

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Feusdorf

## Teilgebiet „Auf den Aachen II“

- Begründung -



Stand: Satzungsbeschluss Oktober 2025

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	1
2. Bestandssituation und Bewertung für die Planung .....	2
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	2
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	2
2.3. Verkehrserschließung .....	3
2.4. Planungsrechtliche Situation .....	3
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm .....	3
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) .....	3
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne .....	4
2.4.5. Fachplanungen .....	4
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte .....	4
2.5. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen .....	5
2.6. Gefährdungsanalyse Baugrund .....	8
2.7. Gefährdungsanalyse Kampfmittelbelastung .....	9
3. Planungskonzeption .....	9
3.1. Planung .....	9
3.2. Ver- und Entsorgung .....	10
3.2.1. Medienseitige Erschließung .....	10
3.2.2. Wasserentsorgung / Abwasserbeseitigung / Entwässerungskonzept .....	10
3.2.3. Wasserversorgung .....	11
3.3. Denkmalpflege .....	11
3.4. Planungsalternativen .....	12
4. Begründung der Planinhalte .....	13
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2.1. Grundflächenzahl .....	14
4.2.2. Geschossflächenzahl .....	15
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	15
4.2.4. Höhe baulicher Anlagen .....	15
4.3. Bauweise .....	18
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	18
4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	19
4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	19
4.7. Verkehrsflächen .....	19
4.8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen .....	20
4.9. Naturschutzfachliche Regelungen .....	20
4.10. Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	21

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	22
5.1. Dachgestaltung .....	22
5.2. Fassadengestaltung .....	23
5.3. Stellplätze und Garagen .....	23
5.4. Grundstückseinfriedungen .....	23
5.5. Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen .....	24
6. Umweltbericht .....	24
7. Artenschutzprüfung .....	25
8. Hinweise und Empfehlungen .....	27
8.1. Schutz des Bodens .....	27
8.2. Baugrunduntersuchungen .....	27
8.3. Bergbau / Altbergbau .....	28
8.4. Radonpotenzial .....	28
8.5. Altlasten .....	28
8.6. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	28
8.7. Herstellung von Pflanzungen .....	29
8.8. Telekommunikationsleitungen .....	29
8.9. Regenerative Energien .....	29
8.10. Innergebietlicher Lärmschutz .....	29
8.11. Starkregenereignisse .....	30
8.12. Waldabstand .....	31
8.13. Kampfmittel .....	31
8.14. Landschaftsbild und Erholung .....	31

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Feusdorf ein Baugebiet mit rd. 15 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Dieser ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im nördlichen Ortsrandbereich, zwischen der Neustraße und den Straßen Waldfrieden und Auf dem Faller ein Baugebiet ausgewiesen werden, um so Bauwilligen in den kommenden Jahren Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich zu schaffen.

Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Hier sind insbesondere die Nachkommen eingesessener Familien im Ort zu betrachten, die für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen, insbesondere darunter auch jungen Familien aus dem Ort, Grundstücke für den eigenen Bedarf zur Verfügung stellen zu können. Nachfrage kommt mittlerweile auch vermehrt aus dem Kreis der sog. Rückzugswilligen, die die Gemeinde vor geraumer Zeit u.a. wegen damals fehlender Arbeits- und Wohnraumperspektiven insbesondere Richtung Nordrhein-Westfalen verlassen haben. Die sich wandelnden Arbeits- und Mobilitätsbedingungen (Homeoffice und verbesserter ÖPNV) ermöglichen heute wieder das Wohnen im Heimatdorf.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell fortgeschrieben.

Der Ortsgemeinderat Feusdorf hatte in seiner Sitzung am 30.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. In seiner Sitzung am 27.04.2022 hat der Ortsgemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dies wurde am 23.09.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht.

In der Folge wurde von September bis November 2022 gemäß den damaligen Bestimmungen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) 1 BauGB durchgeführt.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde das Planverfahren anschließend auf das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung umgestellt. Die Beschlüsse für die Verfahrensumstellung und Abwägung wurden vom Ortsgemeinderat am 01.03.2023 gefasst. Mit der nun durchgeführten zweiten Offenlage übernimmt die bisher durchgeführte Offenlage die Funktion der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB. Den Bestimmungen eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens wird somit entsprochen.

## **2. Bestandssituation und Bewertung für die Planung**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,37 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Feusdorf umfasst:

Flur 2:

Nr. 13, 14, 84/3 (teilw.) (Wirtschaftsweg)

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein im Mai 2021 ausgegeben wurde.

### **2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Der für die wohnbauliche Erschließung vorgesehene Teil des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Nach der Heuernte im Juni dient die Fläche als Pferdeweide. Die Grünlandnutzung setzt sich Richtung Osten bis zur Bebauung an der Neustraße fort.

Das Plangebiet ist in Gänze unbebaut und frei von Gehölzen.

Das Gelände fällt Richtung Südosten ab.

Im Nordwesten und Südwesten wird das Plangebiet durch die Gemeindestraßen „Auf dem Faller“ und „Waldfrieden“ sowie die über diese erschlossene Wohnbebauung begrenzt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Nördlich dessen beginnt ein größeres zusammenhängendes Waldareal.

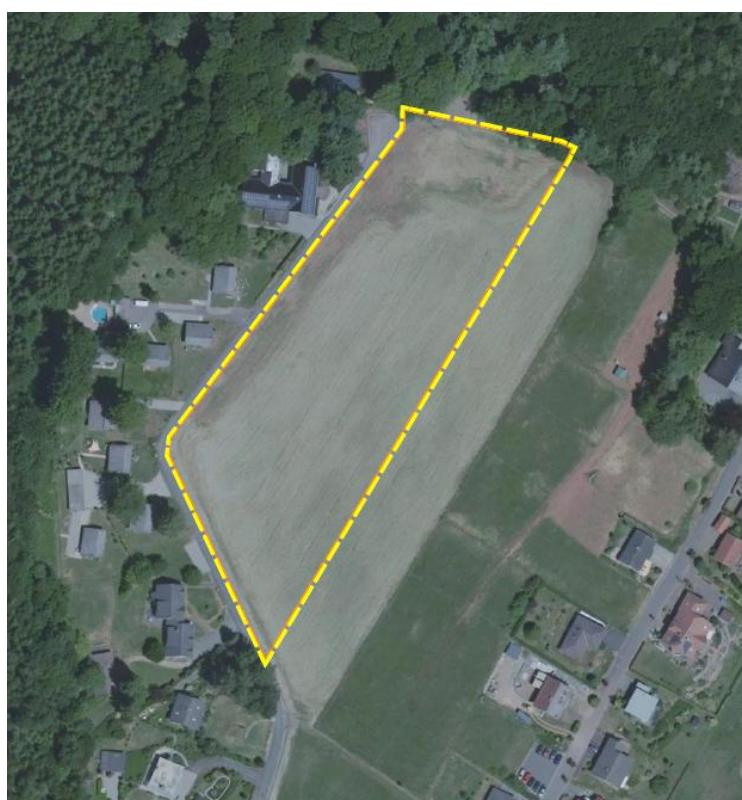


Abbildung 1: Luftbild mit Gebietsabgrenzung (Quelle Luftbild: LANIS RLP, Zugriff am 26.08.2022)

## 2.3. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist durch das Gemeindestraßennetz sichergestellt.

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch eine neu herzustellende Planstraße erfolgen, die von der Straße „Auf dem Faller“ abzweigen wird. Eine Erschließung über die Straße „Waldfrieden“ ist in der Planung nicht vorgesehen. Dies wird vertraglich beim Verkauf der Grundstücke sichergestellt.

Bezüglich der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde eine verkehrsplanerische Stellungnahme von der Vertec GmbH eingeholt, welche am 18.04.2023 einging und zu folgendem Ergebnis kam:

Aufgrund der Funktion (Erschließung) sowie der prognostizierten Verkehrsbelastung von rd. 260 Kfz/d im Querschnitt wird der Streckenabschnitt der Straße „Auf dem Faller“ eindeutig der niedrigsten Kategorie "Wohnweg" (unter 1.500 Kfz/d) nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (FGSV, Ausgabe 2006) zugeordnet. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen durch das Planungsvorhaben (zusätzlich rd. 200 Kfz/d im Querschnitt) bleibt die derzeitige Charakteristik und Funktion der Straße „Auf dem Faller“ unverändert bestehen. Die aktuell vorhandene Geometrie und Straßenraumgestaltung entsprechen dabei den Anforderungen an einen "Wohnweg". Die Erschließungsstraße Auf dem Faller weist zwischen der Einmündung Neustraße und dem Planungsvorhaben Abschnitte auf, in denen aufgrund von geringen Straßenraumbreiten kein Begegnungsverkehr Pkw / Pkw abgewickelt werden kann bzw. dieser nur bei gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer stattfinden kann. In einem als "Wohnweg" klassifizierten Streckenabschnitt muss aber kein Begegnungsverkehr Pkw / Pkw durchgängig abgewickelt werden können. Dies geht aus den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (FGSV, Ausgabe 2006) hervor. Dort sind als typische Randbedingungen und Anforderungen für Wohnwege aufgeführt, dass die Fahrgassenbreiten den Begegnungsfall Pkw / Rad ermöglichen sollten. Dies ist – unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer – in der Straße Auf dem Faller möglich. Aufgrund der insgesamt sehr geringen Belastungen sind Begegnungsfälle in der Straße Auf dem Faller ohnehin sehr selten zu erwarten. Die gesamte Stellungnahme ist Gegenstand der Bebauungsplanunterlagen.

## 2.4. Planungsrechtliche Situation

### 2.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Feusdorf und des Plangebiets als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

### 2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch **gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP 1985)** für die Region Trier ist die Ortsgemeinde Feusdorf mit der besonderen Funktionen Erholung (E) bezeichnet. Dem Plangebiet selbst ist keine besondere Funktion zugeordnet (weiße Fläche)

Im **Entwurf des regionalen Raumordnungsplans (ROP 2014)** werden der Gemeinde Feusdorf die besonderen Funktionen Landwirtschaft sowie Freizeit/ Erholung zugeschrieben. Das Plangebiet liegt – ebenso wie Flächen südlich, östlich und nördlich von Feusdorf in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz.

Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht

beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der Sicherung der Wasserversorgung zu vereinbaren sind. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz der Funktion zu vereinbaren ist. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung – hier einer wohnbaulichen Entwicklung – eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort eines Neubaugebiets hat sich die Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Eine sachgemäße, nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis durchgeführte Ausführung der baulichen Maßnahmen, verhindert nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Dies ist im Rahmen des Planvollzugs zu beachten.

#### **2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Das zu beplanende Gebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Bauland, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt in der derzeit durchgeführten Teilstreifschreibung des Flächennutzungsplans. Die Ausweisung erfolgt als Flächentausch mit der Gemeindeeigenen Fläche auf dem Bungert (2,06 ha). Eine Verfügbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und damit die Sicherstellung der Baugrundstücke für tatsächlich Bauwillige konnte dort nicht gelingen. Als Konsequenz erfolgte der Tausch und Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet „Auf den Aachen II. Die Vorgaben der Landesplanung bezüglich der Bedarfssausweisung werden somit eingehalten.

#### Begründung der Planung im Außenbereich:

Gemäß den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Regionalplanung sind – sofern möglich – Planungen der Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Im konkreten Fall der Ortsgemeinde Feusdorf wurde hierzu eine Baulückenabfrage und Beurteilung der vorhandenen Innenpotenziale durchgeführt (siehe Kapitel 3.4).

#### **2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

#### **2.4.5. Fachplanungen**

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

#### **2.4.6. Schutzgebiete/-objekte**

Das Plangebiet befindet sich, ebenso wie die gesamte Ortslage von Feusdorf und deren Umgebung, im Naturpark Vulkaneifel.

Ansonsten liegt der Geltungsbereich vollständig außerhalb von nationalen und europäisch bedeutsamen Schutzgebieten.

Belange der Denkmalpflege/Boden Denkmalpflege sind nicht bekannt.

## 2.5. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Die Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz zeigt im Bereich des Plangebiets für Sturzflut nach Starkregen zwei Abflussfahnen, die von Nordwesten nach Nordosten hangabwärts führen. Die Abflusskonzentration nimmt in den hangunteren Bereichen zu. Das anfallende Oberflächenwasser sowie die Starkregenthematik wurden im Rahmen der Entwässerungskonzeption für das Baugebiet berücksichtigt.

Die geotechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH kam zu dem Ergebnis, dass die Mindestversickerungsraten für Regenwasser gem. DWA-A 138 Regelwerk erfüllt werden. Darüber hinaus wurde auf eine ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung und Notüberläufe hingewiesen, welche im Entwässerungskonzept berücksichtigt wurden.

Dieses sieht vor das Gefälle der Straßenflächen 2,5 % gegen den Berg anzulegen, hierdurch wird das Oberflächenwasser des Geländes von oberhalb der Erschließungsstraße sowie das Oberflächenwasser der befestigten Straßenflächen im Straßenraum abgefangen und dem Regenwasserkanal zugeführt (Vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Ausschnitt Entwässerungskonzept: Gefälle Straßenfläche Beginn Erschließungsstraße (links) und Erschließungsstraße Wendehammer (rechts)

Des Weiteren ist im Tiefpunkt der Straße ein Notwasserweg als öffentliche Grünfläche/Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung geplant, welcher im Regenrückhalteraum (R1) mündet. In der Planung wird davon ausgegangen, dass bei einem Überstau des Regenwasserrückhalteraums ein Abfluss über den vorhandenen Fußweg in Richtung Süden stattfindet, um das Wasser sodann in der Neustraße abzuführen. Dort sind bauliche Maßnahmen zur breitflächigen Verteilung gemäß Entwässerungskonzept vorzusehen. Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Grundstücke unterhalb der Erschließungsstraße erfolgt über die festgesetzten Retentionsmulden/Retentionsrinne R2 auf privaten Grünflächen/Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung und mündet im Regenrückhaltebecken R1, welches für ein für ein 100-jähriges Ereignis bemessen ist. Diese Annahme übersteigt somit die Mindestjährlichkeit (10-20 Jahre) bei der Bemessung gemäß dem Regelwerk (Vgl. Abb. 3).

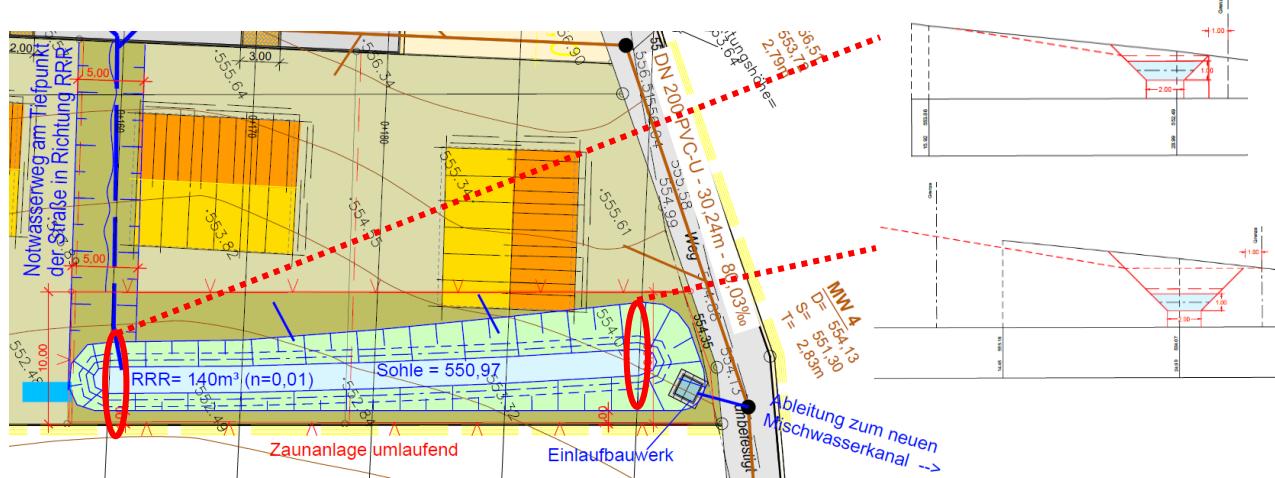


Abbildung 3: Ausschnitt Entwässerungskonzept: Regenwasserretentionsbecken R1 mit Querschnitten

Die Retentionsmulde/Retentionsrinne R2 ist entsprechend des Entwässerungskonzeptes anzulegen und talseits mit einem Wall zum Schutz der unterliegenden Grundstücke zu versehen (Vgl. Abb. 4)

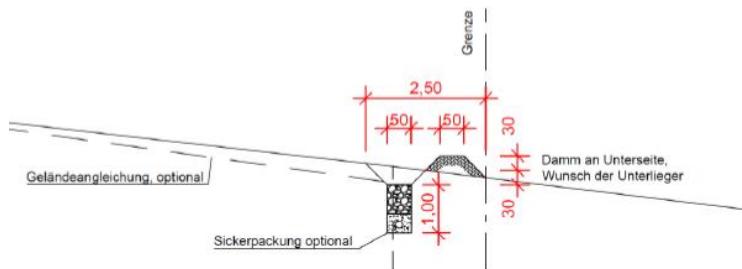


Abbildung 4: Skizze Versickerungsmulde/Versickerungsrinne R2

Zudem wird zum Schutz vor Starkregenereignissen festgesetzt das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionseinrichtungen gesammelt werden muss, welche einen gedrosselten Ablauf (max. 0,2 l / sec) aufzuweisen haben. Der Überlauf ist je nach Lage der Grundstücke an die vorhandenen öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers (gilt für Grundstücke nordwestlich der Planstraße) bzw. die Entwässerungsmulde R2 (gilt für die Grundstücke südöstlich der Planstraße) anzuschließen und hat bei Vollfüllung anzuspringen. Pro Quadratmeter versiegelter Fläche ist ein Retentionsvolumen von mindestens 50 Litern zu schaffen. Gemäß „Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung“ der Verbandsgemeinde Gerolstein hat sich jeder Eigentümer *„gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen [...] selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen“*. Hinweise für bauliche Sicherungen im Rahmen des Objektschutzes sind den Hinweisen (Kapitel 8.11) zu entnehmen. Sie lassen sich bauplanungsrechtlich nicht festsetzen. Weitere Informationen sind den Auszügen aus den Sturzflutgefährdungskarten in Abbildung 5 und Abbildung 6 zu entnehmen.

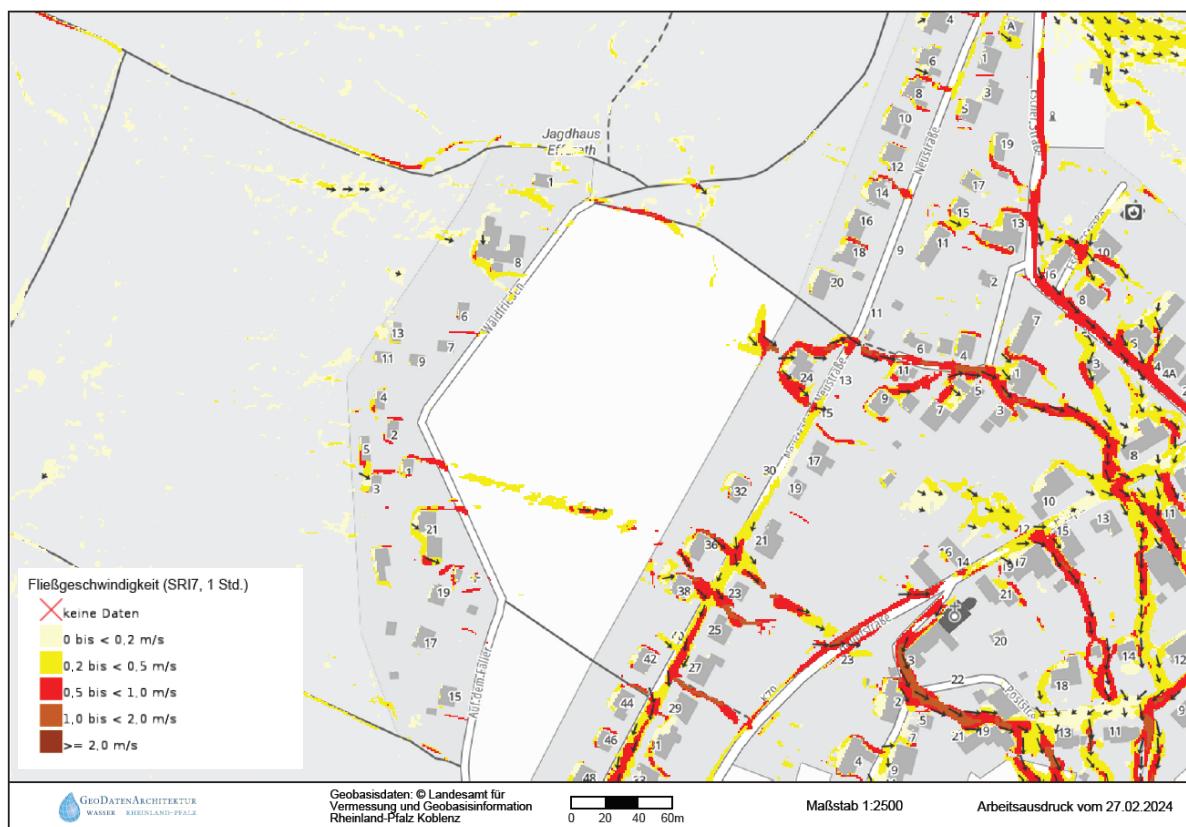


Abbildung 5: Sturzflut-Gefährdungskarte Geltungsbereich (Fließgeschwindigkeit, Szenario SRI7, 1 Std.)

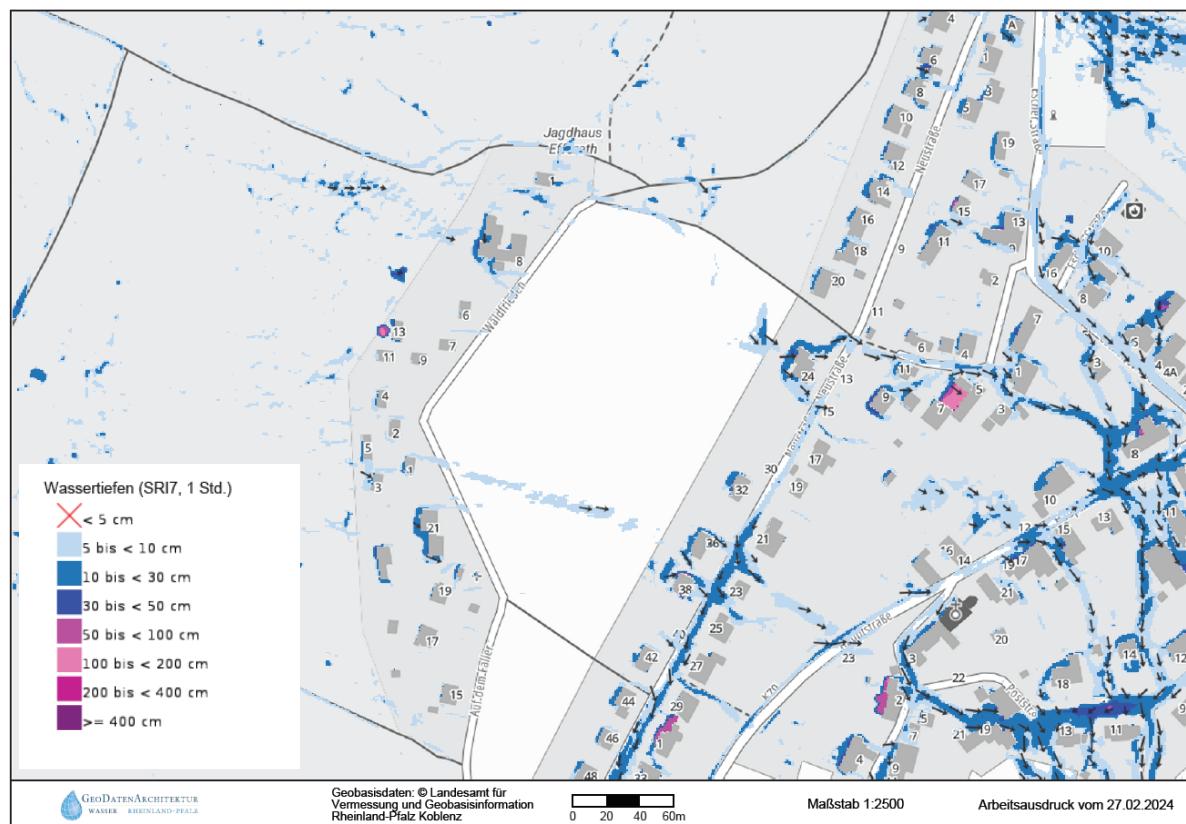


Abbildung 6: Sturzflut-Gefährdungskarte Geltungsbereich (Wassertiefen, Szenario: SRI7, 1 Std.)

## 2.6. Gefährdungsanalyse Baugrund

Da die projektierten Bauflächen des Geltungsbereichs „Auf den Aachen II“ in einem Gebiet liegen, in dem laut geologischer Einschätzung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz auslaugungsbedingte Hohlräume in den Kalksteinen des Devon und daraus resultierend Geländesenkungen mit der Gefahr möglicher Erdfälle nicht auszuschließen sind, wurde die geologische Situation im Bereich des Neubaugebietes überprüft.

Die geotechnische Untersuchung hierzu wurde von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Mindestversickerungsraten für Regenwasser gem. DWA-A 138 Regelwerk erfüllt werden. Darüber hinaus wurde auf eine ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung und Notüberläufe hingewiesen, welche im Entwässerungskonzept berücksichtigt wurden.

Die geophysikalischen Untersuchungen vom 26.06.2023 zur Erkundung des Untergrundes erfolgten in drei Messkampagnen in den Zeiträumen vom 19.04. bis 21.04.2023, vom 25.04. bis 26.04.2023 und am 11.05.2023 durch die Dr. Donié Geo-Consult GmbH. Als Messmethode kam eine geoelektrische Tomographie in Pol-Pol-Anordnung (Gleichstromgeoelektrik) zum Einsatz. Die Untersuchung kam zu dem Schluss, dass um mit einer größeren Sicherheit Aussagen treffen zu können es weiterer Untersuchungen bedarf. Inwieweit auffällige Widerstandsanomalien im Zusammenhang mit Karstphänomenen im tieferen geologischen Untergrund stehen könnten, kann lediglich in Form von Aufschlussbohrungen festgestellt werden.

Zu diesem Zweck wurden vom 18. – 23.10.2023 Kernbohrungen und Analysen seitens der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kamen, dass keine Hinweise auf etwaige Hohlräume bis 15 m Tiefe an den vorgegebenen Ansatzpunkten vorgefunden werden konnten.

Die Nachinterpretation der Ergebnisse der Bohrkampagne seitens der Dr. Donié Geo-Consult GmbH vom 19.03.2024 kommt zu der Einschätzung, dass die ursprünglich vermuteten Karstsituationen mit der Gefahr von plötzlichen Ereignissen in Form von Erdfällen sich nicht bestätigt hat. Dennoch erweisen sich die heterogenen Baugrundverhältnisse im Bereich der Erschließungsfläche als nicht aussagekräftig für jede Einzelbaumaßnahme. Aufgrund dessen wird angeraten für jede Baumaßnahme eine separate Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Diese sollte eine schwere Rammsondierung (DPH) bis in die Tiefe von 5 m (idealerweise je Hausecke ein Aufschluss bis in die Tiefe deutlich unterhalb der geplanten Grundsohle) bzw. bis zum Erreichen der Felslinie (Bohrstillstand) sinnvoll. Hierdurch sind belastbarere Baugrundinformationen zu erhalten, welche eine sichere Gründung mittels angepasster Maßnahmen ermöglichen. Darüber hinaus sollte das Baugrundgutachten individuelle Empfehlungen bzgl. möglicher Bodenfeuchte, Nässezonen oder Schichtwasserhorizonten wie bspw. eine „Weiße Wanne“ enthalten.

Grundsätzlich sind individuelle Baugrundprobleme bei den einzelnen Baumaßnahmen nicht auszuschließen. Da sich das Vorhandensein auslaugefähiger Karbonatgesteine nicht bestätigt hat sind keine geologischen Ausschlussfaktoren erkennbar, welche gegen eine Erschließung des Plangebiets „Auf den Aachen II“ sprechen würden. Dies deckt sich ebenfalls mit der Aussage seitens der Fachbehörde, dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.02.2024.

## 2.7. Gefährdungsanalyse Kampfmittelbelastung

Anhand des Auswertungsprotokolls zur Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung vom 30.06.2023 durch die Luftbilddatenbank Dr. Carlos GmbH konnte für das Plangebiet eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Aufgrund dessen wurde die P-H-Röhl RLP GmbH Kampfmittleräumung konsultiert, welche vom 11.10. bis 08.11.2023 eine geomagnetische Oberflächendetektion durchführte. Daraufhin konnten alle detektierten Verdachtsmomente überprüft werden. Infolgedessen konnte der Geltungsbereich auf eine Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberkante freigegeben werden. Trotz dessen kann es sein, dass unter gewissen Umständen Kampfmittel aufgrund ihrer magnetischen Eigenschaften nicht detektiert werden können. Weiterhin kann es vorkommen, dass kleinere Kampfmittel auch im freigegebenen Bereich weiterhin vorhanden sein können. Aus den vorgenannten Gründen müssen die folgenden Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Die Hinweise unter 7.13. sind entsprechend zu beachten.

## 3. Planungskonzeption

---

### 3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 15 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im direkten Anschluss an die Bebauung entlang der Straße Waldfrieden. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 560 und 925 m<sup>2</sup>. Die Ausnahme bilden die beiden Grundstücke rechts und links des Einmündungsbereichs der Planstraße in den Waldfrieden. Sie haben eine Größe von über 1.000 m<sup>2</sup>, so dass die verbleibenden Flächen bis zur Geltungsbereichsgrenze vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine erstmalig herzustellende Anbindung von 5,50 m Breite erschlossen, die parallel der Neustraße und der Straße Waldfrieden verläuft und mit einer Wendeanlage endet. Die geplanten Grundstücksgrenzen stoßen rechtwinklig auf die Planstraße.

In nördlicher Verlängerung der Wendeanlage wird eine Fußwegeverbindung zum nördlich gelegenen Wirtschaftsweg hergestellt.

Im Bereich der Wendeanlage Richtung Osten wird ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen berücksichtigt, der zum geplanten Regenrückhaltebecken führt. Dieser Grünstreifen dient neben der Verortung des Regenwasserkanals auch als Notwasserweg zur Ableitung bei Starkregen.

Da der Ortsgemeinde Feusdorf gemäß des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplanes keine besondere Funktion Wohnen zugeteilt ist, hat die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Die Ortsgemeinde Feusdorf hat dazu im Vorfeld der Planung sehr gründlich ihre Innen- und Außenpotentiale bewertet (vgl. auch Kap. 3.4). Da die bislang im FNP seit langer Zeit enthaltene W-Baufläche im Bereich „Auf dem Bungert“ (rd. 2,03 ha) nicht mobilisierbar ist, soll sie gegen die hier in Rede stehende Fläche des Plangebietes „Auf den Aachen II“ (rd. 1,37 ha) getauscht werden, über die die Gemeinde verfügt. Dies geschieht im Zuge der FNP-Teilfortschreibung. Aufgrund hoher Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung und derzeit keinen auf dem Markt verfügbaren Baugrundstücken ist von einer zügigen Bebauung nach der Erschließung auszugehen. Die spätere Erweiterung nach Südosten ist möglich. Über eine Frist für die Bebauung von Grundstücken, die kaufvertraglich zwischen Ortsgemeinde und Bauherr möglich ist, wird der Ortsgemeinderat zu gegebener Zeit noch entscheiden. Dies ist keine Angelegenheit des Bebauungsplanes.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept

### 3.2. Ver- und Entsorgung

#### 3.2.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße verlängert werden.

#### 3.2.2. Wasserentsorgung / Abwasserbeseitigung / Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet wurde seitens der Linscheidt Ingenieure GmbH ein entsprechendes Entwässerungskonzept (Stand: 05.03.24) erstellt, was im Folgenden erläutert wird und Gegenstand der Offenlage des Bebauungsplanes ist.

Die Ortsgemeinde Feusdorf ist im Mischsystem an die Gruppenkläranlage Obere Kyll angeschlossen.

Das häusliche Schmutzwasser des geplanten Baugebiets wird im Trennsystem an die kommunale Kanalisation (Einzugsgebiet Kläranlage Lissendorf) angeschlossen. Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird in der Neustraße, zwischen Haus Nr. 20 und 24 an das vorhandene Mischwasserrohr angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgt durch einen Regenwasserkanal, der in der öffentlichen Verkehrsfläche verortet wird. Das Gefälle der Straßenflächen (2,5 %) wird gegen den Berg angelegt. Hierdurch wird das Oberflächenwasser des Geländes von oberhalb der

Erschließungsstraße sowie das Oberflächenwasser der befestigten Straßenflächen im Straßenraum abgefangen und dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Retentionsmulde/Retentionsrinne R2 ist entsprechend des Entwässerungskonzeptes anzulegen und talseits mit einem Wall zum Schutz der unterliegenden Grundstücke zu versehen (Vgl. Abb. 4)

Alle privaten Baugrundstücke oberhalb der Planstraße (nordwestlich) erhalten eine dezentrale Regenwasserrückhalteanlage. Der Überlauf dieser wird gemeinsam mit dem Straßenwasser an den Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser führt innerhalb des öffentlichen Grünstreifens von der Wendeanlage aus zum zentralen Rückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der geplanten Straße und der Regenwasserrückhaltung dient zusätzlich als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ und fungiert als Notwasserweg zur Ableitung bei Starkregen in Richtung Rückhaltebecken (ebenfalls öffentliche Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser); dort befindet sich der Tiefpunkt.

Die Grundstücke talseits der Planstraße (südöstlich) halten das anfallende Oberflächenwasser in einer Regenwasserrückhalteanlage zurück, welche mit einem Überlauf an eine offene Entwässerungsmulde R2 angeschlossen sind, über den das Wasser zum Rückhaltebecken geleitet wird. Dieser offene Muldengraben wird als private Grünfläche ein Teil der Privatgrundstücke sein und ist dauerhaft funktionsfähig zu halten. Hierzu werden entsprechende Textfestsetzungen getroffen. Die Flächen des Muldengrabens werden als private Grünflächen in Verbindung mit einer Versorgungsfläche und der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ im B-Plan festgesetzt, mit dem Ziel, dass die Gräben nicht zugeschüttet oder überbaut werden dürfen. Im Planvollzug kann auch eine Baulast zu diesem Zweck eingetragen werden. Da die Gemeinde über die Flächen im Plangebiet verfügt, hat sie dies bei Veräußerung an die künftigen Nutzer in der Hand.

Das Einlaufbauwerk an der Seite zum Wirtschaftsweg leitet das anfallende Regenwasser gedrosselt in das Mischwassernetz. Das zentrale Rückhaltebecken wird außerdem so profiliert werden, dass ein Überlaufen in Richtung Wirtschaftsweg erfolgt.

Die Regenwasserrückhaltung wird auf eine Jährlichkeit von 100 Jahre bemessen ( $140 \text{ m}^3$ ). Dies übersteigt die Mindestjährlichkeit bei der Bemessung gemäß Regelwerk. Im Sinne der Starkregenvorsorge wird damit indirekt auch eine zusätzliche Sicherheit für die privaten Versickerungsanlagen bzw. den Urabfluss des Plangebietes geschaffen (Vgl. Abb. 3).

### **3.2.3. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet wird gem. den Anforderungen der VG Werke über den Anschluss an die vorhandene Wasserleitung sichergestellt. Seitens der VG-Werke ist die Errichtung einer neuen Druckerhöhungsanlage – insbesondere für die Löschwasserversorgung – vorgesehen.

### **3.3. Denkmalpflege**

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### 3.4. Planungsalternativen

Wie bereits unter 3.1 erläutert ist die bisherige im FNP vorgesehene Außenreserve „Im Bungert“ (rd. 2,03 ha; Nr. 3) nicht mobilisierbar. Zum einen wäre hier lediglich eine einseitige Bebauung möglich und der Verkauf der Grundstücke durch die Geruchbelästigung eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs schwer zu realisieren, zum anderen lehnt der Eigentümer einen Verkauf ab. In bereits existierenden Baugebieten (Nr. 1) sind alle verfügbaren Grundstücke bereits veräußert und bis auf wenige bereits auch bebaut. Weitere potenzielle Flächen scheitern am Verkaufswillen der Besitzer (Nr. 30, 31) und sind ohnehin aufgrund der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet (Nr. 4,6,7). Fläche Nr. 5 entfällt aufgrund der sich aus § 22 LStrG ergebenden Bauverbotszone. Fläche Nr. 8 weist eine ungünstige Topographie auf, weshalb eine Entwässerung enorme Kosten verursachen würde. Hinzu kommt eine Einschränkung durch einen Bachlauf (Nr. 20). Fläche Nr. 9 wurde von der Gemeinde mit der Absicht angekauft, eine zukünftige Reserve für Wohnraum zu sichern. Um den aktuellen akuten Bedarf an Bauland decken zu können ist diese jedoch zu klein dimensioniert und kommt daher erst für eine sich zukünftig an das aktuelle Vorhaben anschließende Wohnraumentwicklung in Frage. Das vorliegende Planvorhaben auf Fläche Nr. 2 mit rd. 1,37 ha verbleibt somit als einzige städtebaulich sinnvolle Alternative (Vgl. Abb. 8).

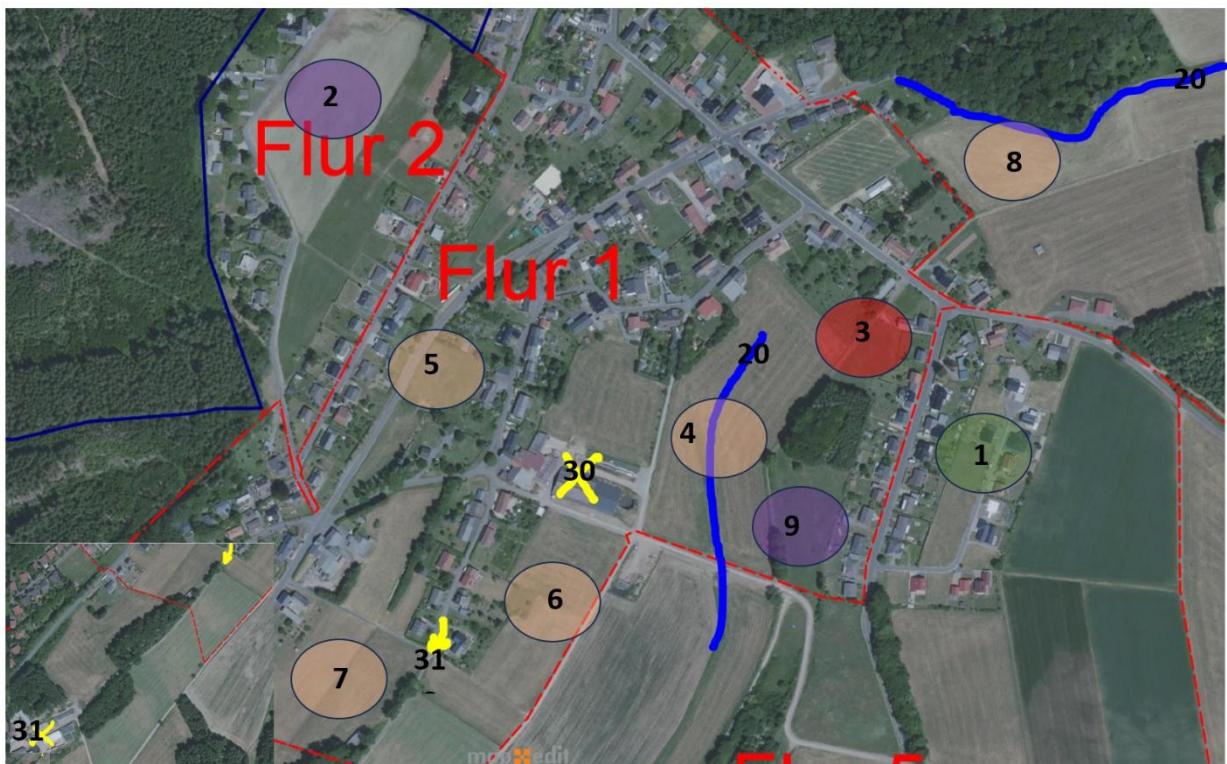


Abbildung 8: Planungsalternativen (Flächen und Verfügbarkeit gemäß Auskunft OG Feusdorf)

#### Baulückenmobilisierung:

Aufgrund der Blockierung von Baulücken ist eine vorrangige Innenentwicklung nicht ausreichend, um dem Bedarf an Baugrundstücken nachzukommen. Eine Abfrage der Baulücken und Aktualisierung des Monitoring-Portals „Raum + Monitor“ wurde im Jahr 2025 für die Ortsgemeinde Feusdorf vorgenommen. Hieraus geht hervor, dass derzeit von 24 vorhandenen Baulücken lediglich 7 grundsätzlich für den Markt als verfügbar anzusehen sind. Hieraus resultiert gemäß „Raum+Monitor“ eine anrechenbare Fläche von 0,66 ha für Wohnbauflächen (Vgl. Abb. 9). Dieses Potenzial ist nicht ausreichend, um das unter Kapitel 1 skizzierte Nachfrageprofil ausreichend zu bedienen. Hierfür ist eine Entwicklung in den

Außenbereich, wie in der vorliegenden Planung, zur Ausweisung von rd. 15 Baugrundstücken (1,37 ha Wohnbaufläche) alternativlos.

Gemeinden mit Eigenentwicklung	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m <sup>2</sup>	< 2.000 m <sup>2</sup>	
		netto x 1,3		
Basberg	0,14	0,00	0,40	0,53
Berlingen	0,35	1,73	0,57	2,66
Bendorf	4,56	0,00	1,77	6,33
Birgel	2,14	0,00	0,40	2,54
Densborn	2,45	0,00	1,03	3,48
Dohm-Lammersdorf	0,00	0,11	0,27	0,38
Duppach	0,41	0,00	0,59	1,00
Esch	2,07	0,33	0,43	2,83
<b>Feusdorf</b>	<b>2,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,66</b>	<b>2,69</b>
Gönnersdorf	2,45	1,50	2,92	6,87
Hallschlag	1,81	0,84	1,74	4,39
Hohenfels- Essingen	1,25	0,00	2,14	3,39
Kalenborn-Scheuern	0,00	0,05	1,02	1,07
Kerpen	2,40	0,00	0,38	2,77
Kerschenbach	0,00	0,28	2,06	2,34
Kopp	2,04	1,10	2,81	5,94
Mürlenbach	2,20	0,28	2,05	4,53
Nohn	0,00	0,89	2,53	3,42
Oberbettingen	0,11	0,63	3,34	4,08
Oberehe-Stroheich	2,71	0,48	0,72	3,91
Ormont	0,49	0,28	1,93	2,70
Reuth	0,00	0,19	0,54	0,73
Rockeskyll	0,00	0,36	2,03	2,39
Salm	0,77	0,70	1,19	2,66
Scheid	0,18	0,72	1,15	2,05
Schüller	0,16	1,07	0,57	1,80
Steffeln	2,18	0,00	2,90	5,08
Walsdorf	5,88	0,65	1,99	8,52
Wiesbaum	1,05	0,11	2,11	3,28
<b>Summe:</b>	<b>39,85</b>	<b>12,31</b>	<b>42,25</b>	<b>94,40</b>

Abbildung 9: Auszug Potenzialwertermittlung gemäß Raum+Monitor, 2025

#### 4. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind im Plangebiet der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Es handelt sich dabei um nach § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen in einem WA. Es ist auch planerischer Wille der Gemeinde, dass nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet, das für allgemeine Wohnzwecke ausgewiesen wird, weil sie als nicht störend anzusehen sind, zulässig sein sollen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind. Entsprechend sind im Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im

Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO zulässig, wenn sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung besitzen. Dies dient dem Ziel die touristische Attraktivität der Gemeinde weiter zu fördern und auszubauen. Im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier besitzt die Gemeinde Feusdorf die besondere Funktion Erholung, die auch im neuen regionalen Raumordnungsplan enthalten sein wird. Entsprechend stützt sich diese besondere Funktion neben den natürlichen Voraussetzungen für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung vor allem auch auf das Angebot an Beherbergungskapazitäten sowie die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur für sonstige Freizeitaktivitäten. Insbesondere kommen hierfür qualitative bzw. auch in Teilläufen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des gastronomischen Angebotes sowie der Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung in Betracht.<sup>1</sup> Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneuE; Stand September 2024) sind diese Ziele und Grundsätze ebenfalls enthalten: „*Diesen Gemeinden kommt daher die Aufgabe zu, ihre touristische Infrastruktur [...] zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, [...] auch auf die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Erholungslandschaft hinzuwirken.*“<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO, entspricht somit den Vorgaben der bisherigen und auch der zukünftigen Raumordnungsplanung und dient der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur. Mit dem Betreiben von Ferienwohnungen, wenn diese eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung einnehmen, ist keine Störung der Wohnumfeldruhe zu erwarten.

Weiterhin ist es planerische Absicht der Gemeinde, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, weitere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht im Plangebiet zugelassen werden sollen. Die Gründe bestehen in der Zufahrtssituation als Wohnweg, der topografisch exponierten Lage und den Wohnbedürfnissen, die im Gebiet vorrangig abgedeckt werden sollen.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, einer maximalen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

### 4.2.1. Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätze samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauGB bis 0,6 zulässig. Um die damit verbundene Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. Die GRZ entspricht den Orientierungswerten der BauNVO.

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan mit Teilstudie 1995; Seite 47; Kapitel 3.5.2;

<sup>2</sup> Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014; Seite 33; Kapitel II.2.4.4;

#### **4.2.2. Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Das bedeutet, dass bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (0,4 x II) üblicherweise erreicht werden kann und soll und daher auch festgesetzt wurde.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl liegt unter dem Orientierungshöchstwert von 1,2 gemäß BauNVO. Es soll zwar Wohnraum geschaffen werden. Die Bedürfnisse und Nachfragen bestehen aber im Familienheim und nicht in der Wohnetage. Die Erschließungs- und Planungskonzept sieht Geschosswohnungsbau nicht vor.

#### **4.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Traufhöhe der Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

#### **4.2.4. Höhe baulicher Anlagen**

##### Maximale Firsthöhe und Oberkante

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, der maximalen Gebäudeoberkante sowie der maximal sichtbaren Wandhöhe geregelt. Als unterer Messpunkt zur Bestimmung der Traufhöhe und Oberkante ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück anzusetzen. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in Meter über NHN festgelegt.

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Messpunkt für die Oberkante des Gebäudes ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte oder Treppenaufgänge müssen hierbei nicht berücksichtigt werden.

Die Mündung eines Schornsteins muss bspw. gesetzlich vorgeschrieben künftig außerhalb der so genannten Rezirkulationszone des Einzelgebäudes liegen, also außerhalb des Bereichs, wo Abgase nicht vom Wind weggetragen werden können und vor Ort verbleiben. Dazu muss die Austrittsöffnung des Schornsteins nahe am Dachfirst angeordnet werden und diesen um mindestens 40 cm überragen. Firstferne Errichtungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass bestimmte technische Vorgaben eingehalten werden. Da technische Aufbauten die maximal zulässige Oberkante überschreiten dürfen, steht dieser Maßgabe durch den Bebauungsplan nichts entgegen.

In Kombination mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum zur Umsetzung verschiedener Gebäudetypen gelassen. Durch die hier getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen

Gebäude in Höhe und Volumen an die bestehenden Baustrukturen anpassen. Dadurch wird eine einheitliche Baustuktur innerhalb der Ortslage erreicht.

Zur Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet erfolgt die Festlegung der maximalen Traufhöhe und Oberkante differenziert nach Lage des Baugrundstücks im Verhältnis zur Erschließungsstraße. Hierbei wird unterschieden zwischen Grundstücken die von der Erschließungsstraße aufgehen (**Bereich A**) und Grundstücken die von der Erschließungsstraße abfallen (**Bereich B**). Die Bereichszuteilung der Grundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Bereich A** (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen):

- Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.
- Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

**Bereich B** (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):

- Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m.
- Die maximale Oberkante beträgt 8,0 m.

Die Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ergibt sich aus der geplanten Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt.

Geringfügige Unterschiede der Bezugshöhen, die sich durch den Endausbau der Erschließungsstraße ergeben können, werden durch die Gemeinde in Kauf genommen und als vernachlässigbar bewertet. Die Bezugshöhe ist an dem für jedes Grundstück festgelegten Bezugspunkt gemäß Planzeichnung zu ermitteln. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

#### Maximal sichtbare Wandhöhe

Ergänzend zu den getroffenen Regelungen zur Traufhöhe und Oberkante erfolgt die Festsetzung einer maximal sichtbaren Wandhöhe. Dadurch soll eine optisch wirkende Dreigeschossigkeit verhindert werden, die im stark geneigten Geländebereich ansonsten bei voller Ausschöpfung der zulässigen Traufhöhe bergseitig in der Folge talseitig entstehen kann. Deshalb darf die maximal sichtbare Wandhöhe an keiner Fassade das Maß von 7,5 m überschreiten. Durch Anschüttung und Geländeangleichung kann dies bspw. gewährleistet werden. Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von ganz oder teilweise in das Hauptgebäude integrierten Garagen bis zu einer Breite von zusammengenommen max. 7,00 m (Kellergaragen).

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die getroffenen Festsetzungen schematisch:

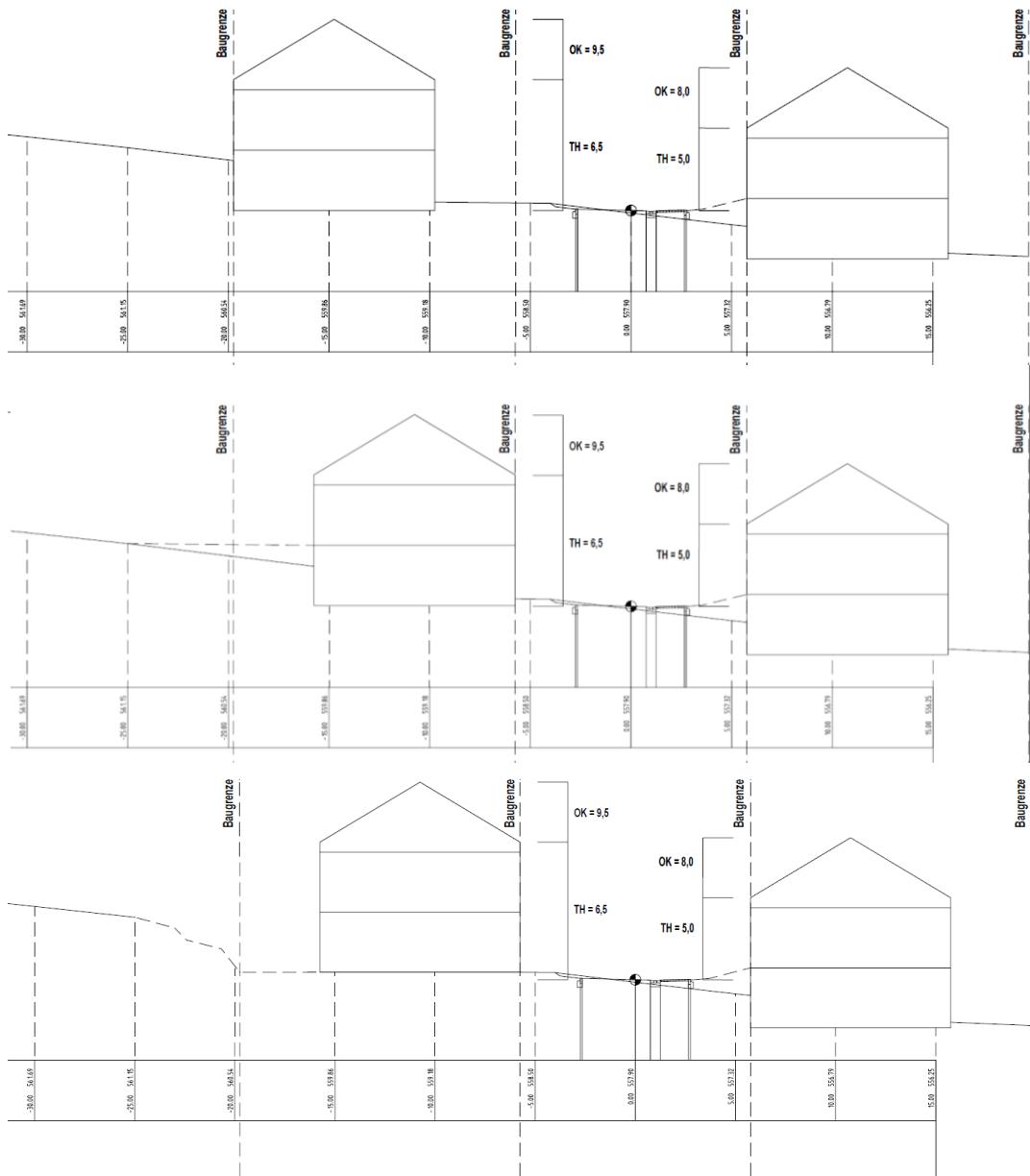


Abbildung 10: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen, Möglichkeiten zur topographieangepassten Bauweise

Ein realer Geländequerschnitt durch das Plangebiet belegt, dass die Bebauung zum einen landschaftsgerecht erfolgen kann und zum anderen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch bspw. erdrückende Wirkungen auf die Bestandsbebauung im Nordosten oberhalb des Plangebietes zu befürchten sind.

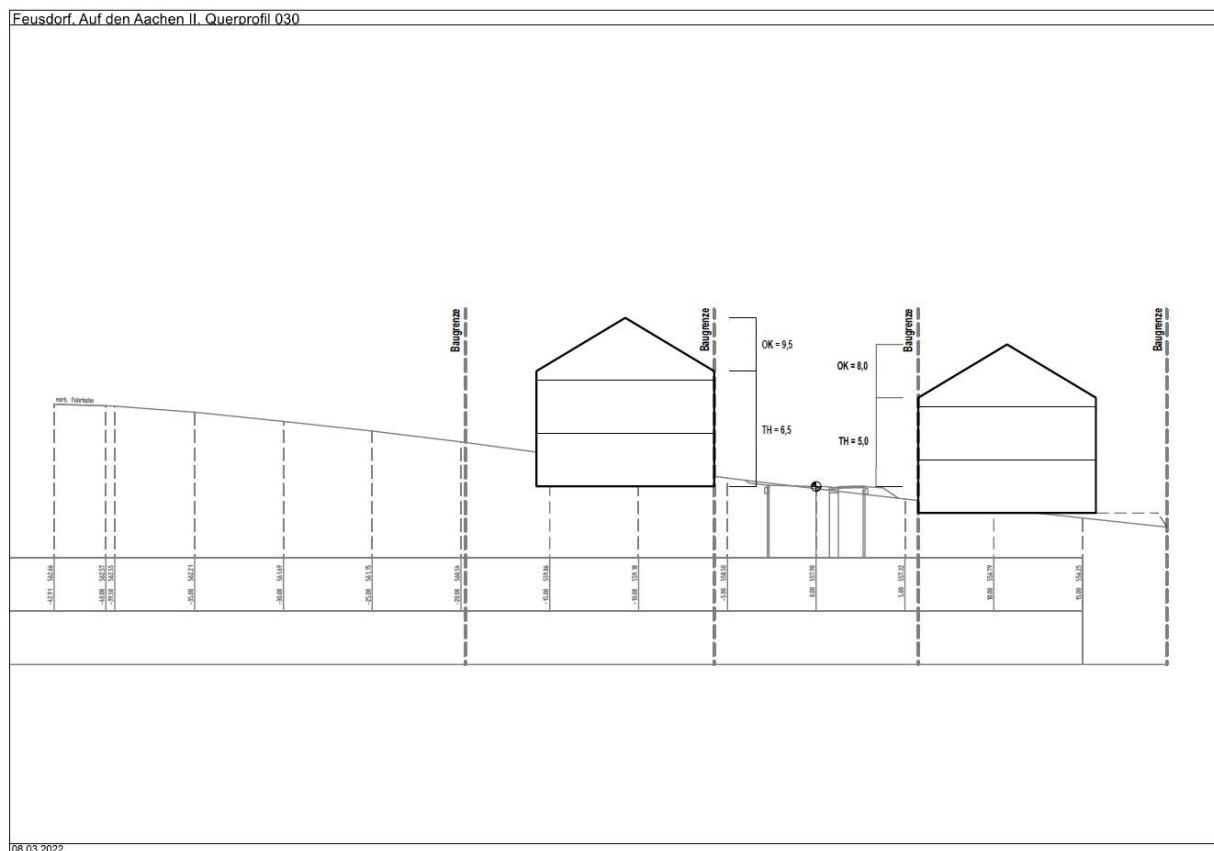


Abbildung 11: Geländeschnitt (real), Nordwest nach Südost, im südlichen Bereich des Gebietes (links im Bild die Höhenlage der Straße Waldfrieden)

### 4.3. Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebietes am Ortsrand. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausgruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird ein Grenzabstand von 3,0 m zur Planstraße sowie zu den sonstigen Randbereichen berücksichtigt. Die Baufelder erhalten im Bereich B eine Tiefe von 14 m, so dass die Gebäude Nahe der Planstraße angeordnet werden und die Richtung Süden befindlichen Grundstücksteile als Garten genutzt werden können. Eine Ausnahme bildet das westlichste Grundstück in Bereich B an der Ecklage zur Straße „Auf dem Faller“, dessen Baufeld eine Tiefe von 18 m ermöglicht. Die sich durch die Lage unterscheidende größere

Fläche im Vergleich zu den übrigen Grundstücken in Bereich B erfordert hierfür eine entsprechende Berücksichtigung der Dimensionierung des Baufeldes.

Bei den Grundstücken im Bereich A beträgt die Tiefe des Baufelds hingegen durchweg 18 m, so dass den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt wird, die Gebäude etwas weiter von der Straße weg zu errichten. Auf diese Weise können Freiflächen/Terrassen auf den nach Südosten exponierten Grundstücksteilen angeordnet werden.

#### **4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Um auch in Doppelhaushälften eine Optimierung in der Wohnsituation zu ermöglichen, zum Beispiel um auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, sollen in Doppelhaushälften baulich untergeordnete Wohneinheiten bis zu 50 m<sup>2</sup> als Einliegerwohnung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur erfolgen diese Beschränkungen. Dadurch wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Fahrzeugaufkommen begegnet.

#### **4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Damit durch eine Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nachteile für die Anlage von Stellplätzen und Garagen impliziert werden, wird diesbezüglich die Regelung in den Textfestsetzungen getroffen, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO – unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von Garagen und Carports zur Straßenverkehrsfläche - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Regelung, dass Garagen und Carports einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen Vorgartenzonen entstehen können und Garagen und Carports nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, da konkrete Objektplanungen auf Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt und Regelungen dahingehend nicht möglich sind.

#### **4.7. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Mit einer

Breite von 5,50 m genügt sie den Ansprüchen von Sammelstraßen, so dass sogar ein Begegnungsverkehr zwischen einem LKW und PKW möglich ist.

Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet als nicht erforderlich erachtet. Die Wahrscheinlichkeit von Begegnungsverkehr wird zudem als sehr gering eingeschätzt, da lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Im Randbereich der Straße wird ein Versorgungsstreifen vorgesehen.

Die Querschnittsgestaltung der Straße ist im Planvollzug mit der Ortsgemeinde abzustimmen und festzulegen.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

Richtung Nordosten wird ein 4 m breiter Fußweg aus dem Baugebiet herausführen und an das bestehende Wegenetz in Ortsrandlage anbinden.

#### **4.8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

Gemäß der Duldungspflicht nach §126 sind geringfügige Grenzüberschreitungen seitens der Eigentümer hinzunehmen, damit die Anforderungen an die Anlage von Straßen (RAst 06) gewahrt werden können.

#### **4.9. Naturschutzfachliche Regelungen**

Das Plangebiet nimmt nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Grünlandflächen (Magerwiese – ED1) in Anspruch, die auch den Kriterien des FFH-Lebensraumtyps „6510 – Magere Flachland-Mähwiese“ mit der entsprechenden Pflanzengesellschaft (Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi) entsprechen. Zudem unterliegen die Mageren Flachland-Mähwiesen seit März 2022 dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG. Daher wird ein entsprechender externer Ausgleich auf geeigneten Kompensationsflächen geschaffen. (vgl. Kapitel 6/Umweltbericht).

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen wird zudem sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die anderen Schutzgüter ausgehen.

##### Flächengestaltung

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, vollständig als Grünflächen anzulegen. Stein-/ Kies-/ Split oder Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Damit sollen entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ausgeschlossen von der Regelung sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Schotter-/Kiesgärten werden nicht zugelassen, da sie sich an warmen Sommertagen nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken da sie zu einer größeren Aufheizung des Straßenraums führen und sich zudem negativ auf Insekten und Bodenorganismen auswirken. Ausgenommen von der Regelung sind Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen und PKW-Stellplätze. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, um den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen möglichst wenig zu belasten. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, insofern öffentlich-rechtliche Belange dem entgegenstehen. So können beispielsweise entsprechende Belange der Barrierefreiheit im Sinne von Nutzergruppen mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä. angemessen berücksichtigt werden.

##### Anpflanzungen

Zur landschaftsgärtnerischen Anlage ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Hiermit wird eine Erhöhung des durchwurzelbaren Bodenraums geschaffen, welcher sich positiv auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Tieren und Pflanzen auswirkt.

#### Schutz des Oberbodens

Mit dem Vorbehalt des Oberbodens für einen anschließenden Wiedereinbau sowie der Beseitigung baubedingter Verdichtungen wird ein Schutz von Boden und Bodenorganismen gewährleistet.

#### Naturnahe Versickerungsmulden

Mit der naturnahen Gestaltung der Böschungs- und Uferbereiche sind entsprechend des Zwecks der Entwässerung (siehe Entwässerungskonzept) angepasste Anforderungen, wie bspw. regional zertifizierte Saatgutmischungen und Hangneigungen festgesetzt. Hierdurch wird ein gebietstypischer Bewuchs sichergestellt.

#### Private Grünfläche

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird im hinteren Teil der privaten Baugrundstücke (diesen zugehörig) ein 2,50 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, Mauern und Zäune nicht zulässig, damit die Funktion als Muldengraben zum Abfluss des Oberflächenwasserabflusses nicht beeinträchtigt wird.

Eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grenze zwischen privater Grünfläche und Allgemeinem Wohngebiet ist hingegen zulässig. Damit besteht die Möglichkeit den Muldengraben vom Gartenbereich abzugrenzen. Es darf der Oberflächenwasserabfluss zur privaten Grünfläche allerdings nicht durch eine Einfriedung behindert werden.

Geländeveränderungen in der privaten Grünfläche sind ebenso nicht zulässig. Die Entwässerungsmulde in der privaten Grünfläche ist auf Dauer funktionsfähig zu halten.

### **4.10. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt vollständig im Trennsystem.

Für das unbelastete Regenwasser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB eine Retentionsmaßnahme von mindestens 50 Litern je Quadratmeter versiegelter Fläche auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Diese kann beispielsweise in Form von offenen Teichen bzw. Erdmulden, Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen (z.B. Funke Bluebox, Funke D-Raintank mit Folienummantelung) erfolgen. Alle Retentionseinrichtungen müssen einen gedrosselten Ablauf (max. 0,2 l / sec) aufweisen. Der Überlauf ist je nach Grundstück an die vorhandenen öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers bzw. die Entwässerungsmulde R2 anzuschließen. Dies dient der Anpassung an und Vorsorge vor Starkregenereignissen auf den jeweiligen Baugrundstücken und im Plangebiet selbst.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen und die Notüberläufe der privaten Flächen werden der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt. Für das Retentionsbecken R1 wird ein Notüberlauf vorgesehen (siehe Entwässerungskonzept).

Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

---

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenem Straßenquerschnitt gewählt.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie vom Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert daraufgelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

### **5.1. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Harmonie von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft mit geneigten Dächern ab 15° Neigung realisiert.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und bzgl. der Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvielen mit ihren Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln die größere Bau- und Formenfreiheit wider. Diese modernen Bauformen fügen sich jedoch nicht in das Ortsbild ein, so dass analog der bestehenden Dachlandschaft in Feusdorf nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt-Dächer im Plangebiet zulässig sind. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Maßgebend ist die jeweilige

Hauptdachfläche. Untergeordnete Anbauten oder Dachaufbauten können also in ihrer Dachform davon abweichen.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien gegeben sein.

## **5.2. Fassadengestaltung**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert daraufgelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Aus diesem Grund werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen.

Als regional typischen Fassadenmaterialien werden Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen angesehen und entsprechend auch nur zugelassen. Auf diese Weise sollen insbesondere leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen ausgeschlossen werden.

## **5.3. Stellplätze und Garagen**

Um eine höchstmögliche Zahl von Park- und Stellmöglichkeiten zu schaffen, wird die Festsetzung getroffen, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden. Die Anforderungen, die über denen der Landesbauordnung liegen, sind begründet, da öffentliche Parkplätze im Plangebiet nicht vorhanden sind und es auch nicht Ziel der Planung ist, hierfür öffentliche Flächen zu verbrauchen. Nach dem Verursacherprinzip sind die Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Im ländlichen Raum ist aber von im Mittel 2 Fahrzeugen pro Wohneinheiten durchaus auszugehen. Das ist lebensnah und entspricht allen diesbezüglich gemachten Erfahrungen in der Ortsgemeinde.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für baulich untergeordnete Wohneinheiten (Einliegerwohnungen) mit max. 50 m<sup>2</sup> ist mind. ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Dies genügt analog zu den o.g. Gründen, wonach bei Einpersonenhaushalten auch eher nur von einem Fahrzeug pro Haushalt auszugehen ist.

Für sonstige zulässige Nutzungen (Handwerk etc.) ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

## **5.4. Grundstückseinfriedungen**

Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung des Straßenraumes aber auch zur Vermeidung von Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch bspw. überdimensionierte Betonwände, welche dem avisierten Straßen- und Ortsbild entgegenlaufen würden, wird eine Regelung zu Einfriedungen getroffen.

Für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur Hecken, Holz- und Metallzäune zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind die Sichtverhältnisse zu berücksichtigen.

## 5.5. Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen

Da bei einem Baugebiet in Hanglage regelmäßig von erhöhten Eingriffen in das natürliche Gelände auszugehen ist, werden verträgliche Minderungsmaßnahmen des Eingriffspotentials für erforderlich erachtet. Demnach dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Geländeveränderungen ohne Stützmauer sind darum durch weiche Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 auszugleichen.

Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

Stützmauern/Stützbauwerke sind im Fall einer Hintereinanderstaffelung ab einer Höhe von 1,50 m mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Indem die Zwischenräume zu begrünen sind, wird im Ergebnis ein stufenartiges Abfangen des Geländes gewährleistet.

Stützmauern/Stützbauwerke sind durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen zu begrünen, um eine bestmögliche Einfügung in die Gartenlandschaft zu erzielen. Natursteinmauern, mit Natursteinen verbundene Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben sind aufgrund der naturorientierten Bauweise davon ausgenommen.

## 6. Umweltbericht

---

Aufgrund des Verfahrenswechsels auf ein Vollverfahren wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen erstellt. Dieser liegt der Planung bei und ist für Detailinformationen heranzuziehen. Im Folgenden werden die Inhalte zusammenfassend erläutert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf den Aachen II" der Ortsgemeinde Feusdorf ist beabsichtigt, aktuell genutzte Grünlandflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über etwa 1,37 Hektar. Obwohl der Geltungsbereich strukturarm ist (keine Sträucher, Bäume, Steinriegel, Häuser), wird er aufgrund seiner Beschaffenheit als Magerwiese als wertvoll eingestuft.

Übergeordnete Umweltbelange wie Schutzgebiete, Flächen des Biotopkatasters oder andere Umweltschutzpläne werden von diesem Vorhaben nicht tangiert. Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen jedoch gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG RLP einem Schutzstatus und wurden mit dem Erhaltungszustand A bewertet. Die geplante Überplanung stellt somit einen erheblichen ökologischen Eingriff dar, der jedoch durch ein erarbeitetes Maßnahmenkonzept bewertet und ausgeglichen werden kann. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde bereits von der Kreisverwaltung erteilt und liegt den Offenlageunterlagen bei.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 4-Stufen-Modell: **keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)**.

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
<b>Fläche und Boden</b>	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
<b>Wasser / Wasserhaushalt</b>	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
<b>Klima und Klimawandelfolgen</b>	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
<b>Tiere, Pflanzen und Biotope</b>	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
<b>Mensch und menschl. Wohlbefinden</b>	Geringe Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
<b>Gesamtbewertung (kumulativ):</b>	<b>Erhebliche Beeinträchtigung (eB)</b>

Abbildung 12: Übersicht Beeinträchtigung der Schutzgüter

**Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigungintensität (eB) zu erwarten.**

Eine erhebliche Beeinträchtigung von besonderer Schwere (eBS) ist insbesondere hinsichtlich des Schutzguts Boden zu beschreiben, da jede Form der Bodenversiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und -prozesse führt, einschließlich der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen. Insgesamt gehen durch das Vorhaben Bodenflächen von etwa 0,78 Hektar verloren. Zusätzlich wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope als erheblicher Eingriff von besonderer Schwere (eBS) bewertet, da mit der Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ein vollständiger Verlust einer pauschal geschützten Magerwiese einhergeht, die wertvollen Lebensraum für seltene und spezialisierte Tier- und Pflanzenarten bietet.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff, insbesondere die baubedingte Bodenversiegelung, durch ein internes Maßnahmenkonzept nicht angemessen ausgeglichen werden kann. Zur Kompensation des Eingriffs sind externe Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich. Hierfür werden Flächen etwa 1,5 km östlich in die Planung integriert. Die betreffenden externen Flächen sind derzeit als Fettwiesen ausgeprägt. Diese Wiesen sollen als extensive Magerwiesen entwickelt werden (Anpassung der Bewirtschaftungsart). Durch diese Maßnahme ist eine **vollständige Kompensation des Eingriffs möglich**.

Die dargestellten Maßnahmen müssen kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass die Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft weiterhin gewahrt bleiben.

## 7. Artenschutzprüfung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG müssen die Artenschutzbelange in Bezug auf Verbotstatbestände bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dabei ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Diese liegt der Planung bei und kann ist für Detailinformationen heranzuziehen. Im Folgenden werden die Inhalte zusammenfassend erläutert.

### Schmetterlinge

Es ist unwahrscheinlich, dass die beiden Schmetterlingsarten, der Quendel-Ameisenbläuling und der Blauschillernde Feuerfalter, aufgrund des Fehlens ihrer Raupenfutterpflanzen auf der Wiese vorkommen. Daher ist nicht zu erwarten, dass diese Arten durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.

### Amphibien

Es sind keine geeigneten Lebensräume oder Strukturen für die Amphibienarten Geburtshelferkröte, Kreuzkröte und Gelbbauchunke im Plangebiet vorhanden, und es wird auch keine Zerstörung nutzbarer Strukturen erwartet. Daher ist nicht anzunehmen, dass diese Arten beeinträchtigt werden.

### Reptilien

Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Lebensräume oder Habitatstrukturen für die Reptilienarten Mauereidechse, Zauneidechse und Schlingnatter vorhanden. Es fehlen insbesondere Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätze für diese Arten. Daher ist nicht zu erwarten, dass sie durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.

### Säugetiere

Da im Plangebiet Waldgebiete, Hecken, Einzelgehölze und vernetzte Gehölzgruppen fehlen, ist es unwahrscheinlich, dass die Haselmaus, die Wildkatze und der Luchs von dem geplanten Vorhaben betroffen sind. Daher kann eine Beeinträchtigung dieser Arten ausgeschlossen werden.

Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten fehlen im Untersuchungsgebiet Gehölze mit Baumhöhlen und anderen ökologisch relevanten Strukturen. Ebenso sind gebäudebewohnende Fledermausarten nicht betroffen, da keine Gebäude im Rahmen des geplanten Vorhabens überplant werden. Daher ist nicht zu erwarten, dass die aufgelisteten Fledermausarten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Wiese könnte von einigen Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt werden, jedoch ist sie nicht als essentielles Jagdhabitat anzusehen. In unmittelbarer Nähe gibt es ausreichend andere Wiesenflächen sowie Waldränder und Wälder, die von den Fledermausarten ebenfalls für die Nahrungssuche genutzt werden können. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Fledermäuse durch das Fehlen eines potenziellen Jagdhabitats signifikant beeinträchtigt werden.

### Europäische Vogelarten

Es kann ausgeschlossen werden, dass die gelisteten Vogelarten durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden. Es gibt keine geeigneten Lebensräume innerhalb des Untersuchungsgebiets oder in unmittelbarer Nähe, in denen diese Arten vorkommen könnten. Die im Jahr 2023 durchgeführte Brutvogelkartierung durch das Büro FAUNICO ergab ebenfalls keine Nachweise der Artenschutzrechtliche Beurteilung Feusdorf (Projekt-Nr. 23-042) hier aufgeführten Brutvogelarten. Die bei der Brutvogelkartierung nachgewiesenen Arten nutzen die Untersuchungsfläche ebenfalls nicht als Nistplatz. Daher ist nicht anzunehmen, dass das Vorhaben Auswirkungen auf diese Vogelarten haben wird.

**Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung/Verletzung) kann demzufolge ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist ebenso nicht wahrscheinlich. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht zerstört (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).**

Die artenschutzrechtliche Beurteilung und die Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2023 durch das Büro FAUNICO zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Aachen II“ der Ortsgemeinde Feusdorf hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten des TK-Rasters 5605 Stadt Kyll betroffen sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das **Vorhaben zulässig**.

## **8. Hinweise und Empfehlungen**

---

### **8.1. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **8.2. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ausdrücklich empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten. Diese sollten eine schwere Rammsondierung (DPH) bis in die Tiefe von 5 m (idealerweise je Hausecke ein Aufschluss bis in die Tiefe deutlich unterhalb der geplanten Grundsohle) bzw. bis zum Erreichen der Felslinie (Bohrstillstand) umfassen. Hierdurch sind belastbarere Baugrundinformationen zu erhalten, welche eine sichere Gründung mittels angepasster Maßnahmen ermöglichen. Darüber hinaus sollte das Baugrundgutachten individuelle Empfehlungen bzgl. möglicher Bodenfeuchte, Nässezonen oder Schichtwasserhorizonten wie bspw. eine „Weiße Wanne“ enthalten.

Im Untergrund des Plangebietes stehen unterhalb quartärer Deckschichten Kalk-, Schluff- und Mergelsteine des Devon an. Die Kalksteine können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. An dieser Stelle wird auf die geologischen Gutachten „Hohlraumortung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Auf den Aachen II“ der Ortsgemeinde Feusdorf“ vom 26.06.23, „NBG „Auf den Aachen II“, OG Feusdorf; Betreff: Kernbohrungen bis 15 m zur Ermittlung von Hohlräumen“ vom 08.12.23 und „Hohlraumortung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Auf den Aachen II“ der Ortsgemeinde Feusdorf – Nachinterpretation nach Bohrkampagne“ vom 19.03.24 verwiesen, welche bei der Verbandsgemeinde eingesehen werden können.

Im Bereich angrenzender Bebauung ist mit statisch wirkenden Verdichtungsgeräten zu arbeiten. Die Grundsätze und Vorgaben der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ sind zu beachten.

### **8.3. Bergbau / Altbergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Grubenberg". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

### **8.4. Radonpotenzial**

Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

### **8.5. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

### **8.6. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzulegen. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig

prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist gemäß § 17 DSchG 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 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.

## **8.7. Herstellung von Pflanzungen**

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

Pflanzungen sollen entsprechend erhalten werden und bei Abgang in der folgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.

Bepflanzungen entfalten bei einer entsprechenden Anlegung eine positive Wirkung auf das lokräumliche klimatische Umfeld (bspw. Durch Verschattung und Verdunstung) und tragen wesentlich zu einer klimanangepassten Gestaltung nicht bebauter Grundstücksfläche bei.

## **8.8. Telekommunikationsleitungen**

In der neuen Planstraße 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; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ist zu berücksichtigen. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

## **8.9. Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaik-/Solarthermieanlagen zu nutzen.

## **8.10. Innergebietlicher Lärmschutz**

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt. Derartige Geräte werden

baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, beispielsweise eines Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses, von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nicht geprüft wird, ob die geplante Anlage, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, im WA-Gebiet geeignet ist bzw. ob durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Einsatz einer Schallschutzhülle, Errichtung einer Einhausung, ausreichender Abstand zum Nachbargebäude) ein rechtskonformer Betrieb sichergestellt ist.

Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

## 8.11. Starkregenereignisse

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (s. Abbildung 2 und 3) kann nach Starkregenereignissen Wasser konzentriert abfließen.

Die Planstraße ist mit einer ausreichend dimensionierten Entwässerung versehen. Das Niederschlagswasser wird durch einen Regenwasserkanal zum geplanten Rückhaltebecken geführt, von wo es dann gedrosselt dem örtlichen Kanalnetz zufließen kann. Ein Überlauf ist Richtung des Wirtschaftsweges im Norden berücksichtigt.

Gemäß „Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung“ der Verbandsgemeinde Gerolstein hat sich jeder Eigentümer „gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen [...] selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen“.

Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes wird angeraten auf ein Kellergeschoss zu verzichten, sowie die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche anzutragen. Des Weiteren ist an den geplanten Gebäuden ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg anzulegen und die Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen vorzunehmen.

Sollte auf ein Kellergeschoss nicht verzichtet werden sind Kelleraußenentreppen mit Stufe zu empfehlen, sowie Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher auszubilden.

Darüber hinaus wird empfohlen für ein erhöhtes Maß an Sicherheit die dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit 100l/m<sup>2</sup> je versiegelter Fläche über das festgesetzte Minimum von 50l/m<sup>2</sup> hinaus auszubilden.

### **8.12. Waldabstand**

Gemäß § 3 Abs. 1 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Dies ist grundsätzlich durch einen Regelabstand zum Wald von einer Baumlänge zu gewährleisten. Die standortübliche Baumlänge beträgt 30 Meter. Da das geplante Baugebiet im Norden an einen Wald angrenzt, ist ein Abstand der Bebauung von 30 Metern zu diesem Wald zu empfehlen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sollte zwischen dem Waldbesitzer und dem Bauherrn eine Haftungsverzichtserklärung für die Bebauung am Waldrand erfolgen, welche als Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.

### **8.13. Kampfmittel**

Es konnte für das Plangebiet eine potenzielle Gefahr durch eine Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Eine daraufhin durchgeführte geomagnetische Oberflächendetektion und anschließende Überprüfung der detektierten Verdachtsmomente konnte keine Gefahrenelemente ermitteln. Infolgedessen konnte der Geltungsbereich auf eine Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberkante freigegeben werden. Trotz dessen kann es sein, dass unter gewissen Umständen Kampfmittel aufgrund ihrer magnetischen Eigenschaften nicht detektiert werden können. Weiterhin kann es vorkommen, dass kleinere Kampfmittel auch im freigegebenen Bereich weiterhin vorhanden sein können. Eine uneingeschränkte Garantie auf absolute Kampfmittelfreiheit kann somit nicht erteilt werden.

Aus den vorgenannten Gründen müssen private wie öffentliche Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Bei Kampfmittelfunden oder auffälligen Bodenverfärbungen während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, die Polizei bzw. der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **8.14. Landschaftsbild und Erholung**

Die Neugestaltung der Landschaft durch Neubauten führt zu einem Verlust von Grünstrukturen. Entsprechend der besonderen Funktion als Freizeit- und Erholungsstandort ist auf eine entsprechend angepasste Gestaltung zu achten. Daher wird die Nutzung von gedeckten und naturnahen Farben für die Außengestaltung des Gebäudes ausdrücklich empfohlen. Ebenso ist diesbezüglich Wert auf eine innere Durchgrünung des Geltungsbereichs durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu legen.

Feusdorf, den .....

.....  
Franz-Josef Hilgers

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)