

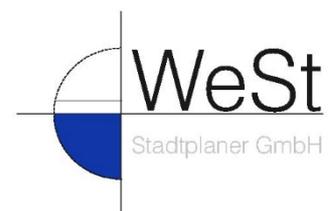
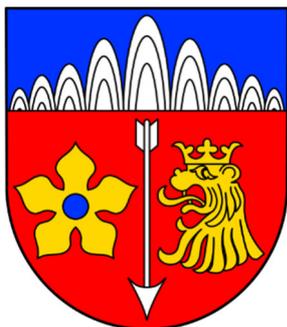
2025

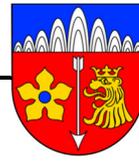
Bebauungsplan „In der Heid II“ Ortsgemeinde Wallenborn

Begründung

Vorentwurf

März 2025





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	16
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	16
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	16
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
9	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
10	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
11	BODENORDNUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
12	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.



1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Wallenborn plant in Verlängerung des „Schulstraße“ die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 1,24 ha großes Flächenareal westlich der Ortslage entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen unmittelbar an das Siedlungsgefüge an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Im Zuge dessen hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die den bestmöglichen Standort für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ermitteln sollte. Dabei wurden verschiedene Potenzialflächen gegenübergestellt und anhand verschiedener Indikatoren miteinander verglichen. Besonders die Vorgaben auf Landes- und Regionalebene, die Vorschriften des Naturschutzes sowie die Starkregenereignisse wurden in dieser Machbarkeitsstudie näher betrachtet und gaben den Ausschlag für die Entwicklung der Potenzialfläche im Westen der Ortsgemeinde Wallenborn.

Die zu überplanenden Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans ausreichend Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Bedarf an Wohnraum kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Wallenborn gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.



Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Wallenborn hat in der Sitzung am 29.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

In den nachfolgenden Planungsschritten sollen der Fachbeitrag Naturschutz, der Umweltbericht sowie die Infrastrukturplanung in die Planunterlagen einfließen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Westen von Wallenborn.

Es wird teilweise durch die Schulstraße und angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Norden begrenzt. Die westliche Grenze stellen landwirtschaftliche Flächen dar. Im Osten grenzt der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde an und im Süden stellt der bestehende Wirtschaftsweg beziehungsweise die Straße „Salmer Weg“ die Grenze des Plangebietes dar.

Das Plangebiet umfasst die Parzelle 1 der Flur 14 tlw. sowie die Parzellen 66 tlw., 73 und 74 der Flur 16, Gemarkung Wallenborn.

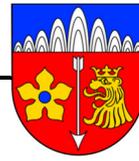


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG werden, wie bereits dargestellt, die Darstellungen der Wohnbauflächen an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.

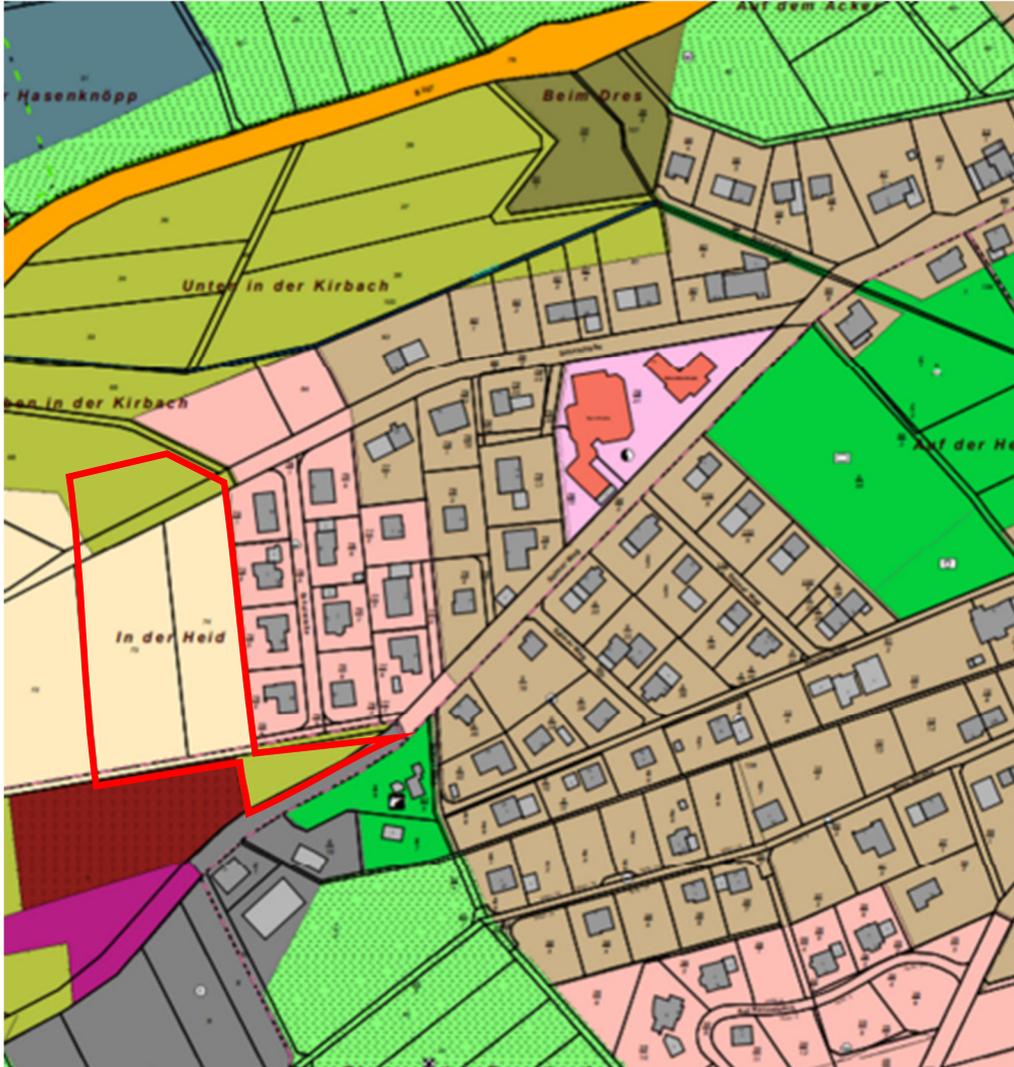
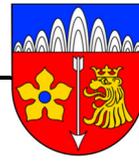


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Daun

5 ERGEBNIS DER MACHBARKEITSSTUDIE

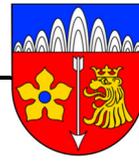
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden zur Planfläche folgende Stellungnahmen seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange vorgetragen (Die Stellungnahmen werden deshalb auch nur für die hier zu überplanende Fläche dargestellt.):



<p>Verbandsgemeindeverwaltung Daun, 17.01.2024</p> <p>Nach der Beschreibung in der Machbarkeitsstudie für die Potenzialfläche 1 soll im ersten Bauabschnitt die Baugrundstücke über einen Wendehammer erschlossen werden. In diesem Zusammenhang rege ich, eine Wendeanlage nach der RAS für 3-achsige Müllfahrzeuge herzustellen.</p>	<p>Der geplante Wendehammer entspricht den Anforderungen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird straßentechnische Planung in den Bebauungsplan integriert.</p>
<p>Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 22.01.2024</p> <p>Die Potentialflächen 1 und 2 befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der B 257. Die verkehrliche Erschließung der Planflächen hat ausschließlich über Gemeindestraßen, welche an die K 7 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze von Wallenborn anbinden, zu erfolgen. Eine verkehrliche Erschließung der Potentialfläche 1 über den Wirtschaftsweg Flurstück 98/1, Flur 16, welcher an die freie Strecke der B 257 anbindet, wird nicht gestattet. Für den Einmündungsbereich der Gemeindestraßen in die K 7 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen von 70,00 m nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Die innergebietliche Erschließung erfolgt über die Schulstraße. Den Belangen des Landesbetriebes wird Rechnung getragen.</p>
<p>Verbandsgemeindeverwaltung Daun, Werke, 23.01.2024</p> <p>Grundsätzlich werden nur noch Neubaugebiete wasserrechtlich genehmigt, wenn diese im Trennsystem entwässert werden. Von daher wäre in einem ersten Abschnitt die Potentialfläche 2 im unteren Bereich von Vorteil. Da beide Gebiete oberhalb der Ortslage gelegen sind, sind Forderungen nach Rückhaltmaßnahmen über die reine Oberflächenwasserbeseitigung hinaus zu erwarten. Die Kosten der Maßnahmen die nur dem Schutz der vorhandenen Bebauung dienen, wären von der Ortsgemeinde zu tragen. In jedem Fall sind ausreichend große Rückhalteflächen planerisch vorzusehen.</p> <p>Aus Sicht der Wasserversorgung wäre ebenfalls die Potentialfläche 2 von Vorteil, da hier ein Anschluss an die Ortsnetzzuleitung vom HB Kahlenberg erfolgen kann. Inwieweit damit die Löschwasserversorgung insgesamt sichergestellt werden kann, müsste eine detaillierte Planung aufzeigen.</p>	<p>Die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Abwasserwerk und der SGD Nord wird vor Offenlage des Bebauungsplans erfolgen. In der Planzeichnung ist ein potentieller Standort für eine Rückhaltung skizziert.</p> <p>Die Erstellung eines Bodengutachtens zur Klärung der hydrogeologischen Eignung des Untergrundes für eine mögliche Versickerung ist notwendig.</p>



<p>Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Eifel Rheinland-Pfalz, 22.01.2024</p> <p>Wir nehmen wie folgt Stellungnahme:</p> <p>- aus landeskultureller Sicht:</p> <p>In dem von Ihnen beschriebenen Bereich liegt weder ein laufendes Flurbereinigungsverfahren noch liegen Planungen unseres Hauses dort vor.</p> <p>In den Jahren 2007 bis 2013 wurde von Seiten unseres Hauses ein Pilotprojekt zur Dorffinnenentwicklung in Wallenborn unter anderem mit dem Ziel der Mobilisierung leerstehender Immobilien erarbeitet. Das Problem des Leerstandes dürfte sich aufgrund der damals vorherrschenden Altersstruktur der Bewohner innerhalb der Ortslage unseres Erachtens heute noch verschärft haben, von daher empfehlen wir nach wie vor für die Gemeinde Wallenborn die Innenentwicklung vor einer Entwicklung in die Außenbereiche.</p> <p>Fläche „Nord“: Es handelt sich um nicht geschützte Flächen, die also leichter zu regulieren sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind diese Flächen als qualitativ- und ertragsreicher zu sehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an Ackerland an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Region eher gering ist. Vorteilhaft wäre hier die genaue Flurstücks- und Bewirtschaftungsgrenze einzuhalten. Die restlichen Flächen können dann weiterhin bewirtschaftet werden.</p>	<p>Aus dem Rechenschema nach Z. 50 des RROP Trier – Entwurf 2014 ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Wallenborn für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,02 ha an Wohnbaufläche hat. Durch die verfügbaren Baulücken und Innenpotentiale ergibt sich ein Überhang von 1,49 ha Bauflächen. Die Ortsgemeinde kann diese Flächen aber nicht mobilisieren und möchte deshalb ein kleines Baugebiet entwickeln. Es gibt bereits erste nachfragen nach entsprechenden Baustellen.</p> <p>Im Rahmen der Bodenordnung sind hier Flächen neu zu ordnen um den angesprochenen Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Planstraße wird nicht tangiert.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, 14.02.2024</p> <p>Aufgrund der hier vorliegenden Informationen aus der Machbarkeitsstudie erscheinen die beiden Potentialflächen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes zum jetzigen zunächst gleichermaßen geeignet bzw. ungeeignet, um weitere Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.</p> <p>Aufgrund dieser angestrebten Nutzung sind im späteren Plangebiet zukünftig die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1</p>	



Buchstabe „e“ der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) maßgeblich. Ferner ist zunächst von einem zulässigen Immissionswert für Geruchsimmisionen (relative Geruchsstundenhäufigkeit) nach Anhang 7 Nr. 3.1 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) in Höhe von max. 10% der Jahresstunden auszugehen.

Beide Flächen grenzen östlich an bereits bestehende Wohnnutzungen an. Diese werden entweder durch textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „In der Heid“ bzw. „Unten auf Renzelbach“ als WA festgesetzt, oder sind anhand des Charakters der umliegenden tatsächlichen Bebauung als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Die Entfernung der beiden Potenzialflächen zum Schützenhaus ist ebenfalls annähernd identisch, die jeweilige Entfernung zur Autowerkstatt variiert dagegen etwas.

Grundsätzlich wird aber im Verlauf eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung eines weiteren WA in beiden Fällen (Weiterverfolgung Potenzialfläche 1 oder 2) der Nachweis zu erbringen sein, dass die v. g. Immissionsrichtwerte für Lärm eingehalten werden können. Hier werden das Schützenhaus, die Autowerkstatt sowie ggf. vorhandene ähnliche Anlagen als Vorbelastung zu berücksichtigen sein. Je nach Art und Umfang der Nutzung des Schützenhauses, z. B. Nutzungshäufigkeit und eingesetzte Kaliber, könnten u. U. auch die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) sowie die Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) für die Planung maßgeblich sein.

Da sich nach unserem Kenntnisstand in der näheren Umgebung der beiden Potenzialflächen keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (oder vergleichbare) befinden, dürften Überschreitungen der v. g.



<p>zulässigen Immissionswerte für Gerüche nach TA Luft nicht zu erwarten sein. Weitere Untersuchungen diesbezüglich werden für entbehrlich gehalten.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 257 wäre der entsprechende Verkehrslärm im Rahmen einer weiteren Planung auf der nördlich gelegenen Potenzialfläche 1 zu berücksichtigen bzw. ließe diese eine Tendenz zur Weiterverfolgung der Planung auf der südlichen Potenzialfläche 2 plausibel erscheinen. Nur der Vollständigkeit halber wird allerdings darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 12 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005, betreffend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung, eine Zuständigkeit hinsichtlich Verkehrsanlagen (Verkehrsemissionen und Verkehrsimmissionen) für die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, nicht gegeben ist.</p>	<p>Die Ergebnisse des noch ausstehenden Gutachtens sind in den Bebauungsplan zu integrieren.</p>
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 19.02.2024</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: ...</p> <p>Zudem liegen beide Potenzialflächen teilweise im Bereich von den auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Salm I", "Salm III" und "Salm IV". Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.</p> <p>Über tatsächlich erfolgten Abbau in den o.g. Bergwerksfeldern liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.</p> <p>In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Aufgrund der Mittelung der Fachbehörde sind „historische“ Erkundungen einzuholen (= Befragung der Eigentümer bzw. von „Zeitzeugen“). Je nach Ergebnis ist die Erstellung eines Baugrundgutachtens bereits in der Ebene des Bebauungsplans zu empfehlen. Auf diese Weise können die Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden und etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde wegen eines Planungsfehlers unterbunden werden.</p>

**Boden und Baugrund****- allgemein:**

Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der beiden Planflächen zu keinerlei Überschneidungen mit der rohstoffgeologischen Fachplanung kommt, die im Rahmen der Novellierung des RROP der zuständigen Planungsgemeinschaft vorliegt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

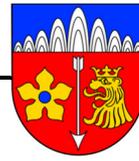
Hier wurden entsprechende Hinweise in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese sind in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen.



<p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p>https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	
<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 21.02.2024</p> <p>die Ortsgemeinde Wallenborn plant Wohnbauflächen auszuweisen. Hierfür wurde eine Potentialflächenanalyse durchgeführt, die zwei Potentialflächen ausweist. Die Fläche 1 ist 1,5 ha groß und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche 2 ist 2,9 ha groß und wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen dienen Landwirten als Existenzgrundlage. Eine Überplanung wird somit negativ bewertet.</p> <p>U.E. sollte die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden und dem tatsächlichen Bedarf angepasst sein.</p> <p>Folgende Punkte sollten aus agrarstruktureller Sicht bei der weiteren Planung beachtet werden: Bei der Erschließung des Plangebietes sollte darauf geachtet werden, dass die Straßen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten passierbar bleiben.</p> <p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Wirtschaftswege dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung steht und frei von wild parkenden Autos bleibt. Für Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Wirtschaftswege sind die Grenzabstände des § 44 und § 46 LNRG einzuhalten.</p> <p>Durch die Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Die Emissionen sind hinzunehmen und den Landwirten dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausweisung möglicher Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir auf § 15 BNatSchG, in dem bei Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im</p>	<p>Aus dem Rechenschema nach Z. 50 des RROP Trier – Entwurf 2014 ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Wallenborn für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,02 ha an Wohnbaufläche hat. Durch die verfügbaren Baulücken und Innenpotentiale ergibt sich ein Überhang von 1,49 ha Bauflächen. Die Ortsgemeinde kann diese Flächen aber nicht mobilisieren und möchte deshalb ein kleines Baugebiet entwickeln. Es gibt bereits erste nachfragen nach entsprechenden Baustellen.</p> <p>Der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Planstraße wird nicht tangiert. Baumpflanzungen, die den Querschnitt der Schulstraße bzw. des Wirtschaftsweges tangieren, sind nicht geplant.</p> <p>Hier wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



<p>notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahme zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	<p>Die Bilanzierung der erforderlichen Kompensation wird im weiteren Planverfahren konkretisiert. Es wird versucht alternative Kompensationsflächen und -maßnahmen auf nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vorzusehen.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, 26.02.2024</p> <p>Von den beiden Potentialflächen wird kein Wasserschutzgebiet, kein Oberflächengewässer und keine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen.</p> <p>Starkregenvorsorge</p> <p>Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt für die Potentialfläche „In der Heid“ keine relevante Gefährdung.</p>	<p>Die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen der Infrastrukturplanung in die verbindliche Bauleitplanung einzuarbeiten.</p>
<p>Kreisverwaltung Vulkaneifel Abteilung Bauen, 27.02.2024</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.01.2024 und der Abt. 7 Aufgabenbereich Dorferneuerung vom 27.02.2024</p> <p>Zu den beiden Potenzialflächen sind in Reinschrift beigefügt.</p> <p>Der Aufgabenbereich Bauleitplanung/ Landesplanung teilt beratend mit:</p> <p>Die Ortsgemeinde Wallenborn ist im Regionalen Raumordnungsplan Trier nicht als W-Gemeinde ausgewiesen. Die wohnbauliche Entwicklung hat sich im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen.</p> <p>Der Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde Wallenborn ist mit Hilfe des Projektes „Raum Land Plus + RLP-Programm“ zu ermitteln (Bedarfswert-Potenzialwert = Schwellenwert). Der Potenzialwert ist die Summe von Außenpotential und Innenpotenzial ein schließlich Baulücken.</p>	<p>Aus dem Rechenschema nach Z. 50 des RROP Trier – Entwurf 2014 ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Wallenborn für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bedarf von 1,02 ha an Wohnbaufläche hat. Durch die verfügbaren Baulücken und Innenpotentiale ergibt sich ein Überhang von 1,49 ha Bauflächen. Die Ortsgemeinde kann diese Flächen aber nicht mobilisieren und möchte deshalb ein kleines Baugebiet entwickeln. Es gibt bereits erste nachfragen nach entsprechenden Baustellen.</p>



<p>Es ist zu prüfen, ob nicht innerdörfliche Freiflächen z.B. Tuchwiese, Auf der Heidwies, Unten auf Renzelbach und sonstige Baulücken bei Wohnbedarf verfügbar gemacht werden können, um den Bedarf an Wohngrundstücken mittelfristig zu decken.</p> <p>Eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung sollte vermieden werden.</p> <p>Das bestehende Dorferneuerungskonzept sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Die den Planungen entsprechende Flächennutzungsplanung sollte einer Neuausweisung bei Reduzierung von bisherigen Misch-bzw. Wohnbauflächen vorrausgehen.</p>	
<p>Kreisverwaltung Vulkaneifel Abteilung Struktur- und Kreisentwicklung, 30.01.2024 und 27.02.2024</p> <p>30.01.2024: In o.g. Angelegenheit nehmen wir als Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemarkung Wallenborn liegt im „Naturpark Vulkaneifel“.</p> <p>Durch die Überplanung von Außenbereich werden grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft begründet. Daher ist aus Sicht des Naturschutzes eine innerörtliche Nachverdichtung, dort wo möglich, vorzuziehen.</p> <p>Potenzialfläche 1 „In der Heid“</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hinsichtlich der Potenzialfläche keine Belange von Natur und Landschaft erkennbar, die der Planung eines Wohngebiets entgegenstünden. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Magerwiesen, die dem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegen. Eine Beeinträchtigung dieser Biotope musste vermieden werden. Unmittelbare Auswirkungen auf die Planung haben diese Biotope jedoch nicht.</p> <p>Südlich an das Plangebiet grenzt der Biotopkomplex „Feuchttälchen südwestliche Wallenborn“ an. Hierbei handelt es sich um ein ökologisch hochwertiges Gebiet, mit einem naturschutzfachlich sehr hohem Entwicklungspotential. Entsprechendes Gebiet würde sich optimal zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen anbieten. Ergänzend konnte eine ökologische Aufwertung</p>	<p>Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich wird im weiteren Verfahren vertiefend geprüft.</p>



des Tälchens zum Schutz vor Hochwasser, etwa durch Starkregenereignissen, beitragen.	
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, 06.03.2024</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	<p>In die Planunterlagen zum Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten.</p>

6 RAUM + MONITOR

Die Ortsgemeinde Wallenborn hat im Vorfeld der Planung versucht die aufgeführten Baulücken zu mobilisieren. Im Zuge dessen wurde deutlich, dass die Verfügbarkeit der Baulücken nicht gegeben ist.

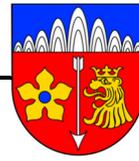
Aufgrund dessen strebt die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnflächen an. Es gibt derzeit konkrete Anfragen.

In Wallenborn wird entsprechend den Schwellenwertberechnungen bis 2040 ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,02 ha ermittelt. Außenpotential wird in Wallenborn von 0,23 ha dargestellt. Die Flächen sind allerdings in Privateigentum. Die verfügbaren Baulücken schlagen zwar mit 2,23 ha zu Buche, sind aber, wie dargestellt nicht zu mobilisieren. Setzt man dieses Potential also mit einem Mobilisierungsfaktor von 10 % an, so würden die geplanten vorliegenden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 1,24 ha dem errechneten Bedarf um 700m² überschreiten. Diese Überschreitung ist allerdings erforderlich, da die nördlich der Planstraße geplanten Baugrundstücke zur wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes mit überplant werden müssen.

Die Möglichkeit des Flächentauschs wird in Wallenborn nicht gesehen, da die Flächen im Innenbereich liegen.

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier

Der Ortsgemeinde Wallenborn kommt keine regionalplanerisch festgelegte zentralörtliche Funktion sowie keine besondere Funktion zu.



7 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Es ist nach Südosten um ca. 5,4 % geneigt.

7.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die ‚Schulstraße‘ und in der Folge über die Planstraße an das örtliche Straßensystem angebunden.

8 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sowie im Zuge der Machbarkeitsstudie sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 620 – 1050 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

9 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

9.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet gibt es aufgrund der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 257 als städtebauliche Lösung nur die Erschließung über die Schulstraße mit einem Wendehammer am Ende des Plangebietes.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von 10 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 620 und 1050 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bauungscharakter vermitteln.

9.2 Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung wird durch eine Stichstraße gebildet, die an die Schulstraße angebunden wird.



Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets und im südlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben in vollem Umfang erhalten.

9.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

10 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

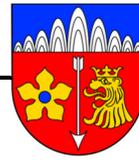
Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht wie folgt aus:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Neben der Hauptnutzungsart sind jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt wird die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 620 und 1.050 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.



Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
- eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs punkts wird die Straßenplanung Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

10.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

10.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.



10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 620 und 1.050 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

10.7 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

10.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans sehr offen zu halten. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.



Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

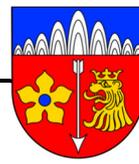
Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Maßnahme 1 (M1): Pflanzen einer Strauchhecke auf 170 m² der Planfläche
- Maßnahme 2 (M2): Mindestdurchgrünung privater Flächen
- Maßnahme 3 (M3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
- Externe Maßnahme 4 (M4): Beispiel Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu folgendes im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen:

Südlich an das Plangebiet grenzt der Biotopkomplex „Feuchttälchen südwestliche Wallenborn“ an. Hierbei handelt es sich um ein ökologisch hochwertiges Gebiet, mit einem naturschutzfachlich sehr hohem Entwicklungspotential. Entsprechendes Gebiet würde sich optimal zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen anbieten.



10.10 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

10.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet muss der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt weitreichend minimiert bzw. reduziert werden, insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse.

Hierzu sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgehalten.

Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, die ‚Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken‘ hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung umzusetzen.

10.12 Flächenbilanz für das Plangebiet

Flächenbilanz	ha
Größe Geltungsbereich	1,24
Wohnbauflächen	0,84
Grünflächen	0,21
Verkehrsflächen	0,19

11 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

11.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Planungen erfolgen vor Offenlage des Bebauungsplans

11.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die zentrale Rückhalteanlage ist als Erdbecken vorgesehen und symbolisch in die Planzeichnung eingezeichnet worden. Die vertiefenden Planung erfolgen vor Offenlage des Bebauungsplans .

11.4 Starkregenvorsorge

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt für die Potentialfläche „In der Heid“ keine relevante Gefährdung.



Durch die geänderte Nutzung ist das Entstehen von erhöhtem Oberflächenabfluss und insbesondere die Ausbildung von Erosionsrinnen nicht ganz auszuschließen. Ebenso kann eine Veränderung des Infiltrationsverhaltens nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die genaue Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Laufe des Planverfahrens in die Planunterlagen eingestellt.

11.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

11.6 Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

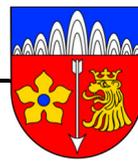
12 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

13 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.



- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
 5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
 6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
 7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
 8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche



BEBAUUNGSPLAN ‚IN DER HEID II‘

<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnensorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	



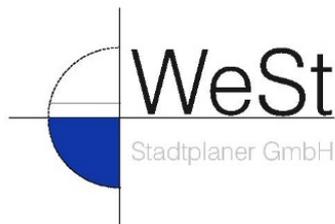
BEBAUUNGSPLAN ‚IN DER HEID II‘

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wallenborn durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, März 2025

Wallenborn, den __. __. 2025
Ortsgemeinde Wallenborn

(Günter Mehles)
Ortsbürgermeister