiegelung und Bebauung und damit Verlust von Biotop- und Nutzungstypen prognostiziert werden, vollständig kompensiert werden. Die schlussendlich verbindlich festzulegenden grünordnerischen Maßnahmen reichen demnach aus, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren.

Es ist zusammenfassend nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erheblichen Umweltauswirkungen (insbesondere auf die menschliche Gesundheit) eintreten werden, insbesondere nicht hinsichtlich von etwaigen Lärmimmissionen.

Weitere Informationen zum Eingriff in Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln. Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für den Kreis Bitburg-Prüm sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m³ in der Raumluft [%]	7,5
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m³]	35
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m³]	133
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m³ in der Bodenluft [%]	2.3
Kategorie des Kreises	C

Tabelle 1: Radonbelastungen im Landkreis Bitburg-Prüm
(Quelle: Radon-Info.de http://www.radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort)

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m ³ in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Tabelle 2: **Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen**
(Quelle: Radon-Info.de, http://www.radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort)

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort des Plangebietes jedoch in einer Zone, in der zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war. Im östlichen Bereich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Lambertsberg gibt es jedoch vereinzelt Bereiche, in denen ein lokal hohes Radonpotenzial vorzufinden ist.



Abbildung 7: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Arzfeld
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5)

5.4 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Immissionen wie Lärm, Gerüche und Stäube sind derzeit nicht zu erwarten.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes und der Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung sowie um Lärmimmissionen durch erheblichen Besucherverkehr zu vermeiden, sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, abgesehen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, um durch Klein- und Kleinstbetriebe wohnstättennahe Arbeitsplätze zu fördern und eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Die nach Maßgabe der BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Obergrenzen für die GRZ gem. § 17 BauNVO wurde verzichtet, um die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die Bebauungsdichte zu verringern. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung wird durch die festgesetzte GRZ dennoch sichergestellt.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn diese nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Insofern ist hier eine Einzelfallprüfung erforderlich. Entsprechende Überschreitungen sind z.B. für Eingangsbereiche, Fußwege, Gemeinschaftsanlagen, Platzbereiche, Terrassen usw. denkbar, die dem Nutzungszweck der Gebäude im Plangebiet dienen und ohne deren Zulassung, verbunden mit einer weitergehenden Überschreitung der GRZ, eine sinnvolle Grundstücksnutzung erschwert würde.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist erforderlich, um eine unerwünschte Höhe der Gebäude zu verhindern und das städtebauliche Einfügen des neuen Baugebiets zu gewährleisten. Mit der Festsetzung wird Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude genommen. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage soll im Plangebiet eine zu hohe Bebauung und eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Gemäß § 2 Abs.4 LBauO Rheinland-Pfalz sind Vollgeschosse:¹

- Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel, ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.

1

vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Gebäudehöhe

Um eine im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu hohe Bebauung zu verhindern, wird zusätzlich zu der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe orientieren sich an der umliegenden Bebauung i.V.m. einer zeitgemäßen Geschosshöhe, die eine Passivhausbauweise grundsätzlich ermöglichen soll.

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die sichtbare Wand- und die Gebäudehöhe der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Wandhöhe und der Gebäudehöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte. Für die geplante Verkehrsfläche wurde eine Straßenplanung beauftragt.
- Die sichtbare Wandhöhe (WH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks² und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

- Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gelten keine Vorgaben hinsichtlich der Dachformen und -neigungen. Es gelten folgende Höchstwerte:

maximale Wandhöhe (WHmax): 7,00 m für alle Dachformen

maximale Gebäudehöhe (GHmax) 7,00 m für Flachdächer

maximale Gebäudehöhe (FHmax) 10,00 m für geneigte Dächer

Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit Flachdächern die zulässige Wand-/Gebäudehöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (bis max. 10 m) überschritten werden, wenn die Außen-

² Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

wände des obersten Geschosses als sogenanntes Staffelgeschoss allseits mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Planungswille der Ortsgemeinde ist es, dass keine Fassaden mit drei sichtbaren Geschossen entstehen. Um jedoch auch die Höhe der Flachdachgebäude (maximale Wand- und Gebäudehöhe 7,00 m) an die Höhe der geneigten Dächer (Gebäudehöhe 10,00 m) anzupassen können jedoch ausnahmsweise Staffelgeschosse unter den vorgenannten Voraussetzungen zugelassen werden.

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die Gebäudehöhe unter den bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden.

6.3 Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen.

6.4 Bauweise sowie Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Um die Wohnqualität als auch ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Um die Bebauung mit Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern zu fördern, wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude hergestellt werden können.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist ein durch bauliche Anlagen zu überbauender Bereich mit Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen orientieren sich an der gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie. Die Bebauung der Hauptbaukörper hat innerhalb dieses Baufensters zu erfolgen. Das Baufenster ist ausreichend dimensioniert, um ca. sechs Gebäude für die beabsichtigte Nutzung realisieren zu können.

6.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um Nachbarschaftskonflikte, die bereits in der Vergangenheit in der Ortsgemeinde Lambertsberg vermehrt aufgetreten sind, zu vermeiden, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes zum Nachbargrundstück von 1,50 m einzuhalten. Die seitlichen Grenzabstände sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sodass Grenzgaragen vorliegend unzulässig sind.

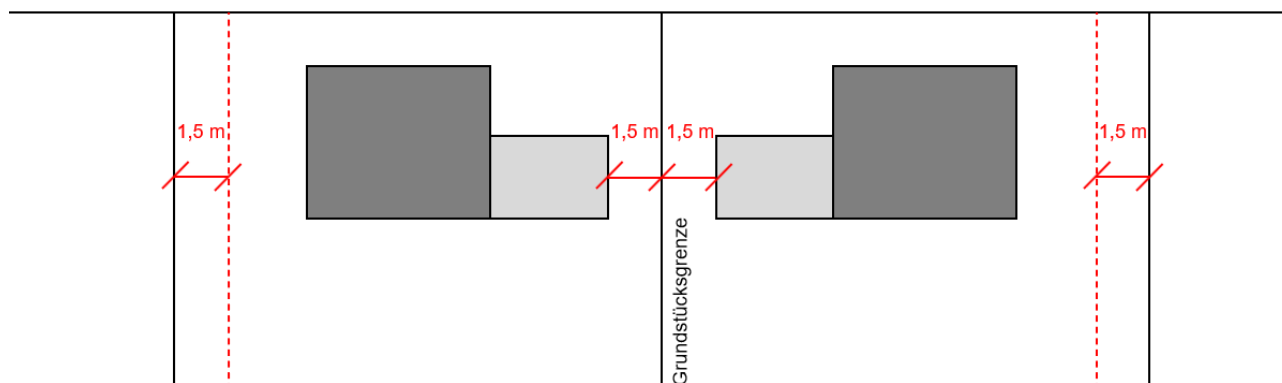


Abbildung 9: Systemskizze zu den abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen
(Quelle: eigene Darstellung ISU 2022)

6.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Um die baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen möglichst gut zu konzentrieren und eine zusätzliche Versiegelung zu verhindern, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze für Zweiräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, weil sich andernfalls eine unangemessene Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke ergäbe.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z.B. Gartenhäuser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raumes zulässig, sofern der seitliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen der Realisierung der Planung auf etwaig notwendige Änderungen der technischen Infrastruktur im Plangebiet reagieren zu können. Die Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauGB stehen unter Genehmigungsvorbehalt, um ein gestalterisches Einfügen der Nebenanlage im Plangebiet sicherzustellen.bn

6.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Festsetzung von Verkehrsflächen. Diese ist als Stichstraße zu errichten und mündet in die nördlich geplante Erschließungsstraße (siehe Bebauungsplan Unterm Lambertsberg III). Die Verkehrsfläche ist hinsichtlich der geplanten Breite ausreichend für den Richtungsverkehr auch im Hinblick auf die südliche Erweiterung dimensioniert.

Darüber hinaus wird eine bestehende Wirtschaftswegverbindung mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Ausweisung dieser Fläche dient der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Wegeverbindungen sowie der Fuß- und Radwegverbindungen in die südlich angrenzende Landschaft.

6.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Da die Zufahrt zu den Grundstücken über die neuen Erschließungsstraßen sicherzustellen ist, ist es Planungswille der Ortsgemeinde Lambertsberg eine Zufahrt über die angrenzenden Wirtschaftswege zu verhindern. Über die zeichnerische Festsetzung soll dies sichergestellt werden.

6.10 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt (siehe E1). Sie dient dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen. Durch die Überlagerung von ergänzenden Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Grünstrukturen ergibt sich die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung der Fläche.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

6.11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Fläche E1) sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind im Folgejahr standortgerechte Nachpflanzungen erforderlich. Die dort befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereichs der Bäume sind zu unterlassen. Ausgenommen hiervon sind Pflegeschnitte und sonstige notwendige Pflegemaßnahmen. Die Festsetzung zum Ersatz abgängiger Gehölze inklusive der Festlegung des Erstanpflanzungszeitpunktes für abgängige Gehölze dient der Sicherstellung der nachhaltigen Begrünung des Plangebietes.

6.11.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung

Um das Plangebiet naturnah zu gestalten und eine aufgelockerte Bebauung gestalterisch zu unterstützen, werden außerdem Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke und zur Straßenraumbegrünung getroffen. Demnach soll je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Zur Straßenraumbegrünung ist davon ein Laubbaum entlang der Verkehrsflächen zu pflanzen. Auf die Pflanzliste des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung und Erhaltung soll sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen und auch künftig gepflegt und somit erhalten werden.

Sämtliche Anpflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger Wohn- und Gewerbegebäude auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Randliche Eingrünung

Zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs zum Offenland und zur freien Landschaft zu erreichen und negative Wirkungen auf das Landschaftsbild Richtung Süden zu vermeiden, wird eine randliche Eingrünung als Strauchbepflanzung als geschlossener Gehölzbestand festgesetzt. Die

randliche Eingrünung ist in Form eines 3,0 m breiten Anpflanzstreifens auf den privaten Baugrundstücken am südlichen Plangebietsrand zeichnerisch festgesetzt. Die Erstanpflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Pflegemaßnahmen sowie die Ersetzung abhängiger Gehölze sind durch die Eigentümer zu erbringen.

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.12.1 Umgang mit Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum westlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird. Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in eine zentrale Rückhalteeinrichtung vor, sofern keine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken erfolgt.

6.12.2 Begrenzung der Versiegelung

In den textlichen Festsetzungen ist eine Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung enthalten. Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unerwünscht, um die Bodenfunktionen zu verbessern. Daher dient die o.g. Festsetzung dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Hiermit sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO RLP

Die gestalterischen Vorgaben gemäß der Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden insbesondere getroffen, um für künftige Vorhaben im Plangebiet in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen.

Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung unterstützt werden.

Die Festsetzungen zur **Fassadengestaltung** tragen dazu bei, dass sich die künftige Bebauung an den Umgebungscharakter anpasst.

Um den stadtbildprägenden Charakter des Teilbereiches zu gewährleisten und visuelle Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei.

8 Hinweis auf Bauverpflichtung

Mit der Ergänzung der Bebauungsplanunterlage um den Passus der Bauverpflichtung will die Ortsgemeinde spekulativen Grundstückskäufen vorbeugen und sicherstellen, dass die zur Verfügung gestellten Baugrundstücke auch tatsächlich innerhalb einer angemessenen Frist bebaut werden.

9 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u. Ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Da die Ortsgemeinde aus energetischen Gründen den Ausbau eines Kalten Nahwärmenetzes in Betracht zieht, wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf die Planung der Ortsgemeinde hingewiesen. Erfolgt die Energieversorgung des Plangebiets künftig über die Kalte Nahwärme, so stellt die Ortsgemeinde den Anschluss- und Benutzungszwang an dieses Netz vertraglich oder mittels eigenständiger Satzung sicher.

10 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde Lambertsberg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

11 Flächenbilanz und Kostenschätzung

11.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		7461	100,0
Allgemeines Wohngebiet	WA	6264	83,95
Öffentliche Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	889	11,92
	<i>Davon Straßenverkehrsfläche</i>	<i>608</i>	
	<i>Davon Fläche für den landwirtschaftlichen Verkehr</i>	<i>281</i>	
Öffentliche Grünflächen		308	4,13

Tab. 3: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
 (Quelle: eigene Darstellung)

11.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde Lambertsberg entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ der Ortsgemeinde Lambertsberg beigelegt.

Lambertsberg, den _____

Jochen Schoden (Ortsbürgermeister)