

Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan „Oberhalb der Bundesbahn“ – 1. Änderung Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 02. Januar 2024

Entwurf

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.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
3.6	Planungsalternativen	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	6
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
5.1	Natur und Landschaft.....	8
5.2	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.....	9
5.3	Immissionsschutz.....	9
5.4	Radon	9
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	9
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	9
7	Hinweise und Empfehlungen	10
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	10
9	Ergebnis der Abwägung.....	11
10	Flächenbilanz und Kostenübernahme	11
10.1	Kosteneinschätzung.....	11
10.2	Flächenbilanz.....	11
11	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	12

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Wolsfeld, Verbandsgemeinde Bitburger Land, wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan „Oberhalb der Bundesbahn“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan sah im Wesentlichen vor den anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde zu decken.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberhalb der Bundesbahn“. Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberhalb der Bundesbahn“ ist das unbebaute Flurstück Nr. 42/13 das im Bebauungsplan als Spielplatz und Parkplatz ausgewiesen ist, einer Bebauung zuzuführen, da kein Bedarf mehr vor den Spielplatz vorliegt.

Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Bebauung zuzuführen und somit die Baulücke innerhalb der umliegenden Wohnnutzung zu schließen und einer Nachverdichtung im Gebiet nachzukommen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplans findet das seit 01.01.2017 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß §13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Grundsätze zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung einer Flächenneuanspruchnahme anzuwenden sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Schließung einer Baulücke begünstigt, sodass dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung vornehmlich Gebrauch gemacht wird.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1.333 m². Wird hiervon die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet wird die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 2 ha deutlich unterschritten. Die Voraussetzung zur Anwendung des §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit einschlägig.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet weder UVP-pflichtiges Vorhaben, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vor. Auch Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberhalb der Bundesbahn, 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Oberhalb der Bundesbahn – 1. Änderung“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Wolsfeld gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und zum Verflechtungsbereich der kooperierenden Mittelzentren Bitburg/ Neuerburg. Die Entfernung der Ortsgemeinde Wolsfeld zum Mittelzentrum Bitburg beträgt ca. 9 km.

Durch die Ortsgemeinde Wolsfeld verläuft die B 257A, die nördlich und südlich des Siedlungsgebietes zur parallel verlaufenden Bundesstraße B 257 führt.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Wolsfeld, Flur 7, das Flurstück Nr. 42/13 und verfügt über eine Größe von ca. 396 m². Das Vorhabengebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Dorfgemeinde und ist im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich von Einfamilienhäusern umgeben. Im östlichen Bereich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet wird über die im Westen verlaufende Straße im Wechsel erschlossen.

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

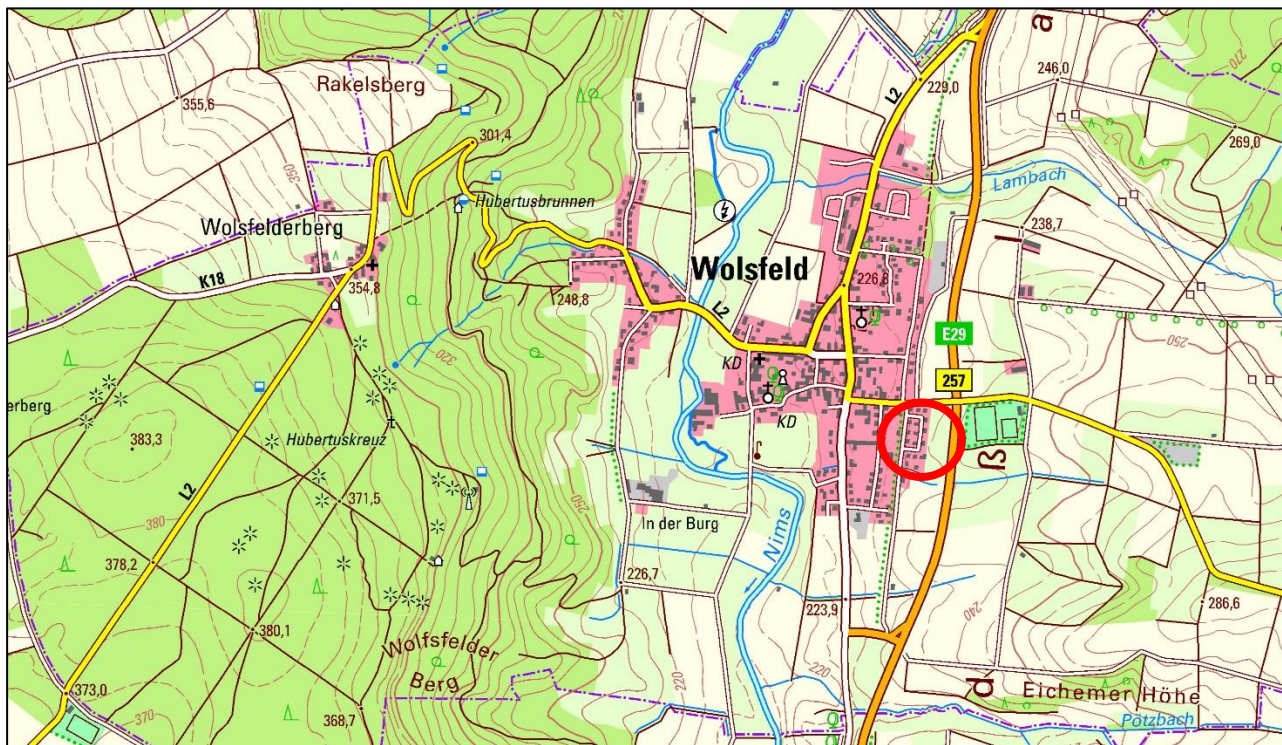


Abb. 1: Lage Ortsgemeinde Wolsfeld, Lage des Vorhabens

(Quelle: TK 25 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermegeo.ril.de>, [2023])

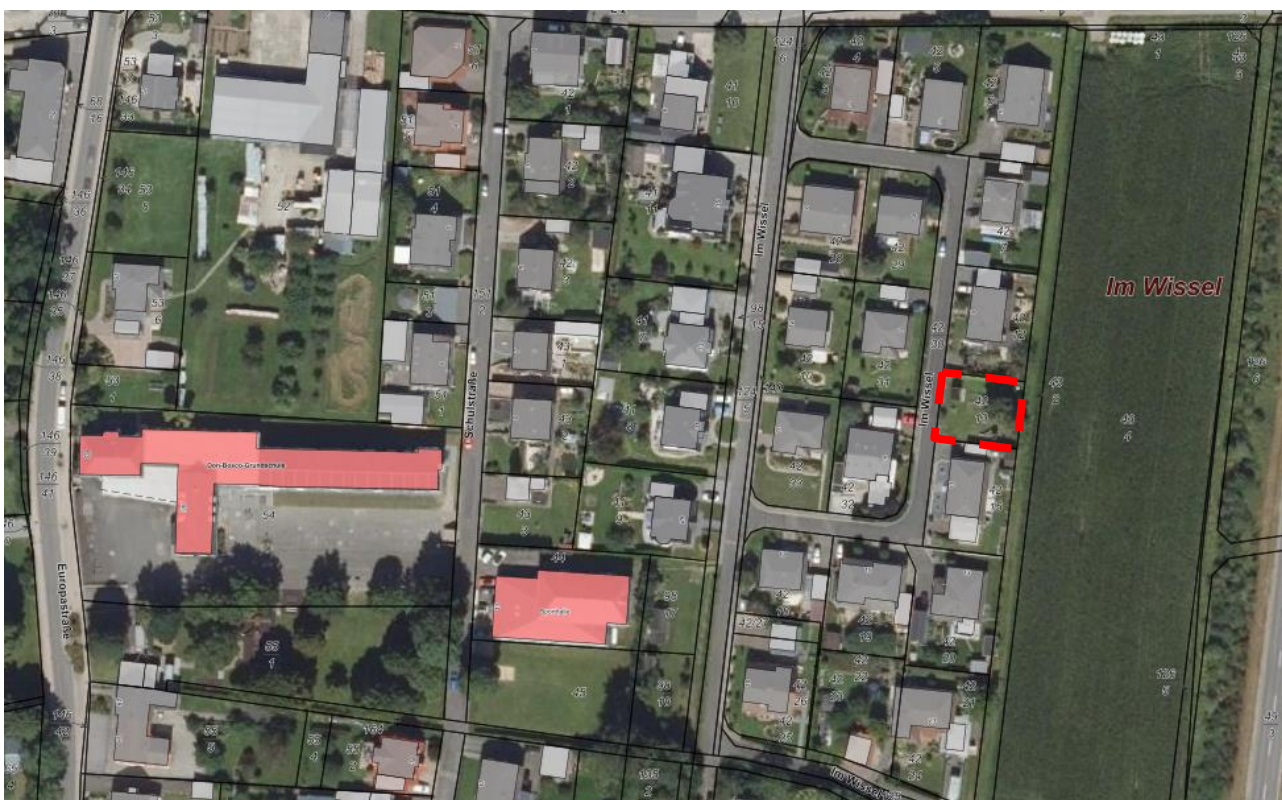


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermegeo.rlp.de> [Oktober|2023];
(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Das Plangebiet wird derzeit als Spielplatz genutzt und ist somit bis auf ein paar Spielgeräte weitgehend unbebaut. Das Plangebiet ist derzeit als Spielplatz und Parkplatz ausgewiesen. Das Gebiet soll nun in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um eine zeitnahe Bebauung des Grundstückes anstreben zu können und die Baulücke zu schließen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Straße „Im Wissel“ erschlossen, welche in nördlicher Richtung an die Meckler Straße (L2) anschließt und den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sichert. Die Meckler Straße (L2) führt in westlicher Richtung an die 257 A, welche an die Bundesstraße 257 / Europastraße E 29 anschließt. Ebenso führt die L2 zur östlich von Wolsfeld befindlichen B51.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

3.6 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, das unbebaute Grundstück einer Bebauung zuzuführen, da der Spielplatz nicht mehr benötigt wird. Würde auf die Durchführung verzichtet werden, würde das Grundstück weiterhin unbebaut bleiben und die Möglichkeit eine Baulücke zu schließen und einer Innenentwicklung nicht nachgekommen werden.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

Das **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** trifft folgende Aussagen für die Ortsgemeinde Wolsfeld:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Überregionale Straßenverbindung
- landesweit bedeutsamer Bereich für Hochwasserschutz
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Diesem Ziel wird durch die Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsstruktur der Ortsgemeinde entsprochen und somit eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung (Z 34) vermieden.

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) und der Regionale Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) weist der Ortsgemeinde Wolsfeld die besondere Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) sowie Wohnen (W) zu.

Der Gemeinde ist die besondere Funktion „Wohnen“ im regionalen Raumordnungsplan (RROP, 1985/ 1995) und im Entwurf 2014 (ROPneu) zugewiesen. Damit ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs im Gemeindegebiet möglich.

Das Plangebiet soll der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ zugeführt werden. Damit gliedert sich das Vorhaben in die Umgebungsnutzung. Den Zielen und Grundsätzen des geltenden Landesentwicklungsprogramm, Raumordnungsplanes sowie des Entwurfes des Raumordnungsplanes (ROPneu) steht die derzeitige Nutzung somit nicht entgegen.

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

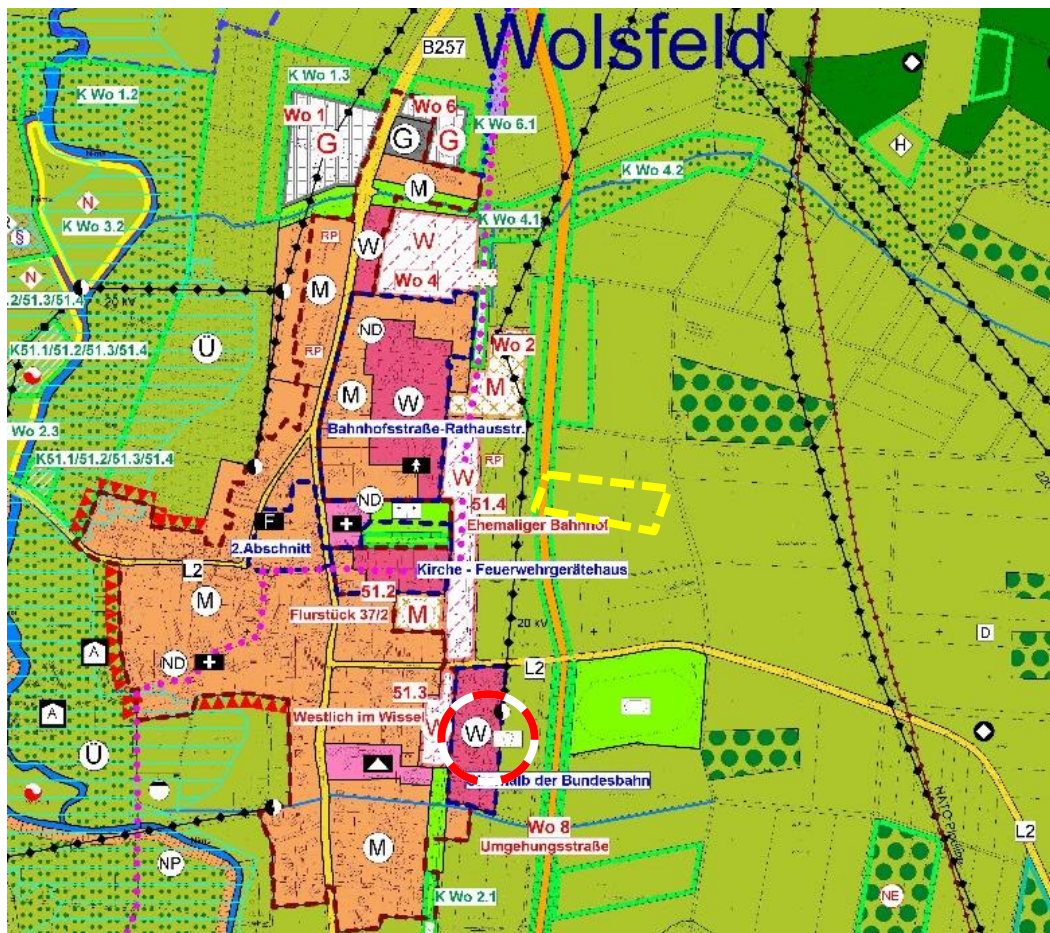


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehem. VG Bitburg-Land für die Ortslage Wolsfeld (Quelle: Teilfortschreibung FNP Bitburg-Land | 2006 | Büro ISU Bitburg)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

5.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- /Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2023; GeoPortal-Wasser, 2023)¹:

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnnutzung. Somit sind sowohl der Geltungsbereich selbst als auch dessen Umgebung anthropogen geprägt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet der wohnbaulichen Nachverdichtung der Ortsgemeinde Wolsfeld dient.

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (Abfrage: 10.10.2023)² sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebiets vorhanden (LANIS, 2023).

¹ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
GeoPortal- Wasser : <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

² Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
GeoPortal- Wasser : <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

5.2 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Auf dem Plangebiet befinden sich zwei heimische Baumarten eine Linde und ein Spitzahorn. Durch die geringe Größe des Plangebietes müssen beide Bäume voraussichtlich entfernt werden, um eine Bebauung des Geländes zu ermöglichen.

Bei einer Bestandsaufnahme im Oktober 2023 konnten keine potenziellen Lebensstätten festgestellt werden, wodurch keine besonderen Artenschutzrechtlichen belange berührt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden keine Belange berührt.



5.3 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf ein Gebiet innerhalb der Ortslage, welches durch Einfamilienhäuser und Wohnnutzung geprägt ist. Auch bei der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Wohnnutzung, somit sind Veränderungen von Lärm- oder Geruchsmissionen nicht zu erwarten.

Öffentliche Verkehrsflächen mit größerer Verkehrsbelastung befinden sich nur in einiger Entfernung zur bestehenden Wohnnutzung. Es ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlich relevanten Einwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

5.4 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 Bundesamt für Strahlenschutz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radon-konzentrationen 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. Nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt wird für den Standort des Plangebietes zum Zeitpunkt der Kartendarstellung die Radonkonzentration mit 31,4 kBq/m³ prognostiziert³.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

³ Landesamt für Umwelt Geologische Radonkarte RLP (2023)

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberhalb der Bundesbahn“. Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um eine Nachverdichtung handelt, werden diese Festsetzungen für die 1. Änderung übernommen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich **des WA** wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 aus der BauNVO übernommen, dort wird in § 17 BauNVO der Wert als Obergrenze definiert.

Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Im Bereich des WA wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 definiert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

6.1.3 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu der Begründung wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes für die privaten Investoren von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer wohnbaulichen Bebauung des Grundstückes und somit einer Nachverdichtung im Wohngebiet. Weitere Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9 Ergebnis der Abwägung

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

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10 Flächenbilanz und Kostenübernahme

10.1 Kosteneinschätzung

Der Ortsgemeinde Wolsfeld entstehen zunächst Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

10.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		396	100,0
Allgemeines Wohngebiet	Gesamtes WA davon überbaubar	396	100,0

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigen Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Oberhalb der Bundesbahn“ – 1. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld beigelegt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den _____

Janine Fischer, Ortsbürgermeisterin

11 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
5. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
8. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
9. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
10. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSCHG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

11. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
12. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
13. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
14. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
15. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
16. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
17. Hecken- und Baumrückschnitte sowie Rodungen (z.B. zur Baufeldfreimachung, Gehölzpflege etc.) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die Entsorgung jeglicher Abfälle in den Gehölzstreifen (Gartenabfälle, Grüngut, Hausabfälle etc.) und eine Einbeziehung der ggf. festgesetzten Kompensationsflächen in den Freizeitbereich sind unzulässig.
18. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).