

# GEMEINDE OLZHEIM

## BEBAUUNGSPLAN 'AM LINN'

### BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

#### INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN</b> .....	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b> .....	<b>8</b>
<b>6.1</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>6.2</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>9</b>
<b>6.3</b>	<b>FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT</b> .....	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>BAUABSCHNITTE</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>FFH-VORPRÜFUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>16</b>
<b>12.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>12.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>17</b>

12.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN.....	18
12.4	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN .....	18
12.5	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG.....	19
12.6	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....	19
12.7	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT.....	20
12.8	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	20
12.9	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	20
12.10	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	23
12.11	SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	25
12.12	DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.....	25
12.13	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	26
12.14	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	27
12.15	EINFRIEDUNGEN .....	28
13	ALLGEMEINE HINWEISE.....	28
13.1	FREIZUHALTENDE SICHTFELDER .....	28
13.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	28
13.3	WASSERVERSORGUNG .....	28
13.4	ABWASSERBESEITIGUNG .....	28
13.5	STROMVERSORGUNG.....	29
13.6	BAUGRUNDBESCHAFFENHEIT .....	29
13.7	BODENORDNUNG .....	30
13.8	KOSTENSCHÄTZUNG .....	30
13.9	NATURSCHUTZ, UMWELTVERTRÄGLICHKEIT & LANDSCHAFTS-PFLEGE .....	31

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Olzheim beabsichtigt, für den Bereich 'Am Linn' einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei soll der bestehende Siedlungskörper durch weitere Wohnbauflächen nach Osten erweitert werden. Da in der Ortsgemeinde Olzheim derzeit kaum noch Bauflächen zur Verfügung stehen, von Seiten der Einwohnerschaft aber eine starke Nachfrage<sup>1</sup> nach erschlossenen Baugrundstücken besteht, hat sich der Gemeinderat entschlossen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes weitere Baugrundstücke zu schaffen.

Gemäß der Bilanzierungsdaten des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm ist derzeit noch von ca. 17 freien potenziellen Bauplätzen auszugehen, wobei sich lediglich 8 davon innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanbereiches befinden. Die verbleibenden 9 Bauflächen stellen Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers da, so dass hier vor allem aufgrund der starken Landwirtschaftlichen Prägung des Ortes mit entsprechenden Mobilisierungsschwierigkeiten auszugehen ist. Da die Bevölkerungsentwicklung Olzheims innerhalb der vergangenen 20 Jahre positiv verlaufen ist<sup>2</sup> und auch die Altersstruktur als vergleichsweise jung bzw. ausgeglichen angesehen werden kann, ist es wichtig, gerade für einheimische junge Familien entsprechende Angebote an Bauland zur Umsetzung heutiger Wohnbedürfnisse vorzuhalten, damit diese nicht aus Olzheim abwandern müssen.

Um vor diesem Hintergrund der vorhandenen Nachfrage innerhalb der Bevölkerung Olzheims im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechen zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Bebauung des etwa 4,9 ha großen Teilgebietes<sup>3</sup> im Bereich 'Am Linn'.

Bei der Suche einer geeigneten Fläche für die weitere wohnbauliche Entwicklung, mussten verschiedene räumlich-strukturelle Restriktionen beachtet werden. Da die Entwicklung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Olzheim in östlicher Richtung aufgrund der dort entlang laufenden B 51 / E 29 sowie in nördlicher Richtung durch die angrenzende Ortslage Neuendorf nicht möglich ist, ergibt sich zwangsläufig eine nach Westen bzw. Süden gerichtete Entwicklung. Da sich allerdings am südlichen Rand bereits ein vollständig entwickeltes Neubaugebiet befindet, ist hier eine weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft hinein nicht als sinnvoll zu erachten. Die einzig sinnvolle Entwicklungsfläche Olzheims befindet sich somit am westlichen Ortsrand.

---

1 ca. 2,8 Baufertigstellungen pro Jahr (1993 – 1997)

2 Zuwachs von ca. 350 EW (1980) auf über 570 EW (1998) inklusive Ortsteil Knaufspesch

3 Die angegebene Größe beinhaltet auch die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grünflächen. Das eigentliche Wohngebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Die hier beplante Fläche 'Am Linn' weist insbesondere folgende Eigenschaften auf, welche sie als besonders geeignet für die Entwicklung eines Neubaugebietes erscheinen lassen. Zum einen ist die Fläche in südliche Richtung geneigt, so dass gute Belichtungsverhältnisse der Wohngebäude erreicht werden können. Darüber hinaus besteht an der nördlich tangierenden K 169 bereits eine Bebauung, die durch die Entwicklung des Neubaugebietes in Form einer Abrundung des Siedlungskörpers integriert werden kann. Zudem stehen auch von den Besitzverhältnissen bzw. den Interessen der Eigentümer her der Bebauung der vorgesehenen Fläche keine Widerstände entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Teilbereich 'Am Linn' soll eine den allgemeinen Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans definiert die Ortsgemeinde eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung baulicher und sonstiger Anlagen sowie nachfolgender Verfahren (z.B. Beitragserhebung).

## 2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Olzheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Teilbereich 'Am Linn' beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	BauGB	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	20.06.2002
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	§ 3 (1)	20.06.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	11.07.2002
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	07.08.2002 bis 09.09.2002
2. Öffentliche Auslegung	§ 3 (3)	25.06.2003 bis 25.07.2003
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	11.08.2003

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

#### **3.1 LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Die Ortsgemeinde Olzheim gehört zur Verbandsgemeinde Prüm und liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Bitburg-Prüm.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand, südlich der Knaufspescher Straße (K 169) und nördlich des Wambaches. Die beabsichtigte bauliche Nutzung stellt eine sinnvolle Ergänzung sowohl des bestehenden Siedlungskörpers als auch der vorhandenen Nutzungen dar und wirkt durch die Abrundung des Siedlungskörpers insbesondere einer Längenenwicklung des Ortes in Nord-Süd-Richtung entgegen.

Das Plangebiet ist über die im Norden entlang laufende Knaufspescher Straße mit den zentralen Bereichen des Ortskerns verbunden. Zusätzlich ist eine weitere, zumindest fußläufige Verbindung über den östlich angrenzenden Wambachring möglich.

Überörtlich ist Olzheim über die B 51 (A1 – Blankenheim – Prüm – A60 – Bitburg – Trier) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über weitere Straßenverbindungen ist auch eine gute Erreichbarkeit der benachbarten Ortschaften in alle Richtungen gewährleistet.

#### **3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 7: 41/1, 42/1 tlw., 43 tlw. und 44/2.

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden hauptsächlich auf den im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Grünflächen (Flur 7, Nr. 44/2) erbracht.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 4,9 ha, inklusive der im Plangebiet liegenden Ausgleichs- und Erhaltungsflächen.

#### **3.3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet ist als Landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen und wird derzeit als Dauergrünland genutzt. Das gesamte Gebiet ist nach Südosten hin geneigt.

Die angrenzende Bebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser, einen kleineren Beherbergungsbetrieb sowie einige aufgegebene sowie weiter entfernt auch noch bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofanlagen unterschiedlicher Größenordnung dominiert. Die typische Dachform ist das Satteldach, wobei jedoch auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden sind.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Olzheim die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholen (E) zu. Für die Wohnfunktion wird der Gemeinde lediglich Eigenentwicklungsbedarf zugesprochen.

Die Fläche im Bereich 'Am Linn', die hier überplant wird, ist in der Planzeichnung des RROP nicht als landwirtschaftliche Vorrangfläche dargestellt, so dass der landwirtschaftlichen Funktion kein *besonderes* Gewicht zukommt. Auch sind hier außer der Lage innerhalb des Deutsch-Belgischen Naturparks keine sonstigen Schutz- oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen betroffen. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist im RROP bereits als Wohngebiet dargestellt.

### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Grundsätzlich soll ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, d.h., der Flächennutzungsplan beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Dem Entwicklungsgebot kann im vorliegenden Fall nicht entsprochen werden, da sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm zur Zeit noch in der Aufstellung befindet. Ein Abwarten bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes konnte aufgrund des bestehenden aktuellen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken nicht in Kauf genommen werden.

Deshalb soll das Verfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen, wonach ein Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann dabei vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Nach der Kommentierung des BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 8 Abs. 3 BauGB ist dies der Fall, wenn für den Flächennutzungsplan die sogenannte materielle Planreife eingetreten ist. Das bedeutet, dass mit ausreichender Sicherheit feststehen muss, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass dies der Fall sein wird, da der derzeit im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf für die hier überplante Fläche bereits eine Wohnbaufläche ausweist. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die auf dieser einzigen Neuausweisungsfläche des Flächennutzungsplans innerhalb der Ortsgemeinde Olzheim ungefähr realisierbaren 35 Wohngebäude noch unterhalb der von der Regionalplanung vorgegebenen Anzahl von 49

Neuausweisungen bis zum Jahr 2010 liegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Sommer 2002 durchgeführt.

## **5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

### **5.1 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE**

Die in diesem Bebauungsplan überplante Fläche ermöglicht eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers. Durch die vorgesehene Bebauung der südlich der bereits bebauten Bereiche entlang der Knaufspeicher Straße liegenden Freiflächen wird eine sinnvolle Einbeziehung dieser Streulagen in den Siedlungskörper erreicht.

Entsprechend der aktuellen Bedarfssituation in der Gemeinde Olzheim ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken das wesentliche Ziel der Planung. Hierbei muss eine behutsame Entwicklung erfolgen, insbesondere unter den Aspekten der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der besonderen Funktionszuweisungen Landwirtschaft und Erholen sind insbesondere die entsprechenden Belange zu berücksichtigen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbar- und Immissionsschutzes für die angrenzenden Bereiche und das Plangebiet selbst als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Einschränkungen bestehender Landwirtschaftlicher Betriebe sollen durch die Planung vermieden werden. Nicht zuletzt soll sie vor dem Hintergrund der Erholungsfunktion den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung tragen. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB soll ein Ausgleich zwischen diesen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Naturhaushalt und Ortsbild anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Der Randbereich vor allem der zukünftig den westlichen Ortsrand bildenden Wohnbaugrundstücke soll in starkem Maße grünbetont gestaltet werden, um eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Ähnliches gilt für den südlichen Bereich, der unmittelbar an den Wambach mitsamt des ihn begleitenden Vegetationsbestandes anschließt. In diesem Bereich ist neben der zentralen Rückhaltung des unbelasteten Regenwassers auch die Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vorgesehen.

## 5.2 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan 'Am Linn' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Es soll ein Baugebiet entwickelt werden, welches sich an die angrenzende Siedlungsstruktur anpasst und funktional mit dieser verknüpft wird, aber dennoch einen eigenständigen Charakter aufweist.
- Die Orientierung der vorgesehenen Wohngebäude soll, insbesondere vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten, eine optimale Zuordnung der Freibereiche und eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten.
- Die geplante Baustruktur soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen und nicht einen Fremdkörper am Rand des bestehenden Siedlungsgefüges bilden.
- Die gesamte Bebauung inklusive des Erschließungssystems soll einen klaren Abschluss des Siedlungskörpers in westlicher Richtung sichtbar machen.
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Wahl des Plangebietes und die einzelnen Flächenausweisungen bereits soweit es geht vermieden; verbleibende Beeinträchtigungen sollen durch geeignete landespflegerische Maßnahmen kompensiert werden.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll neben der Berücksichtigung der Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung auch an die topografischen Gegebenheiten angepasst werden und eine eigenständige Identität des Neubaugebietes gewährleisten.

## 6 PLANUNGSKONZEPTION

### 6.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine von der im Norden vorbeilaufenden Knaufspescher Straße (K 169) abzweigende Erschließungsstraße, die entlang der Höhenlinien in das Gebiet hineinläuft und sich zu einem Ring schließt. Von diesem zweigt nach Osten hin eine Stichstraße ab, in deren Verlängerung eine Fußwegeverbindung die Verknüpfung mit den bestehenden Siedlungsbereichen sicherstellt. Diese Fußwegeverbindung soll für den Notfall auch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ins Gebiet mit Kfz sicherstellen. Zur weiteren Verknüpfung des neuen Gebietes mit den bestehenden Ortsteilen dient auch ein weiterer Fußweg, der die Planstraße B mit der Knaufspescher Straße verbindet. Zusätzlich sind zwei weitere Fußwegeverbindungen vom neuen Wohngebiet zu den umliegenden Wirtschaftswegen vorgesehen, so dass der angrenzende Landschaftsraum von den zukünftigen Bewohnern problemlos erreicht werden kann.

35 der 36 neu zu schaffenden Baugrundstücke werden unmittelbar über die Planstraßen A, B und C angebunden. Die Unterteilung der Straßen in 3 Teile ent-



spricht dabei der beabsichtigten stufenweisen Realisierung des Plangebietes in drei Bauabschnitten. Die aus dem Geltungsbereich ausgesparten Bereiche sind bereits über bestehende Straßen und Wege erschlossen. Das östlichste der vorgesehenen Baugrundstücke ist als einziges nicht unmittelbar an die Planstraßen angebunden. Es wird vielmehr durch einen 3,00 m breiten Erschließungsweg an den westlich gelegenen Wendehammer angebunden.

Da die Ortsdurchfahrtgrenze der Kreisstraße zwischenzeitlich nach Nordwesten an den Rand des Plangebietes verschoben wurde, wäre grundsätzlich eine Erschließung der unmittelbar an der K 169 gelegenen Baugrundstücke von der Kreisstraße aus möglich. Allerdings wird von Seiten der Ortsgemeinde die hier vorliegende Planvariante favorisiert, die eine von der Kreisstraße unabhängige Erschließung dieser Grundstücke sicherstellt. Dies ermöglicht zum einen ein gefahrloseres Ein- und Ausfahren von den einzelnen Grundstücken<sup>4</sup> und stärkt zum anderen auch den einheitlichen Charakter des Neubaugebietes. Aus diesem Grunde sind Grundstückszufahrten unmittelbar von der Knaufspescher Straße aus nicht zulässig.

## 6.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von insgesamt ca. 36 neu v.a. mit Wohngebäuden zu bebauenden Grundstücken vor, wovon 25 entlang des Haupterschließungsrings angeordnet sind. Weitere 11 Baugrundstücke befinden sich im Bereich der östlichen Stichstraße. Sie sollen im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts erschlossen werden. Auch die Grundstücke entlang der Ringstraße sollen in zwei Abschnitten erschlossen werden, so dass insgesamt 3 Bauabschnitte geplant sind.

Nach den Vorstellungen der Ortsgemeinde soll im Plangebiet ein "klassisches" Einfamilienhausgebiet entstehen, in dem die aufgelockerte Bebauung in Form der Einzel- und ggf. Doppelhausbebauung vorherrscht. Den Bauinteressenten sollen hierfür großzügig bemessene Grundstücke in einer Größenordnung von 600 bis über 1.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Durch die vorhandene Hangneigung sind so gut wie alle Grundstücke hinsichtlich der Himmelsrichtung sehr günstig ausgerichtet.

Damit das Gebiet trotz individueller Spielräume bei der Gestaltung der einzelnen Gebäude einen einheitlichen Charakter erhält, wird die Stellung der baulichen Anlagen auf bestimmte Bereich der Grundstücksflächen begrenzt. Es wird damit erreicht, dass die Gebäude nicht willkürlich und 'durcheinander' angeordnet erscheinen sondern ein klares Ordnungsprinzip erkennbar ist, was zur Ausprägung

---

<sup>4</sup> Insbesondere für den Zeitraum, solange die angedachte und in der Planzeichnung dargestellte verkehrsberuhigende Maßnahme noch nicht umgesetzt worden ist.

einer eigenständigen Identität des Baugebietes und einer erkennbaren städtebaulichen Ordnung führen wird.

Die Lage unmittelbar im Übergang zur freien Landschaft in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten (Südostexposition) ermöglicht eine hohe Wohnqualität. Die Freibereiche werden als Privatflächen (Gärten) ausgebildet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden auf den privaten Grundstücksflächen.

### 6.3 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen bzw. ausgewertet worden:

- Landesentwicklungsprogramm III
- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- Landschaftsrahmenplan Rheinland-Pfalz
- Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Prüm
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Schutzgebiete / -objekte nach Landespflege- und Naturschutzrecht
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- FFH- / Vogelschutzgebiete
- Gewässerstrukturgüte 2000

Durch zusätzliche genauere Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so dass letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potenzielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden.

## 6.4 BAUABSCHNITTE

Bei dem hier beplanten Gebiet handelt es sich um eine – gemessen an der Einwohnerzahl Olzheims – relativ große Fläche. Aufgrund des Fehlens der besonderen Funktionszuweisung *Wohnen* durch die Regionalplanung kann kein über den Eigenbedarf hinausgehender Ausweisungsbedarf abgeleitet werden. Die Realisierung eines Baugebiets mit 36 Baugrundstücken erscheint vor diesem Hintergrund über den tatsächlichen derzeitigen Bedarf der Ortsgemeinde hinaus zu gehen.

Aufgrund des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Fläche ergibt sich allerdings, dass eine ökonomisch und verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung des Geländes nur in Form der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Ringform sinnvoll ist. Vor dem Hintergrund des derzeit gegenüber der Gesamtplanung zurückbleibenden Bedarfs soll insofern eine Realisierung in drei Bauabschnitten erfolgen.

Da zunächst die Anbindung des neuen Wohngebietes an das bestehende Straßennetz sichergestellt werden muss, soll als erster Bauabschnitt der als WA1 gekennzeichnete Bereich entlang der Planstraße A, welcher sich komplett in Gemeindeeigentum befindet, entwickelt werden. Erst sobald dieser überwiegend vermarktet ist, soll dann mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bereich WA2 / Planstraße B sowie im Bereich WA3 / Planstraße C begonnen werden.

Hierdurch wird erreicht, dass bereits heute eine zukunftsgerichtete Planung im Sinne eines abgestimmten Gesamtkonzeptes rechtsverbindlich festgelegt wird, die entsprechend der tatsächlichen Nachfrageentwicklung abgerufen werden kann. Der 1. Bauabschnitt (WA1) umfasst dabei eine Größe von ca. 1,6 ha (+ 0,3 ha Grün- und Ausgleichsflächen), der 2. Bauabschnitt (WA2) von ca. 0,9 ha (+ 0,5 ha) und der 3. Bauabschnitt (WA3) von ca. 0,5 ha (+ 0,3 ha).

Die beabsichtigte Reihenfolge, bei der der westlichste Bereich (Planstraße B) als zweiter Bauabschnitt realisiert wird, wurde vor dem Hintergrund einer möglichst guten Anbindung des neuen Wohngebietes an den bestehenden Siedlungskörper

so gewählt. Allerdings könnte auch die Fertigstellung der Ringstraße (Planstraße C) als zweiter Bauabschnitt Vorteile haben, da der neue Siedlungsbereich somit besser abgerundet würde. Die tatsächliche Reihenfolge der Realisierung der Abschnitte 2 und 3 richtet sich unter anderem auch nach der tatsächlichen Nachfragesituation.

Entsprechend der Aufteilung in drei zeitlich voneinander unabhängige Bauabschnitte sind auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen den beiden Bauabschnitten genau zugeordnet.

## **7 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

Zahlreiche, im landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>5</sup> unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen gemäß § 17 LPfIG sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Bei einigen der zur vorliegenden Planung getroffenen allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen musste allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden.

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie beispielsweise die vollflächige Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und / oder die Durchführung von gezielten Artenschutzmaßnahmen nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren.

Ebenso sind allgemeine Zielvorstellungen zum Bodenpotenzial nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet erhebliche Neuversiegelungen von Böden sowie Erdmassenbewegungen / Reliefveränderungen zu erwarten.

Wesentliche städtebauliche Gründe für das Abweichen von landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. die nachrangige Bedeutung dieser gegenüber den Belangen der Bebauungsplanung im Rahmen der Abwägung sind v.a. folgende:

- aktuelle Bedarfs- und Nachfragesituation nach Wohnbaugrundstücken,
- Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers,
- Vermeidung eines ungeordneten Siedlungswachstums,
- Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers,

---

<sup>5</sup> vergl. landespflegerischer Planungsbeitrag, Kap. 3 und 4

- günstige Anbindungsmöglichkeit an das vorhandene Straßennetz,
- überwiegend nachgewiesene Flächenverfügbarkeit für eine Bebauung,
- keine entgegenstehenden Nutzungsinteressen (v.a. Landwirtschaft),
- Einfügen in die vorhandene städtebauliche Situation der Umgebung.

Grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen mit Vorrang der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind jedoch in den vorgesehenen landespflegerischen Ausgleichsflächen bestimmt.

## 8 LANDESPFLERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag verbal-argumentativ durchgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen reichen hiernach voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren.

Es ist zu erwarten, dass keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt verbleiben.

Daher besteht kein Bedarf nach zusätzlichen Kompensationsflächen.

An dieser **landespflegerischen Vollkompensation** haben v.a. die folgenden Maßnahmen (Festsetzungen) erheblichen Anteil:

- Uferrandstreifen entlang des 'Wambaches' (Ordnungsbereiche A1 / A2 / A3)
- Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1 / B2)
- Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich C)
- Schutzhecken (Ordnungsbereiche D)

## 9 UMWELTBERICHT

Obwohl zum vorliegenden Bebauungsplan gemäß UVPG keine UVP-Vorprüfung durchzuführen ist, da der Prüfwert einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne der BauNVO nicht erreicht wird, wurde auf Betreiben der Ortsgemeinde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, um etwaige Umweltauswirkungen frühzeitig in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen zu können. Die wichtigsten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplan 'Am Linn' wird der Prüfwert einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß UVPG nicht überschritten.

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind demnach überschlägig durch den Bebauungsplan formal-rechtlich nicht zu erwarten.
- Zudem sind die Umweltauswirkungen überwiegend unerheblich (vgl. Kap.2.2 der UVP-Vorprüfung) und / oder werden durch Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich.

## 10 FFH-VORPRÜFUNG

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vogelschutzgebiet (Gebiet 5704-401 'Schneifel') wurde im Rahmen der UVP-Vorprüfung empfohlen, in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung auf Grundlage des Art. 6 der FFH-RL bzw. des § 19 c BNatSchG zu beurteilen, ob mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes bzw. der geschützten Vogelarten durch die Planung entstehen können. Da das betreffende Vogelschutzgebiet inzwischen allerdings wieder zurückgenommen worden ist, wurde entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie im Einvernehmen mit dem Ministerium für Umwelt und Forsten eine Vorprüfung bezüglich möglicher Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des faktischen Vogelschutzgebietes vorgenommen, welche im Folgenden zusammenfassend dargestellt wird.

Im faktischen Vogelschutzgebiet 'Schneifel' sind laut Angaben des Landes Rheinland-Pfalz folgende Vogelarten zu schützen: Schwarzstorch, Raufußkauz, Rotmilan, Schwarzspecht, Neuntöter, Braunkehlchen, Wiesenpieper und Raubwürger.

Die Waldvogelarten Schwarzstorch, Raufußkauz und Schwarzspecht können für das Plangebiet 'Am Linn' mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit völlig ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume fehlen. Auch für die Vogelarten Braunkehlchen und Raubwürger sind in den einschlägigen Quellen (z.B. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz) keine Vorkommen für das Plangebiet (inkl. Umfeld) belegt. Insofern ist ihr Vorkommen ebenfalls sehr unwahrscheinlich.

Für die Vogelarten Rotmilan, Neuntöter und Wiesenpieper ist dagegen eine potenzielle - wahrscheinlich jedoch untergeordnete - Bedeutung des Plangebietes nicht gänzlich auszuschließen (vgl. hierzu auch die Angaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages, Seite 23 ff.).

Die für den Neuntöter und den Wiesenpieper bedeutsamen Lebensräume (gehölzbestandene Halboffenländer, Feuchtgrünland) werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt. Somit verbleibt lediglich der Rotmilan als für den Planungsraum charakteristische Art, der durch die Ausweisung eines Wohngebietes am Ortsrand der Gemeinde Olzheim beeinträchtigt werden könnte. In

diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass der gesamte Naturraum um Olzheim herum stark vom betroffenen Lebensraumtyp (offene Wiesen und Weiden) geprägt ist, so dass davon auszugehen ist, dass für diese Vogelart ausreichende Ergänzungslebensräume außerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen und eine zentrale Bedeutung des Plangebietes – insbesondere wegen seiner geringen Größe und aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage – nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben ist.

Aus den geschilderten Gründen kann eine hervorragende Bedeutung des Plangebietes für das faktische Vogelschutzgebiet 'Schneifel' - im Sinne der Rechtsprechung zu faktischen Vogelschutzgebieten (z.B. BVerwG, Urteil vom 31.01.2002 – 4 A 15/01) – aus fachlicher Sicht nahezu ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Arten hervorruft.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der ausgewerteten Unterlagen und des derzeitigen Kenntnisstandes im Sinne einer Vorprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Vogelarten durch die geplante Baulandausweisung auf den geplanten Teilflächen WA1, WA2 und WA3 entstehen. Zusätzliche, über das ohnehin festgesetzte Maß hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Da in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets – insbesondere in der aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung besonders ungünstigen südwestlichen Lage – keine derzeit noch bewirtschafteten **landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe** mehr vorhanden sind, ist mit keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen bzw. Lärmimmissionen zu rechnen.

Südlich des Plangebietes ist jedoch ein **holzverarbeitender Betrieb** vorhanden, von welchem ggf. schädliche Emissionen ausgehen könnten. Da allerdings in der unmittelbaren Umgebung des Betriebes zahlreiche Wohngebäude vorhanden sind und die kürzeste Entfernung zwischen geplanten überbaubaren Flächen und dem Betrieb über 200 m beträgt, ist auch hier davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Der Betrieb liegt in einem Mischgebiet und die dort bereits vorhandene Wohnbebauung rückt auf drei Seiten bis auf ca. 70 m an das Betriebsgebäude heran. Insofern ist davon auszugehen, dass die relevanten Richt- bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. TA Lärm in einem Abstand von 70 m vom Betriebsgebäude eingehalten werden. Da in dem Betrieb nur tagsüber gearbeitet wird, sind in diesem Fall 60 dB(A) als Richtwert anzusetzen. Gemäß der physikalischen Gesetzmäßigkeiten der Schallausbreitung ist davon auszugehen, dass sich die Immissionsstärke dieser Punktschallquelle mit einer Verdoppe-

lung der Entfernung um ca. 6 dB(A) verringert. Bei der hier anzusetzenden Luftlinienentfernung von ca. 205 m kann man also davon ausgehen, dass eine Reduzierung um ca. 9 dB(A) eintritt. Hiermit werden auf jeden Fall die Richt- bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm von jeweils 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bei weitem unterschritten, so dass sich hieraus keine Restriktionen für die Planung ergeben.

Bezüglich der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der **Knaufspescher Straße (K169)** ist festzustellen, dass aufgrund der dort vorhandenen Verkehrsbelastung von 486 Kfz pro Tag <sup>6</sup> bei einem Güterverkehrsanteil von 8% <sup>7</sup>, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, normalen Belagsverhältnissen sowie einem Mindestabstand der Bebauung von der Fahrbahnmitte von 9,00 m <sup>8</sup> selbst bei einer angenommenen Steigerungsrate der Verkehrsstärke um 25% Immissionsbelastungen von lediglich 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts zu erwarten sind. Da diese Werte genau den für ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Grenzwerten der 16. BImSchV entsprechen und die für städtebauliche Planungen relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 sogar um jeweils 4 dB(A) unterschritten werden, ist auch insofern nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen.

## 12 ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 12.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (aufgeteilt in WA1, WA2 und WA3) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Aufteilung in die Bereiche WA1, WA2 und WA3 dient lediglich der Kennzeichnung der einzelnen Bauabschnitte und der entsprechenden Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund der entsprechenden Nachfragesituation vor Ort stellt das Wohnen die Hauptnutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs dar. Innerhalb der drei WA-Bereiche gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten mit folgenden Modifikationen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da die Größe des Plangebietes sowie die Einwohnerzahl des Ortes insgesamt weitere solcher Einrichtungen derzeit nicht er-

<sup>6</sup> Quelle: Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Koblenz: Verkehrsstärkenkarte Kreisstraßen 2000

<sup>7</sup> Quelle: s. Fußnote 6

<sup>8</sup> Gemäß Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt Gerolstein beträgt der Abstand der Baufenster von der tatsächlichen Kante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche der K 169 6,50m.



forderlich machen. Darüber hinaus wären mehrere bzw. größere Einrichtungen dieser Art im Plangebiet nicht sinnvoll unterzubringen, ohne den Charakter eines Wohngebietes zu verlieren. Durch die Ausnahmeregelung wird jedoch erreicht, dass im zukünftigen, heute noch nicht vorhersehbaren Bedarfsfall solche Anlagen hier evtl. zugelassen werden können.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs sowie zugunsten des Nachbarschutzes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der angrenzenden vorwiegenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

## 12.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Allgemeine Wohngebiet ist insbesondere aufgrund seiner Lage am Ortsrand und innerhalb des Deutsch-Belgischen Naturparks sowie aufgrund der besonderen Erholungsfunktion Olzheims behutsam zu entwickeln. Dies manifestiert sich in den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt.

### Grundflächenzahl

Aus ökologischen Gründen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Durch die Überschreitungsmöglichkeit wird trotzdem die Realisierung von den heutigen Wohnflächenansprüchen entsprechenden Hauptgebäuden und zusätzlicher Garagen ermöglicht.

### Geschossflächenzahl

Aus Gründen der Gleichbehandlung von Grundstücken in vergleichbarer Lage und unter Berücksichtigung des Ortsbilds wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche bzw. das angrenzende natürliche Gelände als Bezugspunkte - der Ausbau von zwei Vollgeschossen möglich ist. Gleichzeitig wird die talseitig in Erscheinung tretende Fassadenfläche begrenzt. Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs.

### Höhenlage der Baukörper

Durch die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe wird sowohl die Realisierung eines Sockelbereiches ermöglicht als auch die Möglichkeit eröffnet, talseitig erschlossene Gebäude an der Bergseite nicht zu stark in den Hang hinein bauen zu müssen. Somit ist eine sinnvolle Grundrissgestaltung möglich und ein einfacher Zugang vom Erdgeschoss in die Gartenbereiche wird ohne größere Geländemodellierungen ermöglicht.

## **12.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da in der Ortsgemeinde keine Nachfrage an derart verdichteter Bebauung gegeben ist.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m nicht ortstypisch sind. Des weiteren sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin zu wahren.

Mit Hilfe der Stellung der Hauptbaukörper soll ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleistet werden. Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudestellungen begrenzen die Hauptfirstrichtung i.d.R. auf die parallel zur jeweiligen Straßenachse verlaufende Richtung. Lediglich in den Bereichen, in denen aufgrund der topografischen Verhältnisse die Beschränkung auf eine ausschließlich traufständige Bebauung zu Störungen des Ortsbildes (hohe talseitig in Erscheinung tretende Giebelflächen) bzw. unökonomischen Bauformen (verlorenes Mauerwerk) führen würde, ist die Firstrichtung frei gestellt. Für das Baugebiet insgesamt werden durch diese Regelung vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten gute Belichtungsverhältnisse ermöglicht und zusätzlich die Möglichkeiten zur sowohl aktiven wie auch passiven Ausnutzung der Sonnenenergie optimiert.

## **12.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

Garagentore und Carports müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung einer Überlastung des Straßenraumes mit parkenden Fahrzeugen einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Durch die Möglichkeit der Zulassung der in den Textfestsetzungen genannten Nebenanlagen, wird sichergestellt, dass die für eine bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes notwendigen Anlagen errichtet werden können.

## 12.5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit ist es erforderlich, die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke im Bereich der Straßeneinmündungen von permanenten Sichthindernissen freizuhalten. Dies umfasst sämtliche Anlagen, Bepflanzungen und sonstigen Objekte, die die Anfahrtssicht für Verkehrsteilnehmer behindern könnten.

## 12.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen sowie auf Grundlage der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Erschließungsplanung<sup>9</sup> festgesetzt.

Die das Gebiet erschließenden Planstraßen A und B werden aufgrund ihrer reinen Anliegerfunktion als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' (**V**) festgesetzt und sollen im Mischungsprinzip, d.h. niveaugleich ohne Funktionstrennung durch Borde ausgebaut werden. Hier soll eine Mischfläche realisiert werden, die als Vorzone für die geplanten Wohngebäude auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist. Die Ausweisung stellt einen angemessenen Ausbau sicher, der sowohl in gestalterischer Hinsicht (z.B. Durchgrünung) als auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit (insbesondere Verringerung der Fahrgeschwindigkeit) Vorteile bietet.

Da die Planstraße B nicht dergestalt verlängert werden kann, dass das östlichste Grundstück noch durch sie erschlossen wird, wurde es notwendig, hier einen speziellen Erschließungsweg einzuplanen, der aufgrund seiner auf ein einziges Grundstück beschränkten Erschließungsfunktion in einer Breite von lediglich 3,00 m ebenfalls als Mischfläche ausgebaut werden soll. Er dient zusammen mit dem anschließenden Fußgängerbereich auch als Fußwegeverbindung.

Über die im Plangebiet festgesetzten Fußgängerbereiche wird zum einen eine sinnvolle fußläufige Verknüpfung des Neubaugebietes mit dem Ortskern sowie dem Wirtschaftswegenetz der angrenzenden offenen Landschaft sichergestellt und zum anderen eine Notbefahrbarkeit bei Störungen in der einzigen straßenmäßigen Gebietsanbindung gewährleistet.

---

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Scheuch, Prüm

## 12.7 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Um die nördlich des Plangebietes verlaufende Knaufspescher Straße (K 169) nicht unnötig mit weiteren Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken zu belasten und hier keine zusätzlichen Konfliktsituationen zwischen dem grundstücksbezogenen und dem häufig sehr schnell die Knaufspescher Straße herunterfahrenden Verkehr zu erzeugen, sind die unmittelbar an die Kreisstraße angrenzenden Grundstücke über die neu zu bauende Planstraße A zu erschließen. Grundstückszufahrten zur Knaufspescher Straße sind deshalb unzulässig.

## 12.8 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Plangebiet soll der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt weitreichend minimiert bzw. reduziert werden. Hierzu sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgehalten. Hierbei handelt es sich vor allem um Flächen, für die unter Kap. 12.9 eine Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1/B2) festgesetzt ist. Diese sind grundsätzlich geeignet, gleichzeitig die erforderliche Oberflächenwasserbehandlung umzusetzen. Nähere Aussagen dazu enthält das vom Ingenieurbüro HSI, Trier erstellte Entwässerungskonzept. Da die Versickerung in Form von naturnah gestalteten Mulden geplant ist, ist für deren Anlage kein zusätzlicher landespflegerischen Ausgleich notwendig.

Zusätzlich ist gemäß des Entwässerungskonzeptes die Anlage einer wegbegleitenden Mulde innerhalb der als Ordnungsbereich C festgesetzten Grünfläche erforderlich, um das anfallende Außengebietswasser sowie ggf. das im Bereich der Kreisstraße 169 anfallende Regenwasser abzuleiten und dem Wambach zuzuführen. Aus diesem Grund sind hier entsprechende Symboleinträge in die Planzeichnung integriert worden.

## 12.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind insgesamt orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt sind.

**Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1 / B2):**

Diese landespflegerische Maßnahme dient durch aufwertende Extensivierungsmaßnahmen v.a. zum Ausgleich von zu erwartenden, erheblichen Eingriffen in Grünlandflächen der Talhänge (sehr regionaltypische, überwiegend nur mäßig intensiv genutzte, nicht überdüngte Ausbildungen) innerhalb des Plangebietes.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen in den Ordnungsbereichen B1/B2 sollten – neben den vorgegebenen Bestimmungen durch die Festsetzungen - einige Hinweise zur Entwicklung und Pflege beachtet werden, z.B.:

- Die vorgesehene Extensivierungsmaßnahme ist in Anlehnung an das 'Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung' (FUL) formuliert. Es wird hierzu eine Beweidung mit Jungrindern empfohlen.
- Sämtliche Mahden sollten möglichst mit dem Freischneider oder in Handarbeit (Sense, Motorsense) durchgeführt werden. Auch der Einsatz eines Balkenmähers ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll. Auf Kreiselmäher oder ähnlich wirkende Geräte / Maschinen, welche u.a. einen hohen Tierartentod zur Folge haben, sollte grundsätzlich verzichtet werden.
- Zum Abtransport des Mahdgutes wird aus tierökologischen Gründen die sogenannte 'Heumahd' empfohlen; hierbei erfolgt der Abtransport des Mähgutes erst nach erfolgtem Trocknen des Mahdgutes auf der Fläche.

Sollten zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser naturnahe Kleingewässer in den Ordnungsbereichen B1/B2 angelegt werden, sollen diese zumindest in Teilen mit Flachwasserzonen mit einem Ufergefälle um ca. 1:10 bis max. 1: 5 sowie inhomogen im Wechsel mit Tiefzonen (> 80 cm Wassertiefe) gestaltet werden. Empfohlen wird weiterhin eine (Initial)bepflanzung etwaiger Kleingewässer mit standortgerechten Gräsern und Stauden, z.B.:

*Phragmites australis* – Schilf  
*Iris pseudacorus* – Wasserschwertlilie  
*Typha latifolia* – Breiter Rohrkolben  
*Caltha palustris* – Sumpf-Dotterblume  
*Nymphaea alba* – Weiße Seerose

Primär wird zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in den Ordnungsbereichen B1/B2 jedoch eine breitflächige Vernässung und / oder die Anlage von breitflächigen Mulden geringer Tiefe empfohlen, da diese besser in das zu entwickelnde Extensiv-Grünland zu integrieren sind und eher zur naturschutzfachlichen Aufwertung beitragen (Schaffung von frischem bis feuchtem / nassem Grünland).

Ausgeschlossen in dieser landespflegerischen Ausgleichsfläche sind dagegen jegliche Anlagen technischer Art zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Betonbecken).

**Uferrandstreifen entlang des 'Wambaches' (Ordnungsbereiche A1, A2 & A3):**

Diese landespflegerische Maßnahme dient zunächst aus vielfachen Gründen zur Vermeidung von Eingriffen in die 'Wambachflächen'. Die vorhandenen artenreiche Uferstaudenfluren / Ufersäume und Ufergehölze mit z.T. seltenen, bestandsgefährdeten Pflanzenarten werden durch Pufferzonen geschützt und weiter ausgebaut. Überaus bemerkenswert ist hier insbesondere der Nachweis von *Geranium palustre* (Sumpf-Storchschnabel) in diesen Flächen, welcher bislang überregional als ausgestorben galt. In den Flächen entlang des 'Wambaches' besteht ein hohes standörtliches Biotopentwicklungspotenzial, welches durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme nun vollständig umgesetzt wird. Die Ausgleichsmaßnahme entspricht auch den Zielsetzungen der landkreisbezogenen 'Planung vernetzter Biotopsysteme'. Letztlich werden auch die hoch empfindlichen und schützwürdigen Böden sowie die oberflächennahen Grundwasservorkommen entlang des 'Wambaches' von z.Zt. bestehenden Belastungen (intensive Landwirtschaft) befreit und von daher landschaftsökologisch deutlich aufgewertet.

Die Entwicklungsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen A1/A2/A3 und B1/B2 tragen allgemein weiterhin dazu bei, grundsätzlich zu erwartende **funktionale Beeinträchtigungen des lokalen Arten- und Biotopschutzes** zu reduzieren. Beispielsweise sind folgende erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten:

- funktionale Beeinträchtigungen des unmittelbar angrenzenden Kernraum des Arten- und Biotopschutz Nr. 10 'Schneifel / Duppacher Rücken'
- Beeinträchtigung angrenzender, geschützter Nass- und Feuchtgrünlander
- Beeinträchtigung von 'Rote Liste - Biotoptypen'
- Beeinträchtigung / Verdrängung entlang des 'Wambach' zumindest potenziell vorkommender seltener, bestandsgefährdeter Schmetterlingsarten (Randring-Perlmutterfalter, Mädesüß-Perlmutterfalter)
- Beeinträchtigung / Vergrämung / Störung zumindest potenzieller, lokaler Vorkommen seltener, bestandsgefährdeter Vogelarten (Wiesenpieper, Neuntöter, Dorngrasmücke, Rauchschwalbe, Rotmilan)
- Beeinträchtigung von vorhandenen Trittsteinen und Vernetzungsstrukturen für den lokalen Biotopverbund

Da die biotopentwickelnden Maßnahmen in den Ordnungsbereichen A1/A2/A3 und B1/B2 – neben der 'Randlichen Eingrünung' (Ordnungsbereiche C) und den 'Schutzhecken' (Ordnungsbereiche D), welche in Kap. 12.10 weiter begründet sind – schließlich einen besonderen multifunktionalen Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt herstellen, sind sie auch ersatzweise zur **Kompensation von Eingriffen in das Bodenpotenzial**, welche v.a. durch Versiegelung zu erwarten sind, anzurechnen.

Die Bestimmungen hinsichtlich der **Unzulässigkeit von Düngemitteln und Pestiziden** sind schließlich erforderlich, um mögliche Schadstoffeinträge in diesbezüglich lokal sehr empfindliche Böden, Substrate und Ausgangsgesteine geringer Immissionsschutzfunktion und hoher Versauerungsgefahr künftig zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Zudem kann nur durch Düngungsverzicht die langfristig erzielte Aushagerung zum Mager- / Extensivgrünland in den Ordnungsbereichen B1/B2 erreicht werden.

#### **Wasserdurchlässige Beläge:**

Diese Maßnahme dient v.a. zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt.

### **12.10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

#### **Erhalt von bestehenden Gehölz- und Biotopstrukturen:**

Durch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zum Erhalt werden Eingriffe, z.B. in die relativ naturnahe Hecke zwischen den Flurstücken 44 und 43 vermieden. Allerdings werden voraussichtlich dennoch nutzungs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere durch unmittelbar angrenzende bauliche Nutzungen, verbleiben.

#### **Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich C) / Schutzhecken (Ordnungsbereiche D):**

Diese flächigen Anpflanzungsmaßnahmen dienen primär zur erforderlichen grünordnerischen Einbindung der geplanten Wohngebiete in die umgebende Landschaft der Westeifel. Da eine diesbezügliche Einbindung, Sichtschutzfunktion und erlebbare Raumbegrenzung vor allem zu den verbleibenden Außenbereichen zu vollziehen ist, wurden diese Pflanzmaßnahmen nur entlang der äußeren Geltungsbereichsgrenzen sowie entlang anderweitiger landespflegerischer Ausgleichsflächen – randlich – festgesetzt.

Durch die 'Randliche Eingrünung' sowie die 'Schutzhecken' werden weiterhin verbleibende, z.B. nutzungs- und anlagenbedingte Eingriffe in Gehölzstrukturen gleichartig und vollständig ausgeglichen.

Schließlich wird durch diese Pflanzmaßnahmen auch der unvermeidbare großflächige Eingriff in Grünlandflächen im Plangebiet – zumindest in Teilen – durch Biotopentwicklung mit besonderem multifunktionalem Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt kompensiert.

Zu den sehr wertvollen Krautbeständen / -säumen magerer – feuchter Standorte entlang von aufgelassenen Wegen im Westen / Südwesten mit z.T. seltenen, bestandsgefährdeten Pflanzenarten wird ein Pufferstreifen geschaffen.

Die Pflege der Pflanzmaßnahmen sollte zur Entwicklung eines geschlossenen Astwerkes und einer wind- und sichtschtzenden Wirkung auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschnittweises (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden.

Die '**Randliche Eingrünung**' sowie die '**Schutzhecken**' tragen weiterhin neben den sonstigen landespflegerischen Pflanzmaßnahmen '**Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen**', '**Innere Durchgrünung der Wohngebiete**', '**Fassadenbegrünung**' und '**Extensive Dachbegrünung**' dazu bei, die zu erwartenden funktionalen Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotoppotenziales zu reduzieren (vgl. hierzu auch Kap. 12.9).

Sämtliche **Pflanzmaßnahmen** fungieren weiterhin auch als klimaökologisch und lufthygienisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' im zukünftig bebauten Plangebiet. Diese Anforderung ist insofern von erheblicher planerischer Relevanz, da eine Kaltluftabflussrinne mit klimaökologischer Bedeutung (Frischluff) im Wambachtal betroffen ist.

Hinsichtlich der **Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung** ist schließlich festzustellen, dass sämtliche geplanten Pflanzmaßnahmen (inkl. der biotopentwickelnden Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet (vgl. oben unter Kap. 12.9)) die folgenden möglichen Eingriffe / Beeinträchtigungen zumindest reduzieren (Auswahl)<sup>10</sup>:

- Beeinträchtigung einer regionalplanerisch festgestellten guten Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung
- Beeinträchtigung des Naturpark 'Nordeifel' bzw. dessen besondere überregionale Bedeutung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion
- Verlust des landschaftlich prägenden Offenlandcharakters
- Ausweisung eines Baugebietes über die derzeitige Siedlungsgrenze ('Wambachring') hinaus
- Beeinträchtigung der Eigenart / Schönheit des vorhandenen Erlebnisraumes hoher – mittlerer Ausprägung ('nordeifeltypische' Kulturlandschaft)
- Verlust / Beeinträchtigung von visuellen Leitstrukturen / Raumkanten sowie für das Naturerleben bedeutsamen Elementen]
- Verschlechterung der Ortsrandeingrünung / -einbindung

---

<sup>10</sup> die vollständige Darstellung der zu erwartenden Eingriffe ist im landespflegerischen Planungsbeitrag erfolgt



- Beeinträchtigung der Attraktivität örtlicher Wanderwege
- Beeinträchtigung der Bedeutung zur landschafts- und naturgebundenen Erholung (z.B. Wandern, 'stille' Naturbeobachtung, Kurzspaziergänge, Freizeitsport usw.)

## 12.11 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### **Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen:**

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Ortsgemeinde in Vorleistung erbracht. Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird eine Satzung nach §§ 135 a-c BauGB erlassen und somit die der Ortsgemeinde dabei entstehenden Kosten auf die privaten Bauherren umgelegt.

### **Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten**

Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Einbindung in die Landschaft der Westeifel mit den im Anhang aufgelisteten geeigneten standorttypischen Arten in ausreichender Pflanzqualität. Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird für sämtliche Pflanzmaßnahmen die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, empfohlen.

## 12.12 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Zum Bau der Erschließungsstraße werden notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers auch auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m sowie Rückenstützen für Bordsteine bis zu einer Tiefe von 0,25 m zugelassen. Dies trägt zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit auch zur Reduzierung der Erschließungskosten bei. Gleichzeitig werden die privaten Grundstücksanteile größer. Wie die allgemeine Praxis zeigt, werden in der Regel die privaten Grundstücksflächen ohnehin derart modelliert, dass die Straßenböschungen nach Fertigstellung der Bebauung nicht mehr vorhanden sind.

## 12.13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Ortsgemeinde innerhalb des Deutsch-Belgischen Naturparks, der besonderen Funktionszuweisung 'Erholung' sowie der allgemeinen Bedeutung des Tourismus für die Eifelregion von Bedeutung. Durch die Festsetzungen soll – unter Berücksichtigung individueller Gestaltungswünsche und -freiräume – eine weitestgehende Beschränkung auf regional-typische Bauformen gewährleistet werden.

Die Proportion eines Gebäudes bzw. das Orts- bzw. Straßenbild wird entscheidend durch geneigte Dächer geprägt. Ortstypisch in Olzheim ist das Satteldach; es sind aber auch andere Dachformen vorhanden. Zur Erhaltung der dörflich geprägten Struktur soll versucht werden, die Gebäude nach Möglichkeit orts- und landschaftstypisch zu gestalten und für die Eifel fremdartige Formen und Materialien weitgehend zu vermeiden. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen nicht eifeltypische Dachformen, wie weit ausladende Dachüberstände sowie untypische Farbgebungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollten keine modernistischen Effekte wie vieleckige Erker, Türme usw. gebaut werden und auf z.B. alpenländische Formen, wie reich verzierte Holzgeländer oder Blumenkästen usw., verzichtet werden. Auch Flach- und Pultdächer sind Fremdkörper in der Dachlandschaft Olzheims und seiner Umgebung und sind deshalb für Hauptbaukörper ausgeschlossen.

Hieraus ergibt sich, dass im Plangebiet für Hauptbaukörper nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zugelassen sind. Auch wenn Walmdächer nicht als regionaltypisch anzusehen sind, ist deren Zulassung aufgrund der vorhandenen Dachlandschaft der Plangebietsumgebung sowie zur Ermöglichung individueller Gestaltungswünsche sinnvoll. Da ein Walmdach im Rahmen der festgelegten Dachneigungen vom grundsätzlichen Erscheinungsbild her einem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach nicht unähnlich ist, erscheint dies auch aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus vertretbar zu sein. Durch den festgesetzten Bereich der möglichen Dachneigungen wird im Rahmen eines individuellen Gestaltungsspielraums eine gewisse Homogenität des Erscheinungsbildes und damit eine gute Einpassung in die typischen Strukturen Olzheims gewährleistet. Die Dachneigungen ermöglichen auch eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie sowie den Dachausbau zu Wohnzwecken.

Nebengebäude sowie untergeordnete Teile der Hauptgebäude können auch mit flacheren Pultdächern versehen werden, so dass ökologisch sinnvolle Dachgestaltungen (Begrünung) möglich sind.

Eine dunkelfarbige Dacheindeckung von schwarz bis dunkelbraun ist orts- bzw. regionaltypisch. Andere Farbgebungen und Effekte würden zu einem Verlust an regionaler Identität und auch zu einem gestalterischen 'Auseinanderfallen' des Baugebietes führen. Das Baugebiet könnte leicht zu einem Fremdkörper in der Landschafts- und Siedlungsstruktur werden.

Ohne den Einbau von Fenstern oder Gauben wäre eine Belichtung des Dachraumes und damit die Nutzung zu Wohnzwecken nur schwer möglich. Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster sollten sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe der Dachfläche unterordnen. Aus diesem Grund erfolgt eine Regelung der Summe ihrer Breite. In gestalterischer Hinsicht ist die Gaube immer dem Dachflächenfenster vorzuziehen. Letztere stellen aufgrund ihrer reflektierenden Eigenschaften immer Fremdkörper in der Dachlandschaft dar.

Es wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an den für die Gemeinde Olzheim bzw. die Eifelregion typischen Elementen. Materialien, die im Fassadenbereich z.B. in Form von Verkleidungen zum Einsatz kommen, haben große gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Aus diesem Grund erfolgt eine Begrenzung der Materialien.

Farben sind so abzutönen, dass die Wirkung nicht grell sondern eher pastellartig ist. Somit wird auch von der Farbgebung her die Einfügung in die Landschaft sowie die anschließenden bebauten Bereiche gewährleistet. Es sollte möglichst handwerklich traditioneller Putz verwendet werden.

Durch die Zulässigkeit bestimmter gewerblicher Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet kann sich auch die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen ergeben. Durch die entsprechende Regelung in den Textfestsetzungen soll erreicht werden, dass sich Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und Anzahl in die Eigenart eines vorwiegenden Wohngebietes einfügen. Werbeanlagen sind dann leichter zu integrieren, wenn sich die Anlagen nicht zu plastisch von der Wand abheben bzw. wesentliche Gestaltmerkmale der Fassade nicht verdeckt werden. Die Werbeanlage ist aus gestalterischer Sicht am günstigsten im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingang des Gebäudes anzubringen.

## **12.14 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Diese Festsetzung gewährleistet einen hohen Freiflächenanteil sowie einen guten Durchgrünungsgrad im Plangebiet. Zusätzlich wird hierdurch eine dorftypische Gestaltung der zwischen Haus und Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen ermöglicht. Durch den Ausschluss der Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche soll der Charakter eines Wohngebietes gewährleistet bleiben.

## 12.15 EINFRIEDUNGEN

Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll ein zu starkes 'Einmauern' der Grundstücksflächen vermieden werden. Zudem wird in dieser Festsetzung noch einmal darauf verwiesen, dass im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke strengere Beschränkungen gelten.

## 13 ALLGEMEINE HINWEISE

### 13.1 FREIZUHALTENDE SICHTFELDER

Da die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Freizuhaltenden Sichtfelder sich lediglich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beziehen, bedarf es hierzu keiner Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Nichts desto trotz sind diese Flächen aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäß § 26 LStrG RLP von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

### 13.2 ENERGIEVERSORGUNG

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer notwendigen Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### 13.3 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser soll durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Bei der anschließenden Erschließungs- und Ausbauplanung sind ausreichende Wassermengen für einen effektiven Brandschutz zur Verfügung zu stellen.

### 13.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz geplant. Die Rückhaltung / Versickerung des Regenwassers erfolgt auf der dafür vorgesehenen Fläche für die Abwasserbeseitigung im Süden des Plangebietes. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes<sup>11</sup> nachgewiesen. Die im Rahmen dieses Konzeptes geplante Leitungsführung des Regenwasserkanals zu den südlich gelegenen Versickerungs- / Rückhalteflächen (B1/B2) hätte die Einräumung eines Leitungsrechtes über ein privates Baugrundstück erforderlich gemacht. Im Zuge der inzwischen fortgeschrittenen Straßenplanung ist zwischenzeitlich eine hiervon abweichende Führung geplant, wobei der Regenwasserkanal im Bereich des östlichen Fußweges verläuft und von dort über ausschließlich öffentliche Flächen in den Versickerungsbereich mündet. Diese

---

11 Ingenieurbüro HSI, Trier

vom ursprünglichen Entwässerungskonzept abweichende Leitungsführung ist mit dem zuständigen Ingenieurbüro HSI abgestimmt, so dass die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems gewährleistet ist

Im Rahmen eines Bodengutachtens<sup>12</sup> für das Plangebiet wurde festgestellt, dass aufgrund der Bindigkeit der anstehenden Böden keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. in straßenbegleitenden Mulden möglich ist. Für die geplante Versickerungsfläche wird eine entsprechende Eignung im genannten Gutachten allerdings bejaht. Von den Verbandsgemeindewerken wurde inzwischen bestätigt, dass die Dimensionierung dieser Flächen ausreichend ist, um im Rahmen der geltenden Vorschriften und Richtlinien genügend Regenwasser zurückhalten zu können, damit das örtliche Kanalnetz nicht überlastet wird.

### 13.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie soll über einen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 13.6 BAUGRUNDBESCHAFFENHEIT

Gemäß eines entsprechenden Fachgutachtens zur Baugrundbeschaffenheit<sup>13</sup> weisen die im Plangebiet anstehenden Böden geeignete Eigenschaften für Bauwerksgründungen auf. Bei Flachgründungen sind jedoch in Teilbereichen Einschränkungen der zulässigen Bodenpressung sowie Maßnahmen der Sondergründung zu beachten. Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die angetroffenen Überlagerungsböden sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Ein tragfähiger Straßenunterbau kann nur durch einen Bodenaustausch, den Einsatz von Bindemitteln zur Untergrundverbesserung oder den Einsatz von Geokunststoffen erreicht werden. Sofern keine Einschränkungen durch eine staubsensible Umgebung gegeben sind, erweist sich die Bodenverbesserung mit Bindemittel oftmals als die rationellste und wirtschaftlichste Methode.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzu-

---

<sup>12</sup> ICP Geologen und Ingenieure, Bitburg, September 2001

<sup>13</sup> ICP Geologen und Ingenieure, Bitburg, September 2001

nehmen. Bodenplatten sollten mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht ausgeführt werden.

Bei Unsicherheiten / Unklarheiten oder der Gefahr der Fehlauslegung ist der Gutachter heranzuziehen.

### 13.7 BODENORDNUNG

Die Umsetzung der Planung ist auf freiwilliger Basis geplant. Bei den Flächen des ersten und dritten Bauabschnittes handelt es sich ausschließlich um gemeindeeigene Flächen, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist. Für die vom zweiten Bauabschnitt betroffenen Flächen ist eine entsprechende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für einen Großteil der Fläche ebenfalls gegeben. Lediglich um Parzelle 42/1 werden noch entsprechende Verhandlungen geführt. Die für die Durchführung der Ausgleichmaßnahmen benötigten Flurstücke 44/2 und 42/1 werden in Kürze von der Ortsgemeinde erworben.

### 13.8 KOSTENSCHÄTZUNG

Für den Straßenbau und die technische Erschließung des Baugebietes, d.h. für die Abwasserentsorgung und die Beleuchtung sowie die Ausgleichmaßnahmen werden voraussichtlich Kosten in folgendem Rahmen anfallen:

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Summe
Straßen (Vorstufenausbau)	€ 70.500,-	€ 50.000,-	€ 35.500,-	€ 155.000,-
Straßen (Endausbau) inklusive Fußwege	€ 57.000,-	€ 60.000,-	€ 27.000,-	€ 145.000,-
<b>Straßen gesamt</b>	<b>€ 127.500,-</b>	<b>€ 110.000,-</b>	<b>€ 62.500,-</b>	<b>€ 300.000,-</b>
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)	€ 52.600,-	€ 24.700,-	€ 16.400,-	€ 93.700,-
Straßenentwässerung	€ 11.796,-	€ 10.616,-	€ 4.915,-	€ 27.327,-
<b>Abwasser gesamt</b>	<b>€ 64.396,-</b>	<b>€ 35.316,-</b>	<b>€ 21.315,-</b>	<b>€ 121.027,-</b>
Landespflegerischer Ausgleich für Straßen	€ 780,-	€ 455,-	€ 260,-	€ 1.495,-
Landespflegerischer Ausgleich für Baugrundstücke	€ 9.460,-	€ 5.760,-	€ 3.600,-	€ 18.820,-
<b>Ausgleich gesamt</b>	<b>€ 10.240,-</b>	<b>€ 6.215,-</b>	<b>€ 3.860,-</b>	<b>€ 20.315,-</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 202.136,-</b>	<b>€ 151.531,-</b>	<b>€ 87.675,-</b>	<b>€ 441.343,-</b>

Hierzu ist anzumerken, dass von den 50.000,- Euro, die im 2. Bauabschnitt für den Straßen-Vorstufenausbau angesetzt worden sind, 12.000,- Euro bereits im Zuge der für die Entwässerung des 1. Bauabschnittes notwendigen Erdarbeiten zur Verlegung des Kanals im Bereich des zukünftigen 2. Bauabschnittes fällig werden.

Darüber hinaus sind zu dieser Gesamtsumme von **441.343,- €** auch noch Aufwendungen für den Grunderwerb, die mit ca. 83.000,- € zu Buche schlagen, anzusetzen.

Darüber hinaus sind zu dieser Gesamtsumme von **441.343,- €** auch noch Aufwendungen für den Grunderwerb, die mit ca. 83.000,- € zu Buche schlagen, anzusetzen.

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt nach den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde.

### 13.9 NATURSCHUTZ, UMWELTVERTRÄGLICHKEIT & LANDSCHAFTS-PFLEGE

#### Erd- und Bodenaushub:

Baubedingt anfallender Erd- und Bodenaushub sollte zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater Grundstücke verwendet werden.

#### Zisternen:

Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

#### Artenschutzmaßnahmen:

Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistgelegenheiten<sup>14</sup> für die Fauna anzubringen. Weiterhin lassen sich durch geringfügige Maßnahmen in Baugebieten zahlreiche Biotopstrukturen und Schutzeinrichtungen für Tiere schaffen, beispielsweise durch:

- Anlage von Trockenmauern<sup>15</sup> bei der Gartengestaltung
- Anlage von Bauerngärten
- Entwicklung von Krautsäumen entlang der Grundstückseinfriedungen
- Verwendung von einheimischen Heckenpflanzen zur Einfriedung der Grundstücke
- Zulassen spontaner Vegetationsentwicklung in kleineren, ungenutzten Nischen
- Holzstapel, Laub- und Reisighaufen, Lesesteinhaufen
- Schaffung von Dachvorsprüngen ohne Kunststoff- oder Metallblenden (Nistmöglichkeiten)



Olzheim, den 08. 12. 2003

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB beigelegt.

14 entsprechende Beispiele, Empfehlungen und Produkte sind in führt

15 Empfehlung:  
Hierzu sind v.a. örtliche Gesteine, welche bei baubedingten Erd verwenden.



54634 Bitburg, den 02.03.2004  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

(Gerhard Aanen)