



**Karnatz-Bock & Hower**  
architekten gbr

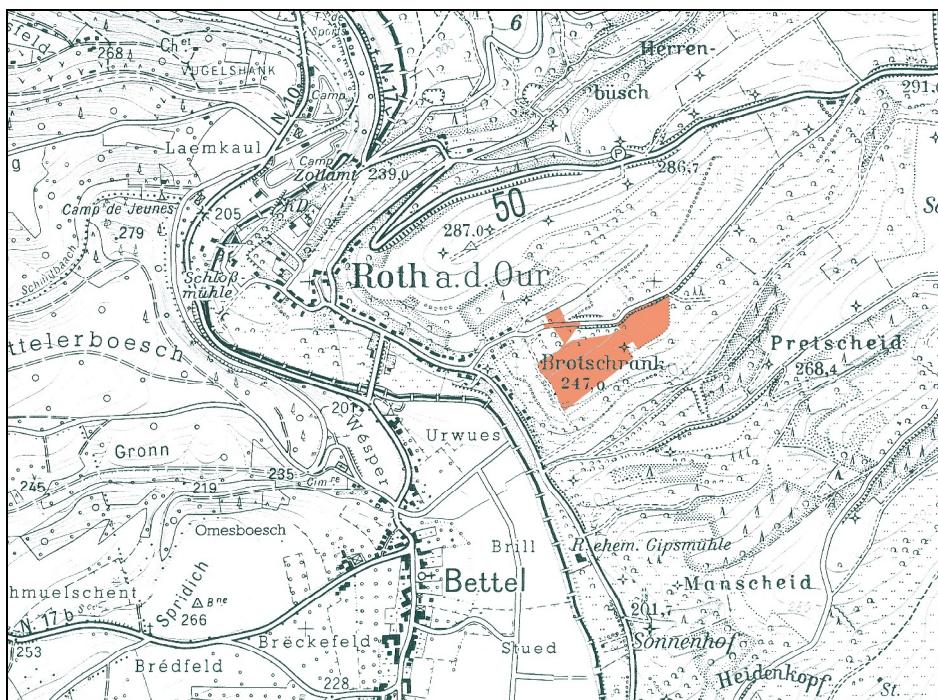
Architekten BDA · BDB   ■ Ostallee 25 · 54290 Trier  
Landschaftsarchitekt BDLA   ■ Tel. 0651-97554-0 · Fax 97554-22  
SiGe Koordinator   ■ info@kbh-architekten.de

## **ORTSGEMEINDE ROTH AN DER OUR**

### **BEBAUUNGSPLAN**

**„Verlängerung Delsbücherweg / Im Brodschrank“  
Null - CO<sub>2</sub> Wohnbaugebiet**

**Begründung zum Bebauungsplan - Teil 1 -  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**



### **- GENEHMIGUNGFASSUNG -**

Stand: 16.05.2008



## BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ROTH A.D. OUR

„Verlängerung Delsbüscherweg / Im Brodschrank“  
Null – CO<sub>2</sub> Wohnbaugebiet

**Begründung zum Bebauungsplan - Teil 1 -**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### - GENEHMIGUNGSFASSUNG -

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Standort und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines und Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
2.1	Aktuelle Baulandsituation .....	3
2.2	Spezifische Sonder-Situation der Ortsgemeinde Roth und Begründung des Bedarfs .....	3
2.3	Vorhandene Infrastruktur (Schule / Kindergarten) .....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsablauf / Landesplanerische Stellungnahme .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Aussagen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung und Naturschutzmaßnahmen.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Abwägung der verschiedenen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>

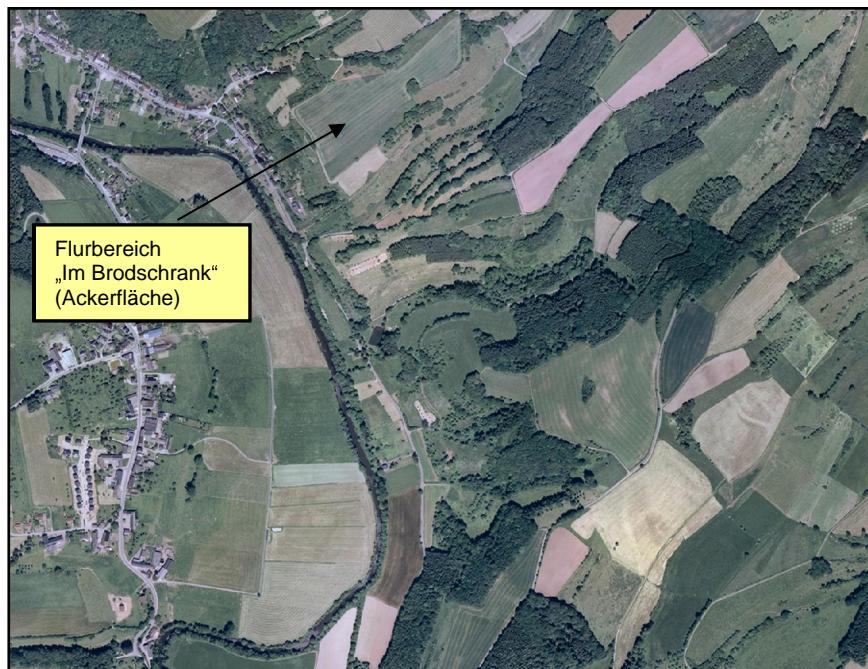
#### ANHANG

- Textliche Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen
- Schnitt A – A' – Verkleinerung - (M 1:500 im Original)



## 1. Standort und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Roth a.d. Our (Verbandsgemeinde Neuerburg, Eifelkreis Bitburg-Prüm) im Flurbereich „Im Brodschrank“ und in der Verlängerung des Delsbüschweges, östlich an die bestehende Ortslage anschließend (s. Luftbild). Das betreffende Gelände liegt zwischen ca. 235 – 260 m ü. NN im Bereich eines flachen Höhenrückens, der nach Südosten und Nordwesten abfällt. Alle zur Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Erst im Jahr 2006 nach Erwerb durch den Investor wurde die im Zentrum der Fläche gelegene Ackerparzelle nicht mehr mit Getreide bestellt sondern lediglich zeitweise beweidet.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

Der Bebauungsplan umfasst eine **Gesamtfläche** von insgesamt etwa **5,5 ha**. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan-Entwurf durch unterbrochene schwarze Balken dargestellt. Sämtliche Flächen befinden sich innerhalb der **Gemarkung Roth an der Our**. Im einzelnen beinhaltet der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke:

- |               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| <b>Flur 5</b> | Flurstücke 1, 5, 8 (Weg, tlw.) und 17 |
| <b>Flur 6</b> | Flurstücke 29 und 21 (tlw.)           |
| <b>Flur 7</b> | Flurstück 28/1 (Weg, tlw.)            |

Darüber hinaus werden die Grundstücke **Flur 5, Flurstücke 10 und 128** (innerhalb der Biotoptfläche 6003-3012) jeweils tlw. für die **Regenwasser-Ableitung und -Versickerung** beansprucht. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im südlichen Anschluss an das Plangebiet. Eine „externe“ **Kompensationsmaßnahme** ist in der Nachbargemarkung **Gentingen**, Flur 12, Parzelle 13 (Teilfläche) vorgesehen. Diese Fläche befindet sich ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung (Juli 2007) wurde der Geltungsbereich am nordwestlichen Baugebietsrand um ein zusätzliches, ca. 10-15 m langes Teilstück des Delsbüschweges erweitert, das im angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan "In Delsbüschweg - Auf der Kirt, 1. Änderung" noch als Wirtschaftsweg ausgewiesen ist. In diesem Teilbereich wird daher der Geltungsbereich des bestehenden B-Plans überplant. Für den westlich anschließenden Abschnitt des Delsbüschweges ist dagegen im B-Plan "In Delsbüschweg - Auf der Kirt, 1. Änderung" bereits eine durchgängige Erschließungstrasse von 5 m Breite geplant, so dass es hier keiner Überplanung bedarf.



## 2. Allgemeines und Planungsanlass

### 2.1 Aktuelle Baulandsituation

Die generelle Baulandsituation in der Ortsgemeinde Roth a.d. Our wurde in der „Bauland-Situationsbeschreibung“ vom 12.01.2006 durch Ortsbürgermeister Hunewald beschrieben. Demnach wurde im Jahr 2005 die Erschließung im Baugebiet „Delsbüscherweg – Auf der Kirt“ abgeschlossen. Hier wurden 17 Baustellen auf 14 Grundstücken, davon einige Doppelbaustellen, erschlossen. Durch die Art der Bebauung hat sich auf einem Grundstück die Möglichkeit eines zweiten Hauses auf ein Haus reduziert, so dass aktuell nur noch von 16 möglichen Gebäuden ausgegangen werden kann. 3 Gebäude sind bereits fertig gestellt, 2 befinden sich in der Bauphase; weitere 2 Bauanträge für insgesamt 4 Häuser wurden positiv beschieden. Aktuell können daher noch max. 7 Gebäude errichtet werden. Derzeit sind **keine Baustellen mehr verfügbar** bzw. stehen nicht mehr zum Verkauf an.

Es besteht eine **anhaltend rege Nachfrage** nach Baugrundstücken, insbesondere durch junge Familien, die hier, direkt an der Grenze nach Luxemburg bauen wollen. Argumente der Interessenten sind v.a. die Nähe zum Arbeitsplatz in Luxemburg, ideale Busverbindungen auf luxemburgischer Seite nach Diekirch, Ettelbrück, Vianden und Luxemburg-Stadt. Deutsche Grenzgänger stellen Anfragen, um näher an ihrem Arbeitsplatz bauen und wohnen zu können. Im Grenzraum zu Luxemburg besteht aufgrund der großen Zahl der Berufspendler nach Luxemburg und der knappen Wohnflächenressourcen in Luxemburg derzeit ein **besonderer Siedlungsdruck**. Die Ortsgemeinde ist außerdem über die B 50 Bitburg – Vianden verkehrsmäßig gut angebunden.

Bemerkenswert ist lt. Ortsbürgermeister Hunewald auch die Nachfrage nach Altbauten. Mehrere junge Familien haben renovierungsfähige Altbauten erworben, zum Teil schon renoviert und wohnen mittlerweile in Roth a.d. Our.

### 2.2 Spezifische Sonder-Situation der Ortsgemeinde Roth und Begründung des Bedarfs

Aufgrund verschiedener Faktoren, die nachfolgend kurz erläutert werden, handelt es sich bei diesem Projekt um einen **einmaligen Sonderfall**, der **nicht auf andere Situationen übertragbar** ist. Das Vorhaben begründet sich sowohl durch die **unmittelbare räumliche Nähe zum Nachbarland Luxemburg** in Verbindung mit einer **hervorragenden Anbindung an den luxemburgischen ÖPNV** und den derzeit bestehenden besonderen Siedlungsdruck als auch durch die spezifische Energiekonzeption als **CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnbaugebiet**. Hinzu kommen die bereits bestehenden grenzüberschreitenden funktionalen Verflechtungen von Roth an der Our mit den luxemburgischen Nachbargemeinden. Nur aufgrund dieser Gegebenheiten konnte in diesem speziellen Fall letztlich eine positive landesplanerische Stellungnahme durch die Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm erteilt werden (s. Pkt. 3).

Schon aufgrund der **topographischen und naturräumlichen Lage** innerhalb des Ourtals bestehen engste nachbarschaftliche Beziehungen der Ortsgemeinde Roth zu den ebenfalls im Ourtal gelegenen luxemburgischen Nachbargemeinden Bettel und Vianden. Über die innerörtlich gelegene Ourbrücke sind die Ortschaften Bettel und Roth a.d. Our unmittelbar miteinander verbunden; die Entfernung zwischen Ortsmitte Roth und Ortsmitte Bettel beträgt ca. 1 km. Das 2 km entfernte **Vianden** (regionales Grundzentrum - „centre régional“) ist bequem per Fahrrad auf fast ebener Strecke oder mit dem Bus von Bettel aus erreichbar, während das auf deutscher Seite gelegene Grundzentrum Körperich ca. 4 km entfernt im benachbarten Gaytal liegt und damit die Überwindung eines Höhenunterschiedes von knapp 100 m erforderlich macht; da zugleich keine Radweg- und keine Busverbindung nach Körperich besteht, ist man hier i.d.R. auf die Nutzung des PKW angewiesen.

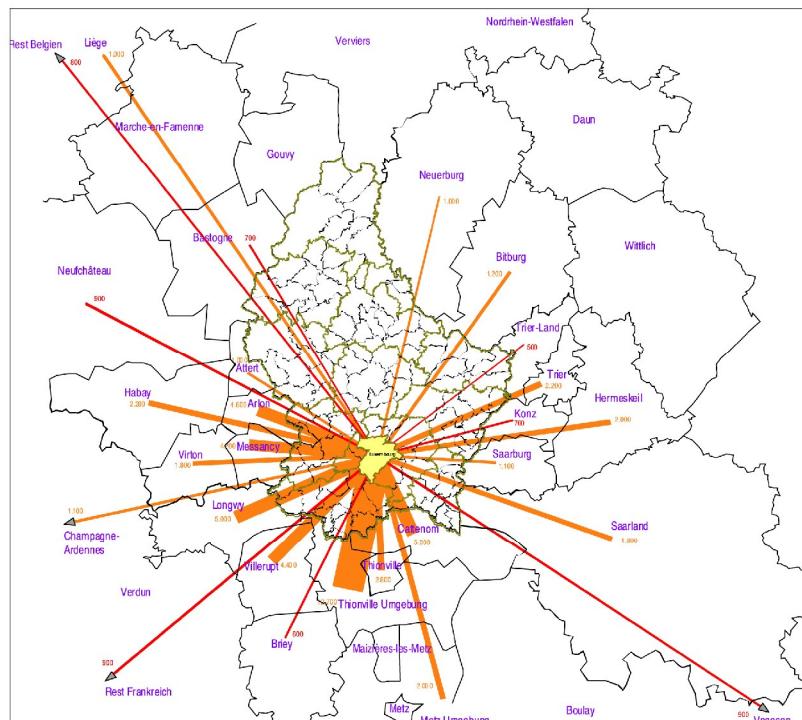


Die **historisch gewachsenen Beziehungen** zwischen Roth a.d. Our und Luxemburg haben auch in den heute bestehenden **intensiven kulturellen Kontakten** auf Vereinsebene (u.a. Sportvereine, Musikvereine, Trinitarier) ihren vielfältigen Niederschlag gefunden. Daneben zeigt z.B. auch die Familiengeschichte zahlreicher Rother bzw. Viandener Bürger diese enge Verflechtung auf, da häufig verwandschaftliche Beziehungen über die Grenze hinweg bestehen.

Für die grenznah gelegenen Gemeinden in der Verbandsgemeinde Neuerburg „ist die Nachbarschaft zu Luxemburg eine der wichtigsten Stärken dieses Standortes.“ Die wirtschaftlichen Beziehungen haben sich in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt. Viele Betriebe ... v.a. auch Handwerksbetriebe erwirtschaften inzwischen einen beachtlichen Teil ihres Umsatzes in Luxemburg. Eine ständig wachsende Zahl von Arbeitnehmern findet jenseits der Grenze gut bezahlte Beschäftigungsmöglichkeiten. Viele Luxemburger kaufen auf deutscher Seite ein. Und schließlich wächst die Zahl der Luxemburger, die grenznahe Immobilien in Deutschland erwerben, dorthin umziehen und so die Migrationsverluste in Grenzlandgemeinden mildern.“ (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU 2005: Arbeitsgrundlage für die Regionalkonferenz am 07.12.2005 in Winterspelt/Eifel)

Für die zukünftige Entwicklung ist v.a. auch das **Arbeitsplatzangebot** im Nachbarland Luxemburg von besonderer Bedeutung. Da die erwerbstätige Wohnbevölkerung in Luxemburg nicht zur Besetzung aller im Lande verfügbaren Arbeitsplätze ausreicht, muss derzeit schon das vorhandene Arbeitsplatzangebot über Pendler aus dem Ausland gedeckt werden. Im Jahr 2003 wurde etwa ein Drittel aller Arbeitsplätze in Luxemburg durch Pendler gedeckt. Aus dem Bereich der Verbandsgemeinde Neuerburg pendeln täglich rund 1.000 Arbeitnehmer allein nach Luxemburg-Stadt (s. Abb. unten). Die Anzahl der Grenzpendler aus der Region Trier nach Luxemburg wächst von Jahr zu Jahr.

Abb. 2.20: Pendlerströme nach Luxemburg Stadt (Quelle: Matrix 2002, CMT)



Quelle: Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungsconcept für Luxemburg (IVL 2004)

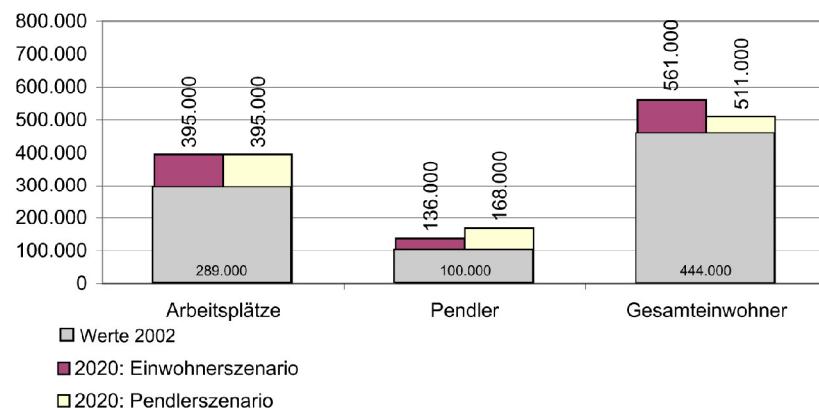


Nach dem von der Regierung Luxemburgs in Auftrag gegebenen „Integrativen Verkehrs- und Landesentwicklungsconcept für Luxemburg“ – IVL - (2004) wird davon ausgegangen, dass die Zahl der **Arbeitsplätze im Großherzogtum Luxemburg** von 289.000 im Jahr 2002 auf ca. 395.000 (!) im Jahr 2020 ansteigen wird, was eine

- **Zunahme um ca. 37% oder absolut um 106.000** bedeutet.

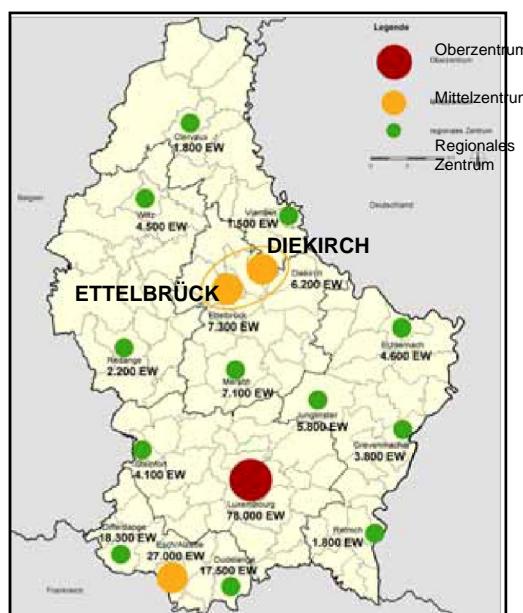
Diese zusätzlichen Arbeitsplätze können entweder durch mehr Zuzug nach Luxemburg (Einwohnerszenario) oder durch mehr Einpendler (Pendlerszenario) besetzt werden. Insgesamt wird prognostiziert, dass – je nach Szenario - die Zahl der **Grenzpendler** von heute ca. 100.000 (bezogen auf das gesamte Großherzogtum Luxemburg) auf 136.000 – 168.000 im Jahr 2020 ansteigt (s. Abb. unten).

Abb. 4.1: Entwicklungsszenarien



Quelle: IVL 2004

Auch in dem bipolaren **Mittelzentrum Ettelbrück / Diekirch** ist mit einer Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze zu rechnen. Wenn luxemburgische Dezentralisierungsbestrebungen im Zusammenhang mit der sog. „Nordstad“ zum Zuge kommen, ergeben sich für den Raum Ettelbrück / Diekirch / Vianden noch weitergehende Entwicklungsimpulse.



Quelle: IVL 2004 (Beschriftung ergänzt durch KBH-Architekten)



Ein Problem hierbei ist allerdings die Siedlungsentwicklung in der Tallage der Alzette und der Sauer, die nunmehr kaum noch über freie Flächen verfügt, so dass das mögliche Bevölkerungswachstum in Ettelbrück / Diekirch auf ca. 6-7% begrenzt wird, während im Landesdurchschnitt die Bevölkerung Luxemburgs von 2002 bis 2020 um ca. 15% wachsen wird (IVL 2004). Es liegt daher nahe, dass dieses Entwicklungspotential in der sog. Region „Zentrum Nord“ von Luxemburg auch zu einer weiteren **Erhöhung der Zahl der Grenzpendler** v.a. aus dem Bereich der **Verbandsgemeinden Irrel und Neuerburg** führen wird und eine entsprechend hohe Nachfrage nach Bauland in den umliegenden ländlichen Gemeinden auslöst.

Um vor dem Hintergrund dieser Prognosen

➤ eine **nachhaltige und umweltschonende Regionalentwicklung**

zu gewährleisten, sind u.a. **leistungsfähige ÖPNV-Verbindungen im Berufsverkehr** erforderlich. Diese derzeitigen und künftig noch zu erwartenden Entwicklungen im Nachbarland Luxemburg sind und bleiben nicht ohne Auswirkungen für die grenznah gelegenen Gemeinden auf deutscher Seite. Es besteht aktuell die große Herausforderung, v.a. die dadurch bedingten **Verkehrs- und Siedlungsentwicklungen raum- und umweltverträglich zu steuern**.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen und Herausforderungen ist die **äußerst günstige ÖPNV-Anbindung** auf luxemburgischer Seite ein herausragendes „Alleinstellungsmerkmal“ für die Ortsgemeinde Roth a.d. Our. Die Bushaltestelle in Bettel / Lux. ist fußläufig innerhalb von ca. 3-5 Minuten aus dem Altort Roth bzw. innerhalb von ca. 10 Minuten aus dem geplanten Neubaugebiet erreichbar, mit dem Fahrrad noch schneller und bequemer. Über den Busanschluss in Bettel/Lux. sind durch die **Buslinie 570** (Stolzembourg) – Vianden – Ettelbrück z.B. die zahlreichen Arbeitsstätten im luxemburgischen Mittelzentrum **Ettelbrück / Diekirch** (bipolares Mittelzentrum – centre de développement et d'attraction d'ordre moyen) in ca. 12 min. bzw. 22 min. erreichbar. Dieser Buslinienverkehr wird im ½ - Stundentakt bedient und stellt werktags (= montags bis samstags, etwa zwischen 4.30 Uhr und 22.30 Uhr) insgesamt 37 Verbindungen bzw. allein in der Zeit zwischen 4.30 und 8.00 Uhr morgens schon 8 Fahrtmöglichkeiten zur Verfügung. Sonntags besteht ein Stundentakt mit insgesamt 12 Verbindungen zwischen 7.51 und 18.51 Uhr.

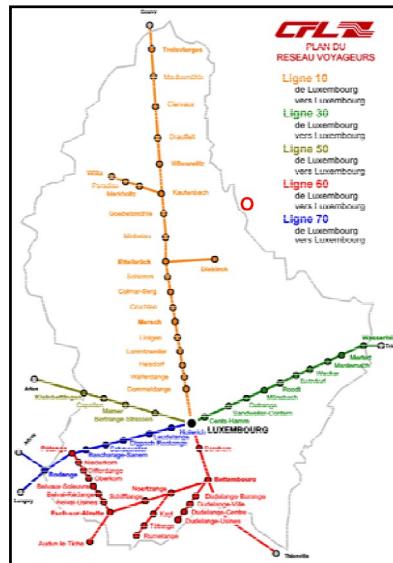


Im Vergleich zu den benachbarten grenznahen Gemeinden auf deutscher Seite (z.B. Körperich und Mettendorf) verfügt ausschließlich die Ortsgemeinde Roth a.d. Our über die Möglichkeit, **ohne Benutzung eines eigenen PKW** und allein durch Nutzung des **ÖPNV** das umfangreiche Arbeitsplatzangebot im Nachbarland Luxemburg v.a. im Bereich des **Mittelzentrums Ettelbrück / Diekirch** innerhalb so kurzer Zeit zu erreichen. Auch das benachbarte, nur 2 km entfernte **Vianden**, das lt. luxemburgischem Landesplanungsprogramm als regionales Grundzentrum („centre régional“) ausgewiesen wurde, verfügt über zahlreiche Arbeits-



plätze und ist über dieselbe Buslinie ebenfalls im ½ - Stundentakt sehr gut erreichbar. Auf deutscher Seite besteht weder ein vergleichbares ÖPNV-Angebot noch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot oder eine entsprechende Entwicklungsperspektive.

Über die genannten Verbindungen hinaus bestehen Busverbindungen nach Luxemburg-Stadt und ideale Bahnverbindungen ab dem **Bahnhof in Diekirch** (nach ca. 15-minütiger Busfahrt ab Bettel). Von hier ist beispielsweise die Stadt Luxemburg innerhalb von ca. 30 – 45 Minuten mit der Bahn erreichbar, wobei zu den Hauptverkehrszeiten etwa alle 20 Minuten, sonst alle etwa 30 Minuten eine Zugverbindung gegeben ist. Die Verknüpfung von Bus und Bahn soll in Luxemburg in den kommenden Jahren weiter verbessert werden.



Schienennetz Luxemburg  
(Quelle: CFL)

(roter Kreis = Roth a.d. Our)

Für die Ortsgemeinde Roth a.d. Our ist auch die gesamträumliche Lage zu berücksichtigen. So beträgt die Entfernung (jeweils Luftlinie) zu den deutschen Mittelpunkten Bitburg 22 km bzw. Neuerburg 11 km, zum luxemburgischen Mittelpunkt Diekirch jedoch nur 7 km. Es sind derzeit vielfältige (naturreiche, historische, kulturelle, verkehrstechnische und soziale) Verflechtungen zwischen Roth a. d. Our und dem Nachbarland Luxemburg erkennbar, die sich in den kommenden Jahren in Anbetracht der oben skizzierten Entwicklungen noch weiter intensivieren werden. In einem mehr und mehr **zusammenwachsenden Europa** bekommt die **grenzüberschreitende Zusammenarbeit** immer stärkeres Gewicht und nimmt die Bedeutung der Grenze weiter ab.

Roth a.d. Our bietet daher v.a. wegen der **hervorragenden ÖPNV-Erreichbarkeit** wohnortnah gelegener Arbeitsstätten im Nachbarland Luxemburg und hier v.a. im unmittelbar benachbarten Bereich Ettelbrück / Diekirch / Vianden außerordentlich günstige Voraussetzungen für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen einer nachhaltigen und umweltschonenden Regionalentwicklung. Insbesondere das

- Leitbild einer „**Region der kurzen Wege**“ und
- die weitere **Förderung der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel**

stehen hierbei im Mittelpunkt, nicht zuletzt in Anbetracht der immer weiter steigenden Kraftstoff- und Energiepreise. Entsprechende Entwicklungsziele sind u.a. auch in der „Detailstudie Naturpark Our“ (2003) und im „Integrativen Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg“ – IVL - (2004) formuliert. In Roth a.d. Our besteht die Chance, die in der Region zu erwartende **Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung raumverträglich zu lenken**, so dass die Nutzung öffentlicher Verkehre gefördert wird und Wege verkürzt werden.



Zwischen 1964 und 2004 ist die Einwohnerzahl in Roth a.d. Our von ca. 306 auf 178 zurückgegangen. Aktuell besteht aufgrund der oben skizzierten Entwicklungen die realistische Chance, einen Teil dieser Verluste wieder auszugleichen und – im Sinne einer **nachhaltigen Entwicklung** – eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Die Ortsgemeinde Roth a.d. Our ist außerdem aufgrund ihrer o.g. historisch gewachsenen Beziehungen und Verflechtungen mit dem Nachbarland Luxemburg in besonderem Maße dafür prädestiniert, einen spezifischen Beitrag zu leisten in der Umsetzung des in der **lokalen Agenda 21** der Verbandsgemeinde Neuerburg formulierten Ziels einer verstärkten Integration von Luxemburgern.

### 2.3 Vorhandene Infrastruktur (Schule / Kindergarten)

Die Versorgungsinfrastruktur für die Ortsgemeinde Roth a.d. Our wird – abgesehen von der oben beschriebenen Sondersituation – überwiegend in der Nachbargemeinde **Körperich** bereit gestellt, die als Grundzentrum u.a. auch Kindergarten und Grundschul-Standort ist. Der Träger des **Kindergartens** ist die Kath. Kirchengemeinde „St. Hubertus“. Der Kindergarten weist lt. Angaben der VGV Neuerburg folgende Auslastungszahlen auf:

Kindergartenjahr	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09
Bedarf	112 - 129	109 - 124	84 - 97	73 - 92
Platzangebot	125	125	125	125
Überschuss / Fehlbedarf	- 4 bis 13	1 - 16	28 - 41	33 - 52

Aus der Entwicklung dieser Zahlen ist ein zunehmender Überschuss an Kindergarten-Plätzen erkennbar, so dass noch im Jahr 2006 davon ausgegangen wurde, dass aufgrund der sinkenden Geburtenzahlen eine Prüfung der Erforderlichkeit der 5. Gruppe ab dem Kindergartenjahr 2007 / 2008 erforderlich würde. Mittlerweile steht fest, dass die 5. Kindergartengruppe erhalten bleiben soll und zusätzlich „Französisch“ im Kindergarten angeboten wird. Der **Erhalt der vorhandenen Infrastruktur** im Grundzentrum Körperich wird durch das Wohnbauvorhaben in der Ortsgemeinde Roth a.d. Our weiter gestützt, da hierdurch bei ansonsten rückläufigen Geburtenzahlen mit einem weiteren Bedarf an Kindergartenplätzen gerechnet werden kann.

Für die **Grundschule Körperich** ergeben sich lt. statistischen Angaben der VGV Neuerburg vom 27.06.2006 ohne Berücksichtigung des Neubauvorhabens derzeit folgende Entwicklungsperspektiven:

Schuljahr	2008 / 09	2009 / 10	2010 / 11	2011 / 12	2012 / 13
Einschulungen (= Summe aus allen Ortsgemeinden im Einzugsbereich)	57	30	19	26	22

Aufgrund der stark rückläufigen Einschulungen wäre die bisher zweizügige Grundschule Körperich künftig nur noch als einzügige Grundschule zu führen. Auch hier kann die Erhaltung der vorhandenen Schulinfrastruktur u.a. im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnaugebiet in Roth durch eine nachhaltige Stabilisierung der Schülerzahlen unterstützt werden.



### 3. Planungsablauf / Landesplanerische Stellungnahme

Ende 2005 begann die **Fa. Innovat / Dahm** mit Sitz in Berdorf / Lux. mit der Konzeption eines ca. 3,5 ha großen **Wohnbaugebietes** in der Ortsgemeinde Roth a.d. Our. Von Anfang an wurden in enger Abstimmung mit Ortsgemeinde und Verbandsgemeindeverwaltung die Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben abgeklärt. Da die geplante Baufläche bisher nicht im Flächennutzungsplan (FNP) der VG Neuerburg dargestellt ist, soll die erforderliche FNP-Änderung im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Aus diesem Grund fand am 21.06.2006 in Neuerburg ein **Abstimmungsgespräch** bezüglich der Belange der **Regionalplanung** statt, um die Realisierungschancen für das Vorhaben zu ermitteln. In diesem Abstimmungstermin wurde aufgrund der **spezifischen Sonder-Situation der Ortsgemeinde Roth a.d. Our, die nicht auf andere Situationen übertragbar** ist, eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt, die dann als ergänzende landesplanerische Stellungnahme am 22.10.2007 von der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm auch erteilt wurde (s.u.).

Im Zuge der weiteren Planungen war seitens des Investors zunächst ein **BHKW** (als Holzhackschnitzelanlage) mit einer **Nahwärmeversorgung** des ursprünglich nur auf Parzelle 5 gepl. Wohnbaugebiets konzipiert worden. Hierfür musste u.a. eine ca. 150 m lange Versorgungstrasse durch das Flurstück 17 (Ackerland) geführt werden. Deshalb drängte sich die Frage nach einer möglichen ergänzenden Bebauung zwischen nordöstlichem Baugebietrand „Im Brodschrank“ und geplantem BHKW auf, insbesondere auch unter dem Aspekt eines möglichst wirtschaftlichen Betriebs dieser Anlage. Die **Erweiterungsfläche** umfasst neben dem BHKW ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke, die ursprünglich in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden sollten.

Zu dieser Thematik fand in Trier eine erneute Abstimmung mit den Belangen der Regionalplanung statt, mit dem Ergebnis, dass in Verbindung mit dieser Energiekonzeption eine positive landesplanerische Stellungnahme auch für eine Erweiterung des Wohnbaugebietes um ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke in Aussicht gestellt werden konnte.

Die am 06.08.2007 beantragte **ergänzende landesplanerische Stellungnahme** wurde durch die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm am 22.10.2007 abgegeben und enthält im wesentlichen folgende Punkte und Vorgaben für die weitere Bauleitplanung:

- Eigenentwicklung der Gemeinden unter Beachtung der überörtlichen Erforderniss
- Beachtung der Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms III (LEP III) zur Sicherung des Freiraums
- Flächensparende und umweltschonende Inanspruchnahme von Freiräumen
- Auf ÖPNV-Erschließung achten
- Nach dem LEP IV-Entwurf: Ourtal = landesweit bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum; Verstärkung des Aus- bzw. Neubaus von Anlagen und Netzen zur Nah- und Fernwärmeversorgung; Ausweisung neuer Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten.
- Nach dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (ROPI): Vorranggebiet Erholung, Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, besondere Funktion „Erholung“ der Ortsgemeinde, Lage im Naturpark Südeifel (Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsverordnung zu prüfen).
- „Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist das Planungsvorhaben mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“
- Die geplante Erweiterung des Baugebietes um zusätzliche ca. 10 Baustellen wird als „bandartige Siedlungserweiterung“ kritisch bewertet und ist nur in Verbindung mit der spezifischen Energiekonzeption begründbar und „auch nur in Verbindung mit der genannten Energiekonzeption mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.“
- Es soll im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild sowie auf Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden. Wegen der exponierten Lage muss bei der Realisierung eine ausreichende Randbepflanzung und eine Gliederung des Baugebietes erfolgen.
- Bezuglich der Verkehrssicherheit im Delsbücherweg ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine einvernehmliche Regelung mit den Anliegern anzustreben.

Aufgrund verschiedener Gespräche mit dem Umweltministerium RLP wurde das **Energiekonzept** für das CO<sub>2</sub>-neutrale Wohnbaugebiet in Roth an der Our mittlerweile weiter **modifiziert und optimiert**. Anstelle



der ursprünglich vorgesehenen Holzhackschnitzelanlage sieht es nunmehr ein **Solarheizkraftwerk (SHKW)** vor, das aus einer thermischen Solaranlage, einer Photovoltaikanlage, zwei Wasser/Wasser-Wärmepumpen und einem 30.000 Liter Quellwasserspeicher sowie einem 10.000 Liter-Schichtenspeicher besteht. Die in diesen Schichtenspeicher eingespeiste Energie wird – wie im bisherigen Energiekonzept auch vorgesehen – über ein **Nahwärmennetz** ins Wohnaugebiet verteilt. Vorteile dieser neuen Energiekonzeption, die nun im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes auch realisiert werden soll, sind u.a.:

- Wegfall der bisher erforderlichen regelmäßigen Anlieferung von Holzhackschnitzeln per LKW und damit Verringerung von Emissionen aus dem Lieferverkehr
- Erhebliche Reduzierung von Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen Holzhackschnitzelanlage.
- Konsequente Ausnutzung der aus regionaler Sicht günstigen Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie (rund 1.600 Sonnenscheinstunden / Jahr; Globalstrahlung ca. 1070 kWh / m<sup>2</sup> pro Jahr) (s. Pkt. 8)

Die modifizierte Energiekonzeption und die Gesamtkonzeption des geplanten CO<sub>2</sub>-neutralen Wohnaugebietes wurden in einer **abschließenden Abstimmung** mit der Planungsgemeinschaft Trier und der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm am **30.11.2007 in Bitburg** intensiv diskutiert mit dem Ergebnis, dass aufgrund der dargelegten Sachverhalte und Begründungen die jetzige Konzeption und Bauleitplanung seitens der Planungsgemeinschaft Trier und der unteren Landesplanungsbehörde mitgetragen werden kann und die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Ergänzenden Landesplanerischen Stellungnahme vom 22.10.2007 gesehen werden kann. Ausschlaggebend hierfür sind v.a. folgende Faktoren:

- Ein näheres Heranrücken mit dem geplanten Solarheizkraftwerk an den bisherigen 1. Bauabschnitt und ein Verzicht auf den bisherigen 2. Bauabschnitt kommen aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Mit einem Wegfall des bisherigen 2. Bauabschnittes könnten insgesamt rund 10 Baugrundstücke weniger realisiert werden, wodurch lt. Angaben des Investors bereits die **Wirtschaftlichkeit** des Projektes insgesamt gefährdet würde, da für Planung und Errichtung des vorgesehenen Solarheizkraftwerks und das geplante Nahwärmennetz hohe Investitionen zu tätigen sind.
- Für das **Solarheizkraftwerk** ist ein Standort auf der Hochfläche mit **günstiger Besonnung** erforderlich. Bei einem nahen Heranrücken an den bisherigen 1. Bauabschnitt wäre aber mit einer teilweisen Verschattung durch den bestehenden hohen Baumbewuchs im Bereich des ehem. Westwallbunkers zu rechnen.
- Andererseits scheiden die theoretisch geeigneten **südexponierten Hangbereiche** im bisherigen 1. Bauabschnitt als möglicher Standort für die Anlage der Halle mit Solaranlagen und Großpufferspeicher aus, da diese Hangbereiche die am stärksten exponierten Flächen innerhalb des Plangebietes darstellen, die auch vom südlich verlaufenden Wanderweg einsehbar sind (s. Foto).



Im Mittelgrund sind die südexponierten Hangflächen des geplanten Wohnaugebietes erkennbar (hellbraune – gelblichbraune Farbe / einzelstehende Eiche). Die nach rechts anschließenden Gehölzbestände markieren den ehem. Westwallbunker und damit den nordöstlichen Rand des bisherigen 1. Bauabschnitts.

Foto: KHB-Architekten (28.06.2007)

Wegen der bestehenden Hangneigungen wären außerdem bei den erforderlichen Ausmaßen der Halle umfangreiche Erdbewegungen notwendig und eine **landschaftliche Einbindung** nicht mehr zu er-



reichen, da die südlich vorgelagerten Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Die bisher vorgesehene Sonderbaufläche am Nordostrand des Plangebietes ist demgegenüber bereits durch die angrenzenden Gehölzbestände teilweise eingebunden, so dass sie trotz der Hochflächenlage aus den erholungsrelevanten Landschaftsbereichen heraus weniger einsehbar ist.

- Die mittlerweile durchgeföhrten Vorgespräche mit den Versorgungsträgern (RWE, Telekom und Kreiswasserwerk) haben gezeigt, dass die **Trinkwasser-Versorgung** aus technischen Gründen (bestehende Druckverhältnisse im Ortsnetz Roth, angestrebter Ringschluss für die Ortslage Roth) besser vom Hochbehälter Obersgegen, d.h. von Nordosten her erfolgen sollte. Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass eine ausreichende **DSL-Versorgung** des Gebietes aus dem bestehenden Ortsnetz heraus nicht gewährleistet werden kann und daher ebenfalls besser über eine Zuleitung aus Richtung Obersgegen erfolgen müsste. Ähnliches gilt für die Stromversorgung durch das RWE, die aus dem bestehenden Ortsnetz heraus voraussichtlich nur über Leitungsrechte durch verschiedene Privatgrundstücke (Unterlieger) gewährleistet werden könnte. Aufgrund dieser Erschließungssituation wäre der bisherige zweite Bauabschnitt bereits von vorneherein voll mit erschlossen.

Nach Angabe der Fa. Innovat, Berdorf / Lux., sind aktuell bereits 23 Baustellen und damit etwa 50% der Gesamtzahl an Baustellen verkauft (Stand: Januar 2008), davon 11 am südwestlichen Baugebietsrand im bisherigen 1. Bauabschnitt (zur Ortslage hin orientiert), 5 (von 9 geplanten Baustellen) im zweiten Bauabschnitt und die restlichen 7 verteilt auf die übrigen Flächen im bisherigen 1. BA. Aufgrund dieser **Vermarktungssituation** erscheint es mittlerweile nicht mehr sinnvoll, an der Aufteilung in zwei getrennte Bauabschnitte festzuhalten. Nach Angaben der Fa. Innovat ist eine Realisierung des gesamten Wohngebietes innerhalb weniger Jahre angestrebt und auch absehbar. Die Veräußerung der Grundstücke soll bereits in ca. 2-3 Jahren abgeschlossen sein. Die **Realisierung** des gesamten Bauvorhabens kann aufgrund der bisherigen Vermarktungsergebnisse auf **ca. 5-7 Jahre** prognostiziert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung langfristig bestehender Baulücken innerhalb des Gesamtgebietes nicht mehr zu befürchten. Das **Solarheizkraftwerk** und die Anlagen zur **Nahwärmeversorgung** werden bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das gesamte CO<sub>2</sub>-neutrale Wohnaugebiet in einem Zuge errichtet.

Da die geplante Baufläche bisher nicht im FNP dargestellt ist, erfolgt die erforderliche **FNP-Änderung im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB**. Die **Unterrichtung der Behörden** gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) fand deshalb parallel sowohl für die FNP-Änderung als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen und deren Würdigung s. Pkt. 8 „Abwägung der verschiedenen Belange“.

Durch die Fa. Innovat / Dahn wurde das Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Es wurde eine **Entwässerungskonzeption für das Niederschlagswasser** und ein **Einleitungsantrag** erstellt. Das Ingenieurbüro bearbeitet auch die **Straßenplanung** und die Planung der **Schmutzwasser-Entsorgung**.

#### 4. Aussagen übergeordneter Planungen

- *Landesentwicklungsprogramm III (1995)*

Im LEP III (1995) ist nahezu das gesamte Verbandsgemeindegebiet Neuerburg als „**Erholungsraum**“ ausgewiesen. Ziel ist daher die Erhaltung der „landschaftsgebundenen Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung“.

Es sind außerdem i.w. die folgenden **Grundsätze** zu beachten:

- Schutz und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen
- Langfristige Sicherung / Verbesserung von Boden, Wasser, Klima und Luft
- Langfristige Sicherung / Verbesserung von Lebensräumen und deren Funktionen für Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensgemeinschaften



Eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiräumen soll nur bei begründetem öffentlichem Interesse und möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgen. Für neue Siedlungserweiterungen sind Erschließungskonzepte und Bauformen zu wählen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen; auf die ÖPNV-Erschließung ist zu achten.

Nach dem LEP IV – Entwurf sind außerdem folgende Punkte relevant:

- Ourtal ist ein „landesweit bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum“
- Der Aus- bzw. Neubau von Anlagen und Netzen zur Nahr- und FernwärmeverSORGUNG soll verstärkt werden.
- Die Ausweisung neuer Bauflächen hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.

➤ *Regionaler Raumordnungsplan Trier (1985) / Freiraumkonzept (2001)*

Die Ortsgemeinde Roth a.d. Our ist im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (ROP) 1985 ausschließlich mit der **besonderen Funktion „Erholung“** ausgewiesen und soll lt. Entwurf zur ROP-Neuaufstellung auch zukünftig ausschließlich die besondere Funktion „Fremdenverkehr“ zugewiesen bekommen. Nach den Festlegungen des ROP Trier (1985) liegt das Plangebiet innerhalb eines **Vorranggebietes für Erholung** und ist Bestandteil eines großräumigen „Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung“. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet.

Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung / Fremdenverkehr sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der genannten Belange soll daher im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild sowie auf Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Die Flächen sind derzeit nicht als landwirtschaftliche Vorrangfläche bewertet und sollen auch künftig nicht als Vorrangflächen für die Landwirtschaft festgelegt werden. Im Zuge der derzeit in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans wurden im Freiraumkonzept (2001) die Plangebietsflächen in die Festlegung eines **Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz** einbezogen. Teilbereiche der Hangflächen sind wegen ihrer Erosionsgefährdung als Vorbehaltsgebiet Boden vorgesehen. (Anmerkung: Vorbehaltsgebiete sind Festlegungen mit Grundsatzcharakter, die in nachfolgenden Abwägungsprozessen angemessen und sachgerecht zu berücksichtigen und im begründeten Einzelfall überwindbar sind. Die Aussagen des Freiraumkonzeptes sind derzeit noch nicht rechtsverbindlich.)

➤ *Flächennutzungsplan VG Neuerburg (FNP)*

Das vorgesehene Neubaugebiet ist im rechtswirksamen FNP als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Der FNP der Verbandsgemeinde Neuerburg befindet sich **aktuell in der Gesamtfortschreibung**; der FNP-Vorentwurf (Stand: 01.09.2005) enthält als Darstellung der weiteren wohnbaulichen Entwicklung bereits die **Fläche R- 1 N** (Größe ca. 1,6 ha), so dass an diesem Standort festgehalten wird. Allerdings erfolgt mit vorliegender Bauleitplanung eine Ausweisung von Wohnbauflächen in erheblichem Umfang über die bisher im FNP – Vorentwurf enthaltene Fläche hinaus. Der FNP soll im sog. **Parallelverfahren** (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Der Verbandsgemeinderat Neuerburg wird voraussichtlich in einer Sitzung im Mai/Juni 2008 u. a. auch die aktuell in Roth a.d. Our beabsichtigte Wohnbau-Entwicklung in den neuen Entwurf zum FNP aufnehmen. Die Verbandsgemeinde Neuerburg hat daher eine ergänzende landesplanerische Stellungnahme beantragt, die von der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm am 22.10.2007 erteilt wurde (s. Pkt. 3).

➤ *Landschaftsplan VG Neuerburg (2003)*

Nach dem Landschaftsplan der VG Neuerburg (Planungsbüro BGHplan, Trier; Stand 10 / 2003) handelt es sich bei der geplanten Wohnbaufläche um eine „**landwirtschaftliche Flur ohne Biotopeindestausstattung**“. Entwicklungsziel ist eine „landwirtschaftliche Flur mit Biotopeindestausstattung“, d.h. mit mind. 3-5% naturnahen Elementen.



➤ *Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung VG Neuerburg (2004)*

Im Rahmen der AEP wurden in der Landnutzungskonzeption für das Bebauungsplangebiet keine umweltbezogenen Ziele und Maßnahmen dargestellt. Für die westlich angrenzenden Hangbereiche ist dagegen die „Erhaltung Extensivgrünland auf mittleren bis trockenen Standorten“ als Maßnahme formuliert worden.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Wie in Pkt. 2.1 und 2.2 ausgeführt besteht aktuell im Grenzraum zu Luxemburg aufgrund der großen Zahl der Berufspendler nach Luxemburg und der knappen Wohnflächenressourcen in Luxemburg ein **besonderer Siedlungsdruck**. Aufgrund der spezifischen Situation der Ortsgemeinde Roth an der Our (s. Pkt. 2.2) ist hier derzeit eine anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen.

Ausgehend von der ursprünglich im Vorentwurf der FNP-Gesamtfortschreibung vorgesehenen Darstellung einer ca. 1,6 ha großen Wohnbaufläche in der Verlängerung des Delsbücherweges und im Flurbereich „Im Brodschrank“ (Fläche R – 1 N) plant die Fa. Innovat / Dahm, Berdorf / Lux. die Entwicklung eines **Wohnbaugebietes**, das in **energieeffizienter Bauweise** (Stichwort „KfW 60-Haus“) errichtet und **CO<sub>2</sub> – neutral** mit Wärme versorgt werden soll. Der Primärenergie-Bedarf für diesen Haustyp beträgt 60 Kilowattstunden / qm Gebäudenutzfläche pro Jahr. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Investor ist daher folgende Formulierung enthalten: *„Im Plangebiet sollen grundsätzlich nur Niedrigenergiehäuser bzw. Passivhäuser nach den entsprechenden energetischen Voraussetzungen gebaut werden dürfen. Der Primärenergiebedarf soll nicht mehr als 60 kWh pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr betragen.“* Im Durchschnitt sollen lt. Angaben des Investors sogar nur 40 kWh / qm pro Jahr erreicht werden.

Durch den Bebauungsplan „Verlängerung Delsbücherweg / Im Brodschrank“ wird die Realisierung eines **CO<sub>2</sub> -neutralen Wohnbaugebietes** in offener Bauweise vorbereitet. Der Investor plant die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern in unterschiedlichster Bauweise und individueller Architektur als **Einzel- und Doppelhäuser** mit max. zwei Vollgeschossen. Am nordöstlichen Rand des geplanten Wohnbaugebietes ist auf 4 Baugrundstücken außerdem die Errichtung von **Kettenhäusern** zulässig. Nach vorliegender Entwurfsplanung sollen insgesamt ca. **45 Baugrundstücke** durch eine Ringstraße und eine nach Nordosten abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Am Nordostrand des Plangebietes ist ein **Sondergebiet** (ca. 3.000 qm) für die Errichtung des geplanten **Solarheizkraftwerkes** und die Unterbringung der hierfür erforderlichen Anlagen ausgewiesen.

Hier soll in einem Systemkreislauf Energie, Heizwärme und Warmwasser erzeugt werden. Kernstück der Anlage ist eine **thermische Solaranlage** mit Vakuum-Röhrenkollektoren. Zusätzlich kommen Wärmepumpen, hochwärmegedämmte **Großpufferspeicher** und eine **Photovoltaikanlage** zur Stromerzeugung zum Einsatz. Durch das Solarheizkraftwerk werden über das geplante Nahwärmenetz die Wohngebäude mit Energie versorgt. Vorgesehen ist der Bau einer ca. 15 x 35 m großen Halle mit Pultdach (35° in südlicher – südwestlicher Exposition) und ca. 275 m<sup>2</sup> thermischer Solaranlage sowie ca. 320 m<sup>2</sup> Photovoltaikanlage. In Verbindung mit den Wasser / Wasser – Wärmepumpen kann die Effizienz der thermischen Solaranlage erheblich gesteigert werden. Die über die Vakuum-Röhrenkollektoren gewonnene Energie wird in dem 30.000 Liter Quellwasserspeicher eingelagert. Über das Nahwärmenetz mit 3-Leiter-System wird die Energie zu den jeweils bei den Abnehmern befindlichen Hauswärmezentralen mit geschichteten Wärmespeichern befördert.

Der komplette Jahresenergiebedarf für Heizung und Warmwasser wird mit dieser Energiekonzeption vollständig über regenerative Energie gedeckt. Da außerdem die Stromerzeugung über die Photovoltaikanlage den gesamten Strombedarf der Wärmepumpen abdeckt, kann im vorliegenden Fall eine **CO<sub>2</sub>- neutrale Wärmeverversorgung des Wohnbaugebietes** gewährleistet werden.



## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 88 LBauO Rheinland-Pfalz von besonderer Bedeutung.

Die Bauflächen sind entsprechend den Planungszielen vorwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Festlegung von max. Trauf- und Firsthöhen bzw. max. Wand- und Gebäudehöhen trägt zur Begrenzung der angestrebten **Höhenentwicklung** bei, ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume stark einzuschränken. Vor dem Hintergrund der landschaftlichen Situation und der Lage innerhalb des Naturparks Südeifel verfolgen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen das allgemeine städtebauliche Ziel, einerseits die notwendige Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und die Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft zu gewährleisten, ohne andererseits die persönliche Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren unangemessen einzuschränken. Eine baugestalterisch Vielfalt ist erwünscht und erhält einen angemessenen Rahmen zur Entfaltung.

So werden beispielsweise keine Firstrichtungen und keine spezifischen **Dachformen** vorgeschrieben. Im gesamten Baugebiet sind für Wohngebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, bei Ausführung als begrüntes Dach oder als Energiedach sind außerdem Dachneigungen unter 25° zulässig. Im Baugebiet WA 3, in dem neben Einzel- und Doppelhäusern auch Kettenhäuser errichtet werden können, sind außerdem auch Flachdächer und Flachdächer mit Staffelgeschoss zulässig. Hierdurch wird eine relativ große individuelle Gestaltungsfreiheit und formale Variationsbreite ermöglicht. Anordnung und Dimension von Dachaufbauten und die **Farbgebung der Dacheindeckungen** werden allerdings – in Abetracht der relativ exponierten Lage und zur Anpassung an die vorhandenen Dachlandschaften und Ortsbilder – beschränkt, um eine möglichst harmonische Dachlandschaft zu erreichen. Es werden graue Farbtöne entsprechend der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer, begrünte Dächer sowie solarthermische und photovoltaische Anlagen zugelassen. Stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Ziegel) werden wegen ihrer Auffälligkeit und Störwirkungen ausgeschlossen.

**Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen als Gebäude sind im Vorgartenbereich unzulässig. Hierdurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden. Außerdem kann der dadurch entstehende „Stauraum“ von mind. 5 m vor den Garagen für die Anlage eines i.d.R. erforderlichen zusätzlichen Stellplatzes genutzt werden.

Einzig mögliche **Straßenanbindung** des geplanten Wohnbaugebietes ist der **Delsbüscherweg**, der sich am Nordrand des Plangebietes befindet. Durch das geplante Neubaugebiet wird es im Delsbüscherweg zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrs kommen. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen des künftigen Verkehrs im Delsbüscherweg wurde daher eine überschlägige Berechnung auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführt. Die vorhandene und die geplante Bebauung ist dabei als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung einzustufen. Die bestehende günstige ÖPNV-Situation mit fußläufiger Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Ourbrücke (Bettel / Lux.) wurde hierbei nicht als Minderung des Verkehrsaufkommens eingerechnet.

Die in Beiblatt I zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Teil I angeführten schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen betragen für Allgemeine Wohngebiete

tags	06.00 - 22.00 Uhr	55 dB(A)
nachts	22.00 - 06.00 Uhr	45 dB(A).



Beim Neubau einer Straße (neue Erschließungsstraße) ist zu prüfen, inwieweit die Emissionen der geplanten Erschließungsstraße an der bestehenden Wohnbebauung Beurteilungspegel verursachen, die die Immissionsgrenzwerte der „16. BImSchV“ (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) für den Neubau von Verkehrs wegen überschreiten. Für Allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsgrenzwerte

tags	<b>06.00 – 22.00 Uhr</b>	<b>59 dB(A)</b>
nachts	<b>22.00 – 06.00 Uhr</b>	<b>49 dB(A)</b>

Für den angenommenen ungünstigsten Immissionsort (nächstgelegenes Wohngebäude am Delsbücherweg) ergeben sich Beurteilungspegel, die unterhalb der o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen. Für die weiter vom Delsbücherweg entfernten Wohngebäude bzw. Baufenster liegen die Beurteilungspegel entsprechend niedriger, so dass auch hier die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Die o.g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten, so dass im geplanten Baugebiet bzw. im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Delsbücherweg **keine Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich werden.

Die **Niederschlags-Entwässerung** erfolgt der Topographie folgend teilweise nach Nordwesten und teilweise nach Süden / Südosten. Es sind Versickerungsmulden gem. ATV A 138 am Delsbücherbach vorgesehen. Hierfür wurde durch das Ing.-Büro Deges & Bah, Trier, eine Entwässerungskonzeption erstellt und ein Antrag auf gehobene Erlaubnis bei der SGD Nord eingereicht. Bereits auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen, die in den Kaufverträgen verbindlich festgeschrieben werden (Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5.000 Litern und Zwangsentleerung; Begrünung von Flachdächern).

Im nordöstlichen Abschnitt des geplanten Wohnbaugebietes wird eine öffentliche Grünfläche als **Kinderspielplatz** vorgesehen, die sich innerhalb durchgängiger „Grünzonen“ am Rand des Baugebietes befindet. Innerhalb dieser Flächen sind einzelne vorhandene Obstbäume zur Erhaltung und zusätzliche neue Laub- und Obstbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Am nördlichen Baugebietrand wird für das Grundstück nördlich des Delsbücherweges eine **private Grünfläche** im Bereich des **Delsbücherbaches** und ein Abstand der Baugrenze von mind. 10 m zum Gewässer festgesetzt. Der Bach wird einschließlich des bachbegleitenden Gehölzbewuchses zur Erhaltung festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung ist an den Baugebietsrändern auf den privaten Baugrundstücken die Anlage von mind. 3-reihigen Gehölzpflanzungen mit heimischen Sträuchern und Laub- bzw. Obstbäumen festgelegt.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und sind im Umweltbericht dokumentiert. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der dadurch entstehende Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und dokumentiert. Mit den innerhalb des Baugebietes und v.a. an den Baugebietsrändern festgelegten Maßnahmen kann der geplante Eingriff nicht vollständig kompensiert werden. Aus diesem Grund ist außerhalb des Plangebietes in der Nachbargemarkung Gengenbach die Durchführung einer **ökologischen Aufwertungsmaßnahme** auf einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (anrechenbarer Flächenanteil = ca. 1,3 ha) vorgesehen, deren Umsetzung über entsprechende Verträge zwischen Investor, Verbandsgemeinde und Kreisverwaltung geregelt wird. Hier soll im unmittelbaren Umfeld eines kartierten Streuobst-Biotops eine Extensiv-Streuobstwiese entwickelt werden.

## 7. Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung und Naturschutzmaßnahmen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierfür ist zunächst eine Bestandserfassung und -bewertung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landespflege durchzuführen. Als Grundlage hierfür wurde im September 2006 eine





- **Biotoptypenkartierung** im Maßstab 1:1.000 (Architekturbüro Karnatz-Bock & Hower, Trier)

und im November 2006 / Oktober 2007 ein

- **Bodengutachten** zum Bebauungsplan (Büro für Umweltplanung Spoo & Pittner)

erstellt. Die Planung ist insgesamt auf ihre Umweltverträglichkeit hin zu untersuchen und es sind die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes darzustellen. Diese Erhebungen und Bewertungen wurden im Zuge der Umweltprüfung und der Erstellung des **Umweltberichtes** durchgeführt; die Ergebnisse sind im Umweltbericht (= Teil 2 der Begründung) dokumentiert.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplan-Gebietes innerhalb des großräumigen **FFH-Gebietes** 6003-301 „Ourtal“ wurden außerdem folgende gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt:

- **FFH-Verträglichkeitsprognose** zur Bewertung des Vorkommens von schutzgebietsrelevanten Fledermausarten des FFH-Gebietes 6003-301 "Ourtal" einschl. Habitaterfassung (Dipl.-Biologe Marco Zimmermann, Uni Trier, Okt. 2006 - mittlerweile BfN Bonn)
- **FFH-Verträglichkeitsprüfung** zum geplanten Wohnaugebiet „Verlängerung Delsbücherweg / Im Brodschrank“ in der Ortsgemeinde Roth a.d. Our; Architekturbüro Karnatz-Bock & Hower, Trier, Januar 2008

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind ebenfalls im **Umweltbericht** (= Teil 2 der Begründung) dokumentiert. Die betreffenden Untersuchungen sind außerdem als Anlagen zum Umweltbericht beigefügt.

Die zentralen Anforderungen des besonderen **Artenschutzes** finden sich in § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsieht. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Durch eine Integration der Artenschutzbelaenge in die Bauleitplanung können die entsprechenden artenschutzrechtlichen Fragestellungen für die nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten behandelt werden, die sich insbesondere aus den europäischen Richtlinien (FFH- und VS-Richtlinie) ergeben. Der Bebauungsplan ist dabei das geeignete Instrument, um die Informationen, die zur Berücksichtigung des Artenschutzrechtes im Sinne der europäischen Artenschutzanforderungen und des BNatSchG erforderlich sind, frühzeitig zu liefern und damit spätere Konfliktpotenziale zu minimieren. Die artenschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen lassen sich über eine spezielle **artenschutzrechtliche Prüfung** in die Umweltpreuung integrieren. Diese artenschutzrechtliche Prüfung und deren Ergebnisse sind in den **Anhängen A 2 und A3** zum Umweltbericht dokumentiert.

Für das Bauvorhaben werden rund 4,2 ha zur Bebauung und zur Anlage der Erschließungsstraße in Anspruch genommen und ca. 0,3 ha für das geplante Solarheizkraftwerk (Sondergebiet „Zentrale Wärmeversorgung“). Darüber hinaus werden im unmittelbaren Anschluss an die Bauflächen und im Bereich der angrenzenden Hangzonen rund 1 ha als Retentions-, Ausgleichs- bzw. Grünflächen entwickelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet werden in flächenmäßig untergeordnetem Umfang kleinere Abschnitte und Grundstücksteile zur Durchleitung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt. Eine für den Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen notwendige zusätzliche Fläche (ca. 1,3 ha) wird außerhalb des Plangebietes in der Nachbargemarkung Gelingen bereitgestellt (Entwicklung einer Extensiv-Streuobstwiese).



Flächenbilanz des Plangebietes	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	36.320 m <sup>2</sup>	66,0 %
Sondergebiet „Zentrale Wärmeversorgung“	3.090 m <sup>2</sup>	5,6 %
Erschließungsstraßen / Fußweg	5.370 m <sup>2</sup>	9,8 %
Grünfläche – privat -	380 m <sup>2</sup>	0,7 %
Grünfläche – öffentlich / Ausgleichsfläche / Retentionsfläche	9.520 m <sup>2</sup>	17,3 %
Spielplatz	250 m <sup>2</sup>	0,5 %
Parkplatz	70 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Plangebietsgröße insgesamt</b>	<b>55.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur liegenschaftlichen Absicherung des Bebauungsplanes sind im Vorfeld der Planung privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Investor (Fa. Innovat / Dahm) und den beteiligten Grundstückseigentümern geschlossen worden. Für die außerhalb des eigentlichen Plangebietes beanspruchten Flächen wurden Vorgespräche geführt, um z.B. deren Verfügbarkeit für die Durchleitung des Regenwassers abzuklären.

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen (Erschließungsvertrag, Durchführungsvertrag), die zwischen der Ortsgemeinde Roth bzw. den Verbandsgemeindewerken Neuerburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurden. Auf der Basis der Straßenplanung (Ing.-Büro Deges und Bah) und des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt eine Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieur.

Darüber hinaus wurde bereits in einem frühen Planungsstadium die **Moderation** zum Neubaugebiet Roth a.d. Our festgelegt, um insbesondere die **Integration der künftigen Neubürger** von Anfang an gezielt zu fördern und zu unterstützen. Hierfür wurde bereits eine Moderatorin beauftragt. Es sind u.a. Begrüßungsveranstaltungen, Informationsveranstaltungen sowie Gruppenberatungen für Neubau-Nachbarschaften und die Mithilfe bei der Organisation von sozialen Aktivitäten geplant. Dieses Vorhaben in Roth a.d. Our ist die **Pilotanwendung einer Umsetzungsmoderation**, die bei Erfolg auch auf andere Ortsgemeinden ausgeweitet werden soll. Das Projekt ist im „Projekt 21 - Handlungsprogramm der Verbandsgemeinde Neuerburg 2006 – 2016“ (November 2006) als „Leitprojekt 1“ beschrieben und wird vom Land Rheinland-Pfalz gefördert.

## 9. Abwägung der verschiedenen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1 Abs. 7 BauGB). Der Planungsträger hat daher u.a. den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Umweltschutzes und den nachbarlichen Interessen gerecht zu werden. Die durch das Neubauvorhaben voraussichtlich entstehenden Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und sind im **Umweltbericht** Kap. 6 dargestellt (s. Teil 2 der Begründung).

### Landwirtschaftliche Belange

In Bezug auf die **landwirtschaftlichen Belange** ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Ortsgemeinde Roth an der Our im ROP 1985 ausschließlich die besondere Funktion „Erholung“ zugewiesen ist. Derzeit erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Gemarkung Roth hauptsächlich durch Betriebe aus den benachbarten Ortsgemeinden. Innerhalb der Ortsgemeinde Roth existiert nur noch



ein Nebenerwerbsbetrieb, der in geringem Umfang Mutterhuhhaltung betreibt (ca. 10 Kühe). Der Betrieb befindet sich an der Einmündung des Delsbüscherweges in die Kreisstraße (OD), ca. 200 m westlich des gepl. Wohnbaugebietes. Erhebliche **Immissions-Belastungen** für das Neubaugebiet bzw. Konflikte mit landwirtschaftlichen Belangen sind – trotz der in Hauptwindrichtung vorgelagerten Situation - aufgrund des sehr geringen Viehbestandes bei dem gegebenen Abstand **nicht zu erwarten**.

### Umweltbelange

Um den **Umweltbelangen**, den Belangen der **Dorfentwicklung** sowie den Belangen von **Erholung** und **Fremdenverkehr** Rechnung zu tragen, wurden im wesentlichen die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer max. Traufhöhe und Firsthöhe bzw. max. Wandhöhe und Gebäudehöhe im gesamten Baugebiet
- Festsetzungen zur Dachgestaltung (Farbe der Dacheindeckung, Dachneigung, Dachaufbauten)
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen
- Landschaftliche Einbindung durch Anpflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher am Baugebietsrand
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen mit Zwangsentleerung
- Festsetzung zur Kontrolle von Bäumen vor dem Fällen auf Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln; Straßenbeleuchtung nur mit Natriumdampflampen

Zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden außerdem Extensivierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen mit Laubbäumen bzw. Obst-Hochstämmen (zur Entwicklung einer Extensiv-Streuobstwiese) festgelegt. An den Baugebietsrändern sind hierfür Ausgleichsflächen im Gesamtumfang von rund 1 ha ausgewiesen, die einerseits Biotopvernetzungsfunktionen erfüllen und andererseits die landschaftliche Einbindung des Neubaugebietes gewährleisten sollen. Verbleibende versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen werden durch eine Kompensationsmaßnahme in der Nachbargemarkung Gentingen (Entwicklung einer Extensiv-Streuobstwiese in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Streuobst-Biotop) ausgeglichen.

Eingriffe in die kartierten **Biotopflächen** 6003-3011 und -3012 wurden weitgehend vermieden. Lediglich das Grundstück 29 (Flur 6) unterhalb des Delsbüscherweges befindet sich vollständig innerhalb des Biotops 3011 (III = Schongebiet). Am nordwestlichen Rand des Flurstücks verläuft der **Delsbüscherbach** als naturnaher unverbauter Bachabschnitt (Pauschalschutz gem. § 28 Landesnaturschutzgesetz). Dieses Grundstück ist aktuell als Intensivweide genutzt und wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung zusätzlich in den Gelungsbereich einbezogen, da die Fläche sich aus topographischen Gründen sehr gut für die Anlage naturnaher **Regenwasser-Versickerungsmulden** in der Nähe des Delsbüscherbaches eignet und die ursprünglich dafür vorgesehene Parzelle 2 (Flur 5) nicht zu erwerben war. Auf der Teilfläche, die unmittelbar an die vorhandene Bebauung unterhalb des Delsbüscherweges anschließt, wurde zusätzlich **1 Wohnbaugrundstück** ausgewiesen, um – in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. 1 oberhalb des Delsbüscherweges – einen besseren städtebaulichen Anschluss an die vorhandene Ortslage herzustellen und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung zu optimieren. Die unmittelbar am Bach gelegenen Grundstücksteile werden als private Grünflächen ausgewiesen, für den Bachlauf selbst einschl. des begleitenden Uferbewuchses enthält der Bebauungsplan eine **Erhaltungsfestsetzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die rückwärtige Baugrenze wurde in einem Mindestabstand von 10 m zum Gewässer festgesetzt. Diese Ausweisung erscheint umweltverträglich, da es sich um derzeit noch intensiv genutzte Weideflächen handelt, keine Gehölzstrukturen verloren gehen und etwa die Hälfte der Fläche eine ökologische Aufwertung durch Extensivierung und Anpflanzung heimischer Laubgehölze erfährt.

Südlich der geplanten Baufläche erfolgt die **Niederschlagswasser-Ableitung** durch eine private Gartenparzelle (Parz. 10), der breitflächige Auslauf mit **Versickerung** ist jedoch **innerhalb der Biotopfläche 6003-3012** vorgesehen – im Unterhangbereich auf einer derzeit von Brombeeren und Brennesseln bewachsenen Fläche mittlerer ökologischer Wertigkeit (keine Feuchtvegetation – s. Umweltbericht). Hierdurch erfolgt eine



gezielte (Wieder)vernässung und ökologische Aufwertung dieser Fläche. Benachbarte wertvolle Feuchtbewässerungen bleiben unverändert erhalten und erfahren durch die Maßnahme eine Flächenvergrößerung.

Das **Entwässerungskonzept** wurde vom Ing.-Büro Deges & Bah, Trier erarbeitet (s. Anlage zum Umweltbericht). Es sieht die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken in Zisternen (mind. 5 cbm mit Zwangsentleerung und gedrosseltem Abfluss) vor. Die Überläufe sollen an eine innerhalb der Erschließungsstraße zu verlegende Regenwasserleitung angeschlossen werden, die das überschüssige Regenwasser wie oben beschrieben zur Ableitung und Versickerung bringt. Das anfallende Schmutzwasser wird in der internationalen Gruppenkläranlage Bettel / Lux. behandelt und gereinigt. Für die Ortsgemeinde Roth/Our wurden seinerzeit 400 Einwohnergleichwerte für die Bemessung der Kläranlage angegeben. Zur Zeit beträgt die Einwohnerzahl von Roth/Our rund 200 Einwohner. Somit waren für die Entwicklung der Ortsgemeinde schon damals Reserven vorgesehen.

Roth a.d. Our befindet sich innerhalb des **Deutsch-Luxemburgischen Naturparks** (deutscher Teil = Naturpark Südeifel), dessen Schutzzweck

- *die Erhaltung seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit mit seinen ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern und seinen Felsregionen,*
- *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der*
- *Sicherung und Entwicklung dieses Raumes für die naturbezogene Erholung größerer Bevölkerungsteile*

ist (**Naturpark-Verordnung**).

Hier war deshalb eine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den o.g. Schutzzwecken erforderlich. Nach den Analysen und Bewertungen der Landschaftsplanung VG Neuerburg (BIELEFELD / GILLICH / HECKEL 2003) sind die überplanten Flächen ganz überwiegend als Bereiche „geringer Eigenart und Schönheit“ bewertet worden, die aktuelle Bedeutung für die naturbezogene Erholung ist wegen der weitgehend fehlenden Wegeerschließung sehr eingeschränkt. Allerdings sind die geplanten Baugrundstücke vom Delsbüscheweg, der als Spazierweg grundsätzlich geeignet ist, und dem südlich des Plangebietes verlaufenden örtlichen Wanderweg teilweise einsehbar, so dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich werden. Die zu erwartenden Landschaftsbild- und Erholungsbeeinträchtigungen können insbesondere durch die festgesetzten grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen verminder bzw. ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken der Naturpark-Verordnung gegeben.

Im Zuge der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) hat die **Planungsgemeinschaft Region Trier** in ihrer Stellungnahme um die Berücksichtigung folgender regionalplanerischen Belange gebeten:

- *Vorranggebiet Erholung n. ROP 1985*
- *Gepl. Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild*
- *Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung n. ROP 1985*
- *Gepl. Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr*
- *Besondere Funktion „Erholung“ n. ROP 1985*
- *Gepl. Besondere Funktion „Fremdenverkehr“ im ROP neu*
- *Vereinbarkeit mit Schutzgebietsverordnung Naturpark Südeifel prüfen*
- *Gepl. Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Grundwasserschutz / Wasserversorgung*
- *Gepl. Vorbehaltsgebiet für den Ressourcenschutz, Schwerpunkt Boden (potenzielle Erosionsgefährdung)*
- *Gepl. Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz (regionales Biotopverbundsystem)*



Diesen Belangen wurde in der Bebauungs- und Umweltplanung durch diverse gestalterische Festsetzungen bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen (s.o.). In Verbindung mit den vorhandenen Gehölzstrukturen im unmittelbaren Umfeld (Baumbestand am ehem. Westwallbunker, Baumhecke am Delsbücherweg, Feldgehölze, Hecken und alte Streuobstbestände), die erhalten bleiben, lässt sich durch Ergänzung von Bäumen und Gehölzen am Baugebietsrand eine wirksame **landschaftliche Einbindung** erreichen. Diese Anpflanzungen sind z.T. auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt, teilweise aber auch auf den privaten Baugrundstücken. Da trotz dieser **grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen** aufgrund der topographischen Situation Teile des geplanten Wohnbaubereites und des Solarheizkraftwerkes in der Umgebung – insbesondere aus Richtung der benachbarten Ortsgemeinde Bettel (Luxemburg) - sichtbar sein werden, wurden entsprechende gestalterische Festsetzungen, v.a. zur **Höhenbegrenzung** der Gebäude und zur **Dachgestaltung** vorgesehen. Zur Anpassung an das vorhandene Ortsbild werden u.a. Dacheindeckungen in vorliegendem Fall nur in grauen Farbtönen entsprechend der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zugelassen, die sowohl in Roth a.d. Our als auch in den benachbarten Ortsgemeinden die gebietstypische Dacheindeckung darstellen.

Die Analyse der vorhandenen Situation zeigt, dass - bei Umsetzung dieser Maßnahmen – keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Landschaft und Erholung verbleiben. Auch bei der Auswahl und Konzeption der „externen“ Kompensationsmaßnahme in der Nachbargemarkung Gengenbach wurden die **Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft** zum regionalen Biotopverbundsystem **vollständig umgesetzt**.

### Energiekonzeption / Regenerative Energien

Nach dem **Regionalen Energiekonzept** für die Region Trier (PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER 2001) gehört Roth a.d. Our zu den „Ortsgemeinden mit sehr hohem Sanierungsbedarf im Wohngebäudebestand zur Energieeinsparung“. Das innerhalb der Verbandsgemeinde Neuerburg vorhandene „theoretische Energiepotenzial“ aus forstwirtschaftlichem **Brennholz** beträgt rund 6.000 MWh / Jahr. In Kombination mit den in Roth a.d. Our sehr günstigen Voraussetzungen für eine (aktive wie passive) Nutzung der **Solarenergie** ergeben sich demnach erhebliche Potenziale für die Nutzung nachwachsender und erneuerbarer Energie (PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER 2001). Das im Regionalen Energiekonzept für die Region Trier formulierte Ziel, den verbleibenden Energiebedarf „so weit wie möglich in der Form von **Kraft-Wärme-Kopplung**, also der gleichzeitigen Bereitstellung von Heizenergie und elektrischer Energie, und wo immer möglich unter Einsatz von erneuerbaren Primärenergien“ zu erfüllen, wird mit dem vorgesehenen Energiekonzept (Solarheizkraftwerk mit angeschlossenem Nahwärmenetz) konsequent verfolgt und umgesetzt. Damit ist die Möglichkeit eröffnet, im Flurbereich „Im Brodschrank“ und in der Verlängerung des Delsbücherweges ein Wohngebiet zu entwickeln, das in Bezug auf die Wärmeversorgung **vollkommen unabhängig ist vom Einsatz fossiler Brennstoffe**.

Allerdings ermöglichte erst die Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche über die ursprünglich in der FNP-Gesamtforschreibung vorgesehene Darstellung hinaus (ca. 1,6 ha große Wohnbaufläche R – 1 N) die Einbeziehung von **einstrahlungsbegünstigten Hangflächen** in Süd- bis Südostexposition, die **bis zu 30% mehr Globalstrahlung** erhalten als die im Nordwesthangbereich gelegenen Bauflächen. Im Untersuchungsraum kann nach dem Solarenergie-Atlas der PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1998) im Durchschnitt mit knapp **1.600 Sonnenscheinstunden / Jahr** und einer **Globalstrahlung** von etwa **1070 kWh / m<sup>2</sup> pro Jahr** gerechnet werden, während in den übrigen Bereichen der VG Neuerburg i.d.R. zwischen 1.500 und 1.600 Sonnenscheinstunden und eine Globalstrahlung von ca. 1.040 – 1.060 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr gemessen werden. Ourtal und Sauertal bieten damit **im regionalen Vergleich die günstigsten Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie**. Diese Voraussetzungen werden außerdem durch die Hochflächensituation „Im Brodschrank“ weiter verbessert, weil dadurch kaum eine Horizonteinschränkung für die Besonnung der geplanten Baufläche besteht. Hinzu kommt, dass die Zahl der Nebeltage im Planungsraum unter 50 Tagen / Jahr liegt, während sie im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde Neuerburg und großräumig im Moseltal mit 50 – 100 Tagen / Jahr angegeben wird (KLIMAATLAS RHEINLAND-PFALZ 1957). Mit der vorgesehenen Energiekonzeption (**Solarheizkraftwerk mit Nahwärmenetz** zur zentralen Wärmeversorgung des



neuen Wohnbaugebietes) wird dieser Vorteil konsequent genutzt zur Entwicklung eines **Wohnbaugebietes mit CO<sub>2</sub> – neutraler Wärmeversorgung**.

Wegen der für das gesamte Baugebiet vorgesehenen besonders energieeffizienten Bauweise („KfW 60 – Haus“) und dem relativ hohen Anteil von **Passivhäusern** kommt der **passiven Solarenergienutzung** eine hohe Bedeutung zu. Bei der Erschließungs- und Bebauungsplanung wurde daher angestrebt, die gegenseitige Verschattung der Wohngebäude sowie die Verschattung durch Bäume zu minimieren. Von einer abweichen- den Festsetzung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wurde jedoch abgesehen, da es sich um eine neue Regelung im BauGB 2007 handelt, zu der es noch keine Rechtssprechung gibt und auch mit einer solchen abweichenden Festsetzung eine mögliche Beschattung z.B. durch höhere Bepflanzungen nicht vermieden werden könnte. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde jedoch eine Optimierung hinsichtlich der strassenbegleitenden Baumpflanzungen (Anpflanzungsfestsetzungen) vorgenommen, um mögliche Verschat- tungswirkungen zu minimieren.

Im vorliegenden Fall kann allerdings – entgegen der Anregung der Kreisverwaltung – die vorgesehene **energiesparende Bauweise nicht über** besondere **Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** erreicht wer- den, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einer Zielsetzung auf den Klimaschutz derzeit (noch) umstritten ist und einer Klärung durch die Rechtssprechung bedarf (ECOFYS 2007: Energieeffizienz und Solarenergienutzung – Zusammenfassung und Thesen zum Rechts- und Fachgutachten). Die vorgesehene energieeffiziente Bauweise wird daher über **privatrechtliche Verträge** (Kaufverträge) und auf der Basis des **städtbaulichen Vertrages** zwischen der Gemeinde und dem Investor realisiert. Das geplante Solarheizkraftwerk mit dem angeschlosse- nen Nahwärmennetz wird zeitgleich mit den Erschließungsanlagen hergestellt. Festsetzungen für einen An- schluss- und Benutzungzwang an zentrale Anlagen zur Energieversorgung sind auf der Grundlage der in § 9 Abs. 1 BauGB enthaltenen Tatbestände allerdings nicht möglich (ECOFYS 2007).

### Erschließung / Verkehrssicherheit

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die im Sommer 2007 stattfand, ging von privater Seite eine Stellungnahme ein, in der u.a. das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit im Delsbücherweg kritisch bewertet wurden.

Das geplante Wohnbaugebiet „Verlängerung Delsbücherweg / Im Brodschrank“ wird zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unteren Abschnitt des **Delsbücherweges** führen. Durch diese Zu- nahme der Fahrzeugbewegungen sind jedoch keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten (s. Kap. 6). Eine Alternative zur Erschließung des Neubaugebietes über den Delsbücherweg besteht nicht. Die Nutzung des Delsbücherweges durch landwirtschaftlichen Verkehr wird auch zukünftig bestehen bleiben, wobei mit einer leichten Reduzierung gerechnet werden kann, weil sich die landwirtschaftliche Nutzfläche bedingt durch das Neubaugebiet um ca. 5 ha Ackerfläche verringert.

In Höhe der vorhandenen Entwässerungsmulden besteht zurzeit eine Engstelle im Delsbücherweg. Im Falle der Realisierung des Bauvorhabens auf der Parzelle 26 ist davon auszugehen, dass sich die Übersicht in die- sem Bereich verbessert. Die vorhandene Wegeparzelle ist in diesem Abschnitt 5 m breit, so dass eine Ver- breiterung des bisherigen befahrbaren Gesamtquerschnitts von ca. 3,50 m (incl. Pflasterrinne) auf 5,00 m möglich ist, ohne dass zusätzlicher Grunderwerb getätigten werden muss. Mit Erschließung des Neubaugebie- tes „Verlängerung Delsbücher Weg / Im Brodschrank“ ist daher im Zuge des Delsbücher Weges vorgese- hen, einen Gehweg bzw. befahrbaren Randstreifen anzulegen, und zwar durchgängig von der Auffahrt ins Neubaugebiet „Brodschrank“ bis zu dem bei Parz. 26/2 abzweigenden Fahrweg. Im weiteren Verlauf Rich- tung Ortsmitte besteht bereits eine ausreichende Gesamtbreite des Weges. In der Ortsstraße Delsbücher Weg soll nach erfolgter Verkehrsschau eine Tempo 30 - Zone eingerichtet und entsprechend ausgeschildert werden.



Aus übergeordneter Sicht bietet gerade der Standort Roth a.d. Our wegen der hervorragenden ÖPNV-Erreichbarkeit wohnortnah gelegener Arbeitsstätten im Nachbarland Luxemburg und hier v.a. im unmittelbar benachbarten Bereich Ettelbrück / Diekirch / Vianden außerordentlich günstige Voraussetzungen für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen einer nachhaltigen und umweltschonenden Regionalentwicklung. Insbesondere das

- Leitbild einer „Region der kurzen Wege“ und
- die weitere Förderung der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel

standen bei dieser Bauleitplanung von Anfang an im Mittelpunkt der Überlegungen. An diesem Standort besteht die Chance, die in der Region zu erwartende Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung raumverträglich zu lenken, so dass die Nutzung öffentlicher Verkehre gefördert wird und Wege verkürzt werden.

### Integration der Neubürger

In der o.g. Stellungnahme von privater Seite wurde u.a. auch die Frage der möglichen Integration der neu hinzu kommenden Einwohner kritisch beleuchtet, da das neue Baugebiet v.a. auch auf luxemburgische Interessenten ausgerichtet ist und in relativ kurzer Zeit komplett besiedelt sein soll.

Dieser Frage wurde bereits in einem sehr frühen Planungsstadium besondere Aufmerksamkeit gewidmet (s. Kap. 8). Aufgrund der geplanten intensiven Begleitung der Integration von Neubürgern durch eine **Moderation** (u.a. Begrüßungsveranstaltungen, Informationsveranstaltungen, Gruppenberatungen für Neubau-Nachbarschaften, Mithilfe bei der Organisation von sozialen Aktivitäten) sind aus Sicht der Ortsgemeinde günstige Voraussetzungen für einen positiven Integrationsprozess gegeben. Hinzu kommen die historisch gewachsenen Beziehungen zwischen Roth a.d. Our und Luxemburg, die auch in den heute bestehenden intensiven kulturellen Kontakten auf Vereinsebene (u.a. Sportvereine, Musikvereine, Trinitarier) ihren vielfältigen Niederschlag gefunden haben. Daneben zeigt z.B. auch die Familiengeschichte zahlreicher Rother bzw. Viandener Bürger diese enge Verflechtung auf, da häufig verwandtschaftliche Beziehungen über die Grenze hinweg bestehen.

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind lt. Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 03.09.2007 **keine Altablagerungen**, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Ein Grundstück mit Bunkerresten eines **ehemaligen Westwallbunkers** liegt zwar nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzt jedoch unmittelbar südöstlich ans Bebauungsplangebiet an. Zu diesem Grundstück wurde ein Abstand von mind. 10 m zur nächstgelegenen Baugrenze vorgesehen; nach Norden und Osten hin wurden puffernde Grünflächen / Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass sich z.Zt. keine weitergehenden Anforderungen an die Entwurfsplanung ergeben.

Schwierig gestaltete sich im Vorfeld der Untersuchungen die Recherche über evtl. **Kriegsaltlasten**. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem vorhandenen ehemaligen Westwallbunker waren und sind Kampfmittel-funde nicht unwahrscheinlich. Auch ein historisches Luftbild vom 25.12.1944 konnte hierüber letztlich keine Klarheit bringen, so dass bereits im Oktober 2006 vorab eine schriftliche Stellungnahme des **Kampfmittelräumdienstes** eingeholt wurde. Ergebnis: Es besteht eine „latente Verdachtssituation“, d.h. Kampfmittel-funde sind nicht unwahrscheinlich. „Konkrete Anhaltspunkte auf eine Kampfmittelbelastung liegen für den ... abgefragten Bereich hier jedoch nicht vor.“



## 10. Kosten

Die kompletten Planungs- und Erschließungskosten für das Bauvorhaben werden vom **Investor** getragen, so dass der Ortsgemeinde Roth a.d. Our hierdurch keine Kosten entstehen.

Als **Folgekosten** kommen auf die Ortsgemeinde der Unterhalt bzw. die Pflege der Erschließungsanlagen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zu.

## 11. Quellenverzeichnis

ARBEITSGRUPPE BODENKUNDE (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung.

BIELEFELD / GILLICH / HECKEL (2003): Landschaftsplanung VG Neuerburg

BUSHART, M. (1989): Erläuterungen zur Kartierung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) Rheinland-Pfalz 1:10.000.- Im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz

DEUTSCHER WETTERDIENST (1957): Klimaatlas von Rheinland-Pfalz

ECOFYS (2007): Energieeffizienz und Solarenergienutzung – Zusammenfassung und Thesen zum Rechts- und Fachgutachten

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSCHEIT (LfUG) (Hrsg.) (1989): Heutige potentielle natürliche Vegetation Rheinland-Pfalz, Maßstab 1:10.000; Blatt 6003. - Oppenheim

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSCHEIT (LfUG) (Hrsg.) (1996): Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz; Blatt 6003. - Oppenheim

LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (1989): Grundwasserbeschaffenheit. Grundwasserlandschaften, Karte mit Erläuterungen. – Mainz

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT (1990): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz

NEGENDANK, J. (1983): Trier und Umgebung. - Sammlung Geologischer Führer, Bd 60 – Stuttgart

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. – Trier

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (2001): Regionales Energiekonzept für die Region Trier als Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung.- Materialien und Informationen, H. 24 - Trier

STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ (1995): Landesentwicklungsprogramm (LEP III)



## ANHANG