

# Begründung

*gemäß § 9 Abs. 8 BauGB*

**zum**  
**Bebauungsplan**  
**der Ortsgemeinde Thomm**  
**„Auf der Heide“**

Trier, 18.10.2000

---

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Thomm

---

*Büro für Stadt- und Raumplanung*



*Bruchhausenstr. 1*

*54290 Trier*

*Tel. 0651 - 99 43 08 0*

*Fax 0651 - 99 43 08 6*

<b>1</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>3</b>
1.1	Die Ortsgemeinde Thomm.....	3
1.2	Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes .....	5
1.3	Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte .....	6
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	6
1.3.2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier .....	6
1.4	Flächennutzungsplan.....	7
1.5	Landschaftsplan.....	7
1.5.1	Denkmalschutz .....	8
1.6	Beschreibung des Plangebiets .....	8
1.6.1	Standorteignung und Topographie .....	8
1.6.2	äußere und innere Erschließung .....	8
1.6.2.1	Verkehr.....	8
1.6.2.2	Wasser/ Abwasser.....	8
1.7	Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages.....	8
1.8	Zustandsbewertung von Natur und Landschaft.....	8
<b>2</b>	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1	Verfahrensübersicht.....	9
2.2	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan .....	9
2.3	Städtebauliche Planungsziele.....	10
2.3.1	Überplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan „Thomm II“ .....	10
2.3.2	Nutzungskonzept .....	11
2.3.3	Maße der baulichen Nutzung.....	11
2.3.4	verkehrliche Erschließung .....	15
2.3.5	Ver- und Entsorgung.....	16
2.3.6	Gestaltung.....	17
2.4	Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur .....	17
<b>3</b>	<b>Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange</b> .....	<b>18</b>
3.1	frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	19
3.2	Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange.....	20
3.3	Anregungen aus der Offenlage.....	22
3.3.1	Belange der Landwirtschaft .....	24
<b>4</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>25</b>
4.1	Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags.....	25
4.2	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	25
<b>5</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>26</b>
5.1	Erschließungskosten.....	26
5.2	Kosten für die Grünordnung: .....	27
5.3	Gesamtkosten.....	29
5.4	Folgeinvestitionen .....	29

---

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Thomm .....	3
Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes.....	6
Abbildung 3: Numerierung der einzelnen neuen Baugrundstücke .....	13
Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	9
Tabelle 2: Übersicht über die Größe der einzelnen neuen Baugrundstücke.....	12
Tabelle 3: Flächenbilanz .....	14
Tabelle 4: Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen.....	27
Anhang:	
• Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	
• Schalltechnisches Gutachten	
• Bestandsplan des landespflegerischen Planungsbeitrags (incl. Darstellung der geplanten Erweiterung des Baugebiets)	
• Zielkonzept des landespflegerischen Planungsbeitrags (incl. Darstellung der geplanten Erweiterung des Baugebiets)	
• Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrags integriert in einen nicht rechtsverbindlichen Gestaltungsplan (incl. Darstellung der geplanten Erweiterung des Baugebiets)	

## 1 Bestand

### 1.1 Die Ortsgemeinde Thomm

Die Ortsgemeinde Thomm liegt ca. 20 km südöstlich des Oberzentrums Trier (Ortsmitte Thomm nach Stadtmitte Trier über B 52 und A 602). Die kürzeste Verbindung in die Trierer Stadtmitte führt über die B 52, Mertesdorf, Trier-Ruwer sowie Trier-Nord und beträgt 17 km. Das Mittelzentrum Hermeskeil liegt mit einer Entfernung von ca. 16 km südlich der Ortsgemeinde Thomm nur unwesentlich näher als Trier. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Thomm über die B 52, die K 82 und die K 83 angebunden. Der nächstgelegene Schulstandort befindet sich mit den Regionalschulen in den Nachbargemeinden Osburg und Waldrach in einer Entfernung von ca. 3,8 km bzw. 5,5 km. Realschulen- und Gymnasien befinden sich in dem Oberzentrum Trier bzw. dem Mittelzentrum Hermeskeil. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Thomm über die Stadtbuslinie 35 bzw. die Linie 6280 der RMV angebunden.

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Thomm

(Ausschnitt aus der Topographischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000)



Der alte Ortskern Thomms liegt im nordöstlichen Bereich der heutigen Ortslage. Er umfaßt folgende Straßenzüge: Kirchstraße, Fahrtweg, Richtgasse, Borngasse, Feller Weg, Sommergasse, Mühlweg sowie teilweise die Feldstraße und Gartenstraße. Ende des zweiten Weltkrieges wurde Thomm stark (zu 80 %) zerstört und in den 60er Jahren umfassend erneuert. Die Ausdehnung Thomms ist auch heute noch geprägt von seiner Lage auf einer nach drei Seiten hin abfallenden Hochfläche. Die erste Ortserweiterung vollzog sich in den 60er Jahren mit dem Bebauungsplan „Nordseite“ (Zur schönen Aussicht, Im Eichbungert, nördlicher Teil der Feldstraße). Eine weitere Ortserweiterung erfolgte in den 80er und 90er Jahren mit dem Bebauungsplan „Thomm II“ im Südwesten der Ortslage. Mit diesem Bebauungsplan wurde neben der Neuplanung (Ringstraße, Höhenstraße und Zum Hügel sowie teilweise Neuplanung des Waldracher Weges und des Altenweges) auch bestehende Bebauung und größere Baulücken überplant. Im alten Ortskern herrscht geschlossene Zeilenbauweisen und in den Neubaugebieten offene Bauweise vor.

Die Ortsgemeinde Thomm umfaßt 1036 Einwohner (Stand 31.12.1999) und liegt seit 1970 auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Ruwer. Thomm verfügt über kleineren Einzelhandel, zwei Bankfilialen, eine Postfiliale und einen Kindergarten. Größerer Einzelhandel befindet sich erst in der Stadt Trier bzw. Hermeskeil.

In dem Dorferneuerungskonzept von Ende 1989 werden noch ca. 84 unbebaute Grundstücke, davon 66 im Bereich des Bebauungsplans „Thomm II“ erwähnt. Von diesen Baulücken ist heute ein Großteil bebaut. In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer wurden 19 Baulücken (zu bebauen nach § 34 BauGB) und 1,4 ha unbebaute Flächen in Bebauungsplänen ermittelt (Stand 1998). Bei einer Anrechnung von 50 % der § 34 iger Baulücken und von 80 % der Baulücken in Bebauungsplänen ergibt sich laut Flächennutzungsplan eine Baulandreserve von 1,78 ha für die Ortsgemeinde Thomm. Eine Überprüfung vor Ort im Juni 2000 ergab für den Bereich der alten Ortslage in der Kapellenstraße, der Borngasse und dem Feller Weg insgesamt 3 Baulücken (zu bebauen nach § 34 BauGB). Im Bereich des Bebauungsplans „Nordseite“ existieren in den Straßen Zur Schönen Aussicht und der Straße Im Eichbungert zusammen 8 Baulücken, die aber z.T. durch Gärten intensiv genutzt werden, so dass die Möglichkeit der Mobilisierung den nach § 34 BauGB zu bebauenden Flächen entspricht. Im Bereich des Bebauungsplans Thomm II sind z.Zt. in den Straßen Waldracher Weg, Neuenweg, Ringstraße, Zum Hügel, Altenweg und Höhenstraße zusammen ca. 22 Grundstücke unbebaut. Dies entspricht unter Annahme obiger prozentualer Anrechnung einer Baulandreserve von ca. 23 bzw. 1,39 ha. Die Abnahme der Baulücken innerhalb der letzten zwei Jahre entspricht in etwa dem durchschnittlichen Wert der vorangegangenen Jahre.

Aber auch die reduzierte Anrechnung der Baulücken kann nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass die Baulücken nur in seltenen Fällen dem Markt zur Verfügung stehen, so daß sich ausschließlich über Innenverdichtung der anstehende Wohnbedarf nicht decken läßt.

Unter der ortsansässigen Bevölkerung herrscht im Gegensatz dazu eine rege Nachfrage nach Bauland.

Da sich die bebaubaren Grundstücke in Privatbesitz befinden, ließe sich eine Mobilisierung dieser Grundstücke nur mit einem Baugebot erreichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Gemeinde entschädigungspflichtig werden kann (oder das Grundstück übernehmen muß) und Voraussetzung für ein Baugebot, das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe ist. Da die freien Grundstücke nicht in städtebaulich empfindlichen Bereichen liegen (im Neubaugebiet und am Ortsrand) fehlt diese Voraussetzung.

Zur Vermeidung des in vielen Gemeinden bekannten Problems der schwierigen Baulandmobilisierung, wird die Ortsgemeinde, bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf der Heide“, die Grundstücke vor der Erschließung ankaufen.

## 1.2 Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes

Bei der zu überplanenden Fläche des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Thomm, „Auf der Heide“ handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Flächen, die als Dauergrünland mit und ohne Beweidung, aber auch als Acker genutzt werden. Die Fläche des Plangebietes wird auf drei Seiten, im Westen, im Norden und im Osten von Schutzgehölzhecken umgeben.

Die zu überplanende Fläche liegt südlich der Ortslage Thomms. Die Fläche wird begrenzt im Norden durch das Neubaugebiet „Thomm II“, im Osten durch bestehende ältere Bebauung mit Nutzgärten sowie die K 82, abgegrenzt durch eine Schutzgehölzpflanzung. Im Süden geht das Bebauungsplangebiet auf der einzigen nicht abfallenden Seite der oben erwähnten Hochfläche in die freie Landschaft über. Im Südwesten verläuft die B 52, und im Westen schließt wieder landwirtschaftliche Fläche an. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets liegt der Sportplatz von Thomm mit dem Bürgerhaus. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Thomm II“ wird z.T. überplant (siehe Kap. 2.3.1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke:

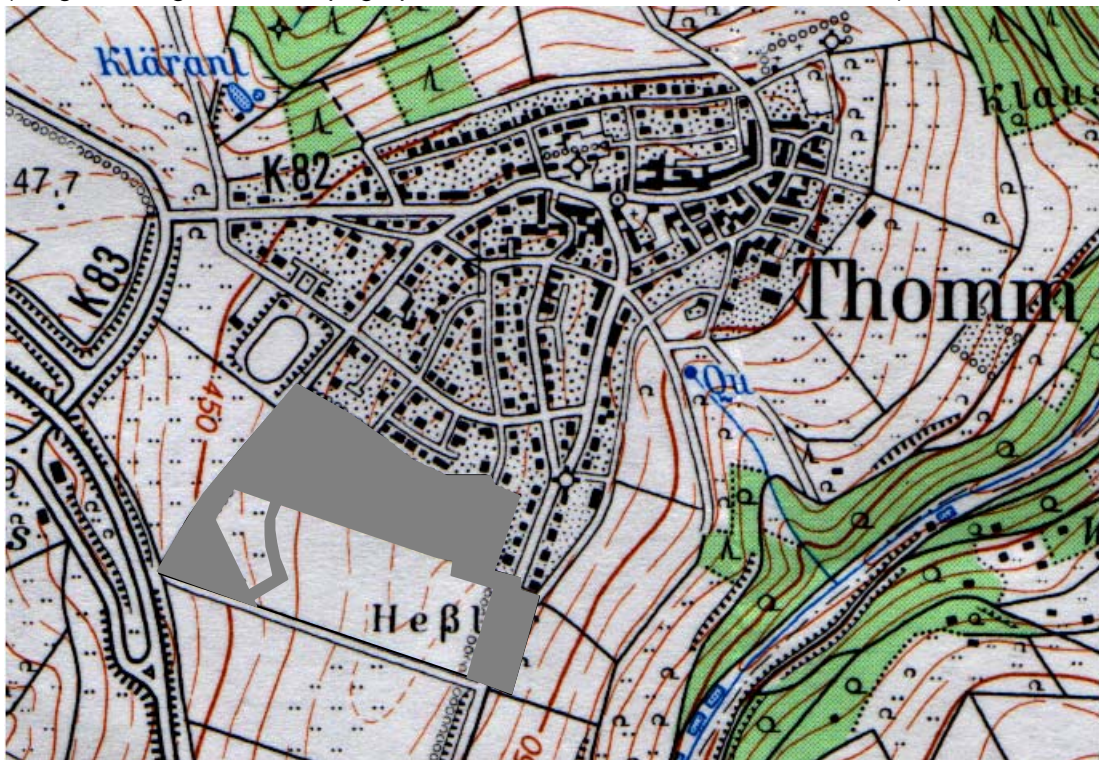
40, 43, 44, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 (Wegeparzelle), 57 (Wegeparzelle), 37 (Schutzgehölz), 39 (Wegeparzelle), sowie Teilstücke der Flurstücke 58 (Wegeparzelle) und 38/1 (Katasterfläche der K 82) und Teilstücke der Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36 Flur 13, Gemarkung Thomm

291 (Schutzgehölz), 293 (Schutzgehölz) sowie Teilstücke der Flurstücke 292 (Ringstraße) und 349 (Ringstraße), Flur 10, Gemarkung Thomm, und Flurstück 35, Flur 14, Gemarkung Thomm.

Die angrenzende Wohnbebauung im Norden besteht aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern.



Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes  
(Vergrößerung aus der Topographischen Karte 6206, Maßstab 1:10.000)



### 1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

#### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm III wird der Untersuchungsraum als Schwerpunktraum für den Freiraumschutz und als Erholungsraum ausgewiesen.

#### 1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier sind die Flächen des Plangebietes als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung geklärt, ob diese Fläche als Wohnbauland genutzt werden kann. Weitere Aussagen zu der konkreten Fläche des Plangebiets sind in dem RegROP aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung nicht enthalten. Lediglich der Ortsgemeinde Thomm ist keine besondere Funktion zugeordnet, so daß ihre Entwicklung und die Größe der auszuweisenden Wohnbaufläche auf die Deckung des Eigenbedarfs beschränkt wird.

Laut regionalem Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Trier sind in der Verbandsgemeinde Ruwer lediglich den Gemeinden Osburg und Waldrach die besondere Funktion Wohnen zugeteilt. Diese Zuordnungen wurden bereits im Jahr 1985 getroffen. Der Regionale Raumordnungsplan befindet sich für Teilbereiche schon seit längerem in Fortschreibung.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer sieht im Bereich der Ortslage Thomm neben den geplanten Bauflächen „Auf der Heide“ keine weiteren über den aktuellen Bestand hinaus gehenden Bauflächendarstellungen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bis zum Bebauungsplanentwurf für die Offenlage allerdings größer als im Flächennutzungsplan ausgewiesen und reichte im Südwesten bis an die B 52 heran. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Teil eines Ausgleichsraumes für Gebietserweiterung festgehalten, der an der B 52 ca. auf 1 km entlang läuft. Hintergrund für die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs, bis nach der Offenlage, abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans sind Details der städtebaulichen Planung und werden in Kapitel 3 erläutert. Der als Satzung vorliegende Bebauungsplan bewegt sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Der Flächennutzungsplan sieht für den mit Baugebieten überplanten Bereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche vor. Desweiteren trifft der Flächennutzungsplan Aussagen zu dem Wohnbauflächenbedarf und vorhandenen Baulücken. Thomm ist in dem Wohnbauflächenkonzept des Flächennutzungsplans, abweichend von den Zuweisungen der Regionalen Raumordnungsplans, als Ergänzungsstandort zu der W - Gemeinde Osburg vorgesehen. Begründet wird dies vor allem mit der günstigen Topographie und der vorhandenen Infrastruktur, aber auch mit der Ausweisung des regionalen Gewerbezentrums Osburg. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus kommt die Ortsgemeinde Thomm im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbezentrums Osburg auch einem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms III nach, „laut dem Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen so zu bemessen und einander zuzuordnen sind, daß gegenseitige Störungen und aufwendige Pendelwege möglichst vermieden werden und daß Bildungs-, Versorgungseinrichtungen und Erholungsräume in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.“ Desweiteren wird in dem Wohnbauflächenkonzept zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer dargelegt, dass insbesondere die Gemeinden des unteren und mittleren Ruwertals, aufgrund ihrer topographisch ungünstigen Lagek an die Grenzen ihrer Entwicklung, z.T. an die Grenzen ihrer Eigenentwicklung, stoßen.

## 1.5 Landschaftsplan

In der Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Ruwer sind im Bereich des Untersuchungsraumes folgende Ziele dargestellt:

- im überwiegenden Teil Erstaufforstung mit Laubmischwald oder Gehölzsukzession
- im westlichen Teil Flächen für Ackernutzung, Grünland oder Sonderkulturen mit einem Mindestanteil von > 5% naturnaher Elemente bzw. erosionsmindernden Maßnahmen in hängigem Gelände
- Erhalt bestehender Gehölzschutzstreifen und Streuobstbestände

In einer Neubearbeitung von 1995 wird für das Untersuchungsgebiet eine Nutzungsänderung verzeichnet. Vorgesehen ist nun ein Wohn-/ Mischgebiet.



### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind von dem geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

### **Weitere Planungsvorgaben**

Die 'Planung vernetzter Biotopsysteme' sieht im Bereich des Untersuchungsraumes den Erhalt von Wiesen und Weiden vor.

Laut amtlicher Biotopkartierung sind im Untersuchungsgebiet keine schützenswerten Biotope verzeichnet.

## **1.5.1 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Einzeldenkmäler und Denkmäler auf der Gemarkung Thomms liegen in größeren Entfernung zu dem Plangebiet. Laut Stellungnahme des Rheinischen Landesmuseums Trier sind in dem Plangebiet bisher keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekannt.

## **1.6 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.6.1 Standorteignung und Topographie**

Die Fläche ist leicht hängig nach Südwesten exponiert, dadurch ist eine ausreichende Besonnung gegeben und eine energiesparenden Bauweise durch passive oder aktive Nutzung der Sonnenenergie ist möglich. Die Geländehöhen liegen in dem gesamten Baugebiet zwischen 444 m und 469 m über N.N.

### **1.6.2 äußere und innere Erschließung**

#### **1.6.2.1 Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Ringstraße und die Kapellenstraße (K 82) gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Kapellenstraße in ca. 300 m Entfernung vom Rand des Plangebiets. Getrennt geführte durchgehende Fuß-/ Radwege in Richtung Ortskern sind z.Zt. nicht vorhanden. Allerdings verfügt die Kapellenstraße ab dem Ortseingangsschild über einen Bürgersteig. Gleiches gilt für die übrigen Verbindungen Richtung Ortskern, sofern es sich nicht um schmale Wohnstraßen handelt. Eine innere verkehrliche Erschließung ist z.Zt. nicht vorhanden. Lediglich ein befestigter Wirtschaftsweg verläuft angrenzend an die Versickerungsflächen des Bebauungsplangebiets im Süden. Ansonsten sind die Wirtschaftswegen innerhalb des Bebauungsplangebiets bis auf wenige Meter unbefestigt (siehe auch Bestandsplan zum Landespflegerischen Planungsbeitrag).

#### **1.6.2.2 Wasser/ Abwasser**

Eine innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist z. Zt. nicht vorhanden.

## **1.7 Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages**

Die Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrags sind diesem zu entnehmen.

Der Bestandsplan ist zum besseren Verständnis der darauf aufbauenden Planung verkleinert dem Anhang zur Begründung beigelegt.

## **1.8 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft**

Die detaillierte Zustandsbewertung von Natur und Landschaft ist dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## 2 Planung

### 2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Projektbearbeitungsschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	24. Juni 1997	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16. April 1999	
Auftragsvergabe an die beteiligten Planungsbüros	April 1999	
Erstellen des Landespflegerischen Planungsbeitrags (Phase 1)	April 1999	Mai 1999
Höhenaufnahme	Mai 1999	
Erstellen des Lärmschutzgutachtens	Mai 1999	Dezember 1999
Erste Vorstellung verschiedener Erschließungsvarianten des Bebauungsplanvorentwurfs im Gemeinderat	18. August 1999	
Bodengutachten	September 1999	Oktober 1999
Erstellen des Entwässerungskonzepts incl. Abstimmungen mit den Verbandsgemeindewerken und dem Stawa	September 1999	November 1999
parallel dazu jeweils Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs	August 1999	Januar 2000
Bebauungsplanvorentwurfsbeschluss	19. Januar 2000	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	22. Februar 2000	
Beratung über weitere Details zum Entwurf	9. März 2000	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7. April 2000	30. Mai 2000
Vorbesprechung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	15. Juni 2000	
Beschlußfassungen über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Offenlagebeschluss des geänderten Bebauungsplanentwurfs	29. Juni 2000	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	4. August 2000	
Offenlage des Bebauungsplans	14. August 2000	14. September 2000
Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage	18. Oktober 2000	
Satzungsbeschluss	18. Oktober 2000	

### 2.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer entwickelt. Somit ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

## 2.3 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung der ersten Planungsvarianten wurden folgende Ziele formuliert (diese Ziele sind mit der als Satzung vorliegenden Planfassung identisch):

- Eine Erschließung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten muß möglich sein. Der 1. Bauabschnitt geht bis zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 39) und der 2. Bauabschnitt von diesem Wirtschaftsweg bis zu dem asphaltierten Wirtschaftsweg (Flurstück 26). (Der als Satzung vorliegende Bebauungsplan umfasst nunmehr lediglich den 1. Bauabschnitt mit den notwendigen Versickerungs- und Ausgleichsflächen.)
- Das Baugebiet erhält eine Anbindung an die Kreisstraße K 82.
- Die vorhandenen Schutzgehölze bleiben erhalten.
- Der aus Lärmschutzgründen zu wahrende Abstand zu der B 52 ist einzuhalten. (Entfällt für die rechtskräftige Planfassung.)
- Die Grundstücksgrößen sollen ca. 600 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Gestaltung des Plangebiets sollte dem bestehenden Plangebiet möglichst entsprechen.
- Die Straßenführung im Plangebiet soll verkehrsberuhigend wirken.

Diese Planungsziele bildeten die Grundlage für die verschiedenen Planungsvarianten (siehe auch Kapitel 2.3.3).

### 2.3.1 Überplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan „Thomm II“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Thomm II“ überplant. Die Notwendigkeit der Überplanung, des bis dahin als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Schutzstreifens, entlang der derzeitigen Bebauungsgrenze, ergibt sich aus den Mißständen in der Nutzung dieses Grünstreifens und des angrenzenden Weges. Der Grünstreifen kommt mit der Neuplanung des Gebietes vor allem den heutigen Eigentümern der „letzten Bebauungsreihe“ des Bebauungsplans „Thomm II“ zugute. Mit der Erhaltung des Schutzstreifens wird auch die Privatsphäre der angrenzenden Eigentümer erhalten. Die Gärten der neuen Baugrundstücke liegen nicht unmittelbar an den Gärten des Bebauungsplans „Thomm II“.

Die Nutzung des Schutzstreifens ist auch heute schon vorrangig durch die unmittelbar angrenzenden Eigentümer geprägt, wobei die private Inanspruchnahme z.T. auch auf den angrenzenden Weg übergeht. Aus diesem Grund wird der vorhandene Schutzstreifen, mit der Auflage diesen zu erhalten den angrenzenden Eigentümern zum Kauf angeboten. Sollten diese nicht an einem Kauf interessiert sein wird das jeweilige Stück des Schutzstreifens mit dem neuen im Süden angrenzenden Baugrundstück veräußert. So ist eine Erhaltung des Schutzstreifens in jedem Fall gewährleistet. Es findet lediglich eine Umwidmung von öffentlicher in private Grünfläche statt, wie dies auch der heutigen Nutzung entspricht.

Die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Thomm II“ geht aus der Planzeichnung hervor.

### 2.3.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind laut der textlichen Festsetzung nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Bürobetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

### 2.3.3 Maße der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Eingeschossigkeit ist dabei nur zulässig, wenn es sich um ein Geschoß im Dachgeschoß handelt. Damit wird eine sogenannte 1 ½ geschossige Bebauung ermöglicht. Gleichzeitig wird vermieden, dass die neuen Gebäude eine höherer Geschossigkeit erhalten, als die angrenzenden Gebäude des Bebauungsplans „Thomm II“. Die Ausnutzungsmaße liegen im Rahmen der Höchstmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies ermöglicht bei einer Grundstücksgröße von ca. 468 m<sup>2</sup> (anrechenbar für die GRZ) bis 948 m<sup>2</sup> trotz der vorgesehenen z.T. sehr aufgelockerten Bebauung eine gute baulich Ausnutzung der Grundstücke. Es können relativ großzügige Wohnflächen, wie es dem allgemeinen Trend der Vergrößerung der Wohnfläche pro Person entspricht, verwirklicht werden. Bei dem kleinsten Grundstück (die vorgeschlagene Parzellierung zugrundegelegt) verbleibt ein max. zu überbauender Grundstücksanteil von 187 m<sup>2</sup>. Durch die Unzulässigkeit der Versiegelung unbebauter Flächen und die Festsetzung von Begrünungspflichten bleibt ausreichend Fläche für Bepflanzungen. Bedingt durch die Topographie sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die GRZ liegt, wie oben erwähnt, bei dem Höchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO. Aus diesem Grund wurde die max. mögliche Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) ausgeschlossen.

Tabelle 2: Übersicht über die Größe der einzelnen neuen Baugrundstücke

Nummer des Baugrundstücks	Größe in qm (Baufläche)	Versickerungsfläche	private Grünfläche
1	656		
2	674		
3	614	50	
4	914	118	
5	948	70	277
6	722		
7	657		
8	596		
9	550		
10	566	62	150
11	490	42	105
12	519	42	104
13	653	48	118
14	766	53	128
15	597	42	105
16	601	42	105
17	560	40	100
18	562	74	196
19	579		
20	599		
21	599		
22	621		
23	699		
24	825		
25	663		
26	599		
27	682		
28	559		
29	588		
30	503		
31	468		
32	536		
33	512		
34	553		
35	510		
36	599		
37	569		
38	649		
39	600		
40	600		
41	550		
42	540		
43	599		
44	500		
45	503		
46	559		
47	600		
48	563		
49	685		
50	717		
51	763		
<b>Nettobauland</b>	<b>31.336</b>	<b>683</b>	<b>1388</b>



Abbildung 3: Nummerierung der einzelnen neuen Baugrundstücke

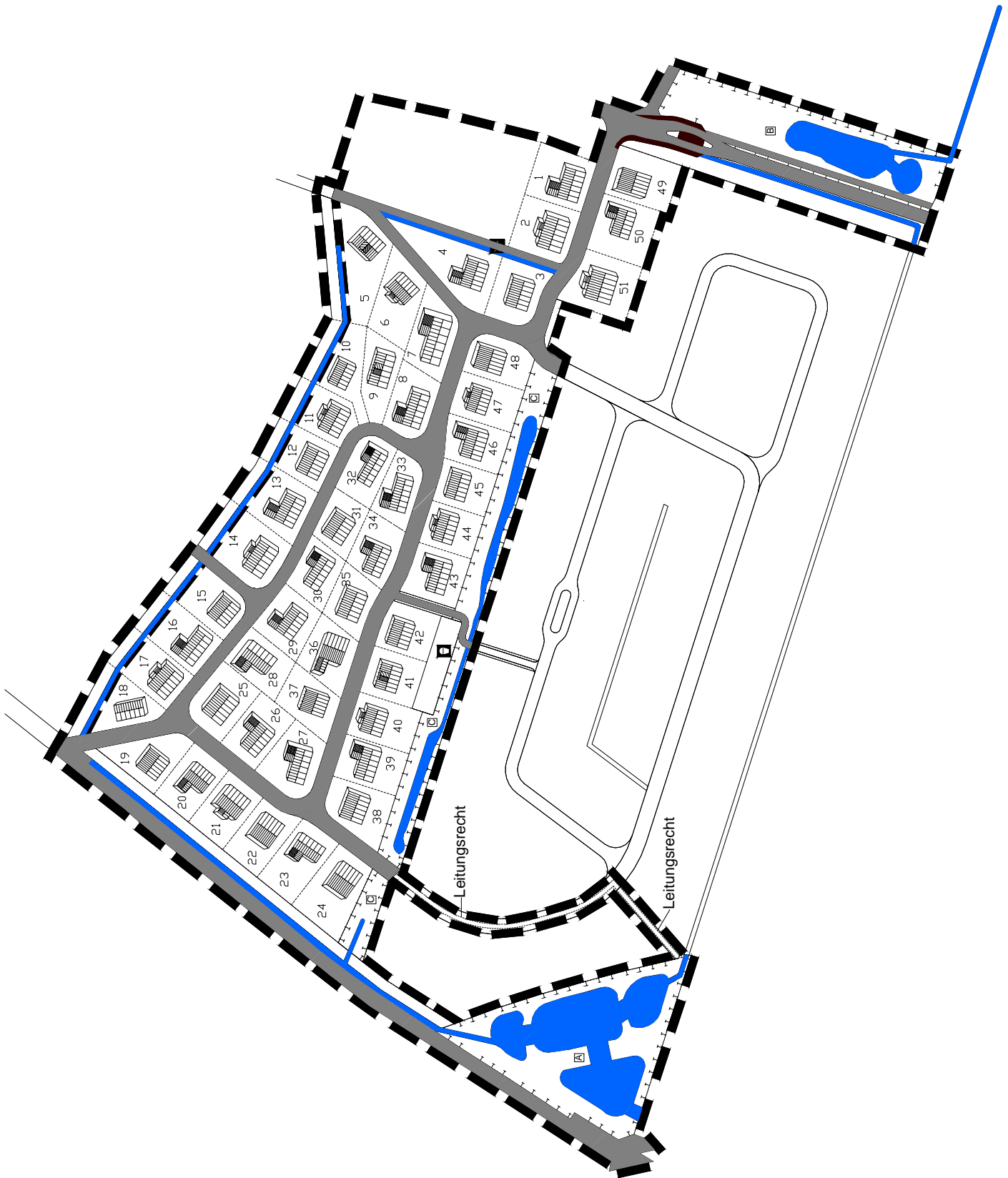


Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe
Nettobauland 1. Bauabschnitt	31.336 m <sup>2</sup>
neu anzulegende Transportmulden auf Privatgrundstücken	683 m <sup>2</sup>
private Grünfläche 1. Bauabschnitt (überplanter Schutzstreifen) zwischen bestehendem Baugebiet und Plangebiet)	1.388 m <sup>2</sup>
Straße 1. BA	5.645 m <sup>2</sup>
Wege 1. BA	412 m <sup>2</sup>
kleinere wegebegleitende öffentlich Grünflächen	118 m <sup>2</sup>
Spielplatz	440 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche C (Schutzgehölz im Süden des Baugebiets incl. Transportmulde)	3.019 m <sup>2</sup>
davon Transportmulde in Ausgleichsfläche C	722 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (überplante Hausgärten)	3.820 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A incl. zentraler Versickerungsfläche	4.848 m <sup>2</sup>
davon Versickerungsfläche in Ausgleichsfläche A	2.454 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche B incl. zentraler Versickerungsfläche	3.113 m <sup>2</sup>
davon Versickerungsfläche in Ausgleichsfläche B	917 m <sup>2</sup>
Verbindungsweg durch Ausgleichsfläche B	263 m <sup>2</sup>
K 82 Bestand	738 m <sup>2</sup>
K 82 neu versiegelte Fläche	518 m <sup>2</sup>
Schutzgehölz an der K 82 incl. Versickerung (Bestand)	1.201 m <sup>2</sup>
auszubauende Transportmulde westlich der K 82 (z.T. Bestand)	217 m <sup>2</sup>
Weg im Westen des Baugebiets (Bestand)	2.271 m <sup>2</sup>
Schutzgehölz entlang dem Weg (Bestand)	988 m <sup>2</sup>
vorhandener Entwässerungsgraben entlang dem Weg (Bestand)	489 m <sup>2</sup>
Weg nördlich K 82 (Bestand)	144 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich ca.</b>	<b>62.126 m<sup>2</sup></b>

### 2.3.4 verkehrliche Erschließung

Zu Beginn der Planaufstellung wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet und im Ortsgemeinderat diskutiert. Allen Varianten gemeinsam war eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Neubaugebiet und an die K 82. Die Anbindung über das bestehende Neubaugebiet konnte dabei entweder über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen oder direkt am Sportplatz vorbei erfolgen. Entscheidend für die Erschließung des Baugebiets in der im Vorentwurf dargestellten Form waren folgende Gesichtspunkte:

- Eine Anbindung des Baugebiets an die Kreisstraße ist erforderlich, da insgesamt (mit dem geplanten 2. Bauabschnitt auf der Entwurfsfassung des Bebauungsplans) 120 neue Baugrundstücke mit max. 240 zu verwirklichenden Wohneinheiten geschaffen werden. Der daraus resultierende Verkehr soll eine möglichst kurze Anbindung an das übergemeindliche Verkehrsnetz erhalten. Die Anbindung an die K 82 erfolgt unmittelbar vor der ersten Bebauung an der Kreisstraße. Die Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der graden Führung der K 82 übersichtlich und stellt kein Gefährdungspotential dar.
- Der zu- und abfließende Verkehr des Neubaugebiets soll sich nicht nur aus eine Anbindung konzentrieren sonder möglichst verteilt werden. Hinzu kommt, daß ein Großteil der neuen Bewohner aus Richtung der B 52 in das Plangebiet einfahren wird. Diese sollen so in das Plangebiet gelangen, daß sie an möglichst wenig Bebauung vorbeifahren müssen. Eine Anbindung direkt unterhalb des Sportplatzes bietet sich von daher an.
- Zusätzlich sollen weitere möglichst kurze Anbindung an den Ortsmittelpunkt Thomms geschaffen werden. Damit werden eine, auch aufgrund ihrer direkten Führung fußläufig gut nutzbare, Anbindung an die Ortslage zu Erledigung der täglichen Dinge (kleinere Einkäufe, Kindergarten etc.) geschaffen.
- Mit der Anbindung des Plangebiets über 4 Straßen an die äußere Erschließung wird der anfallende Verkehr möglichst verteilt. Dabei ist für die Straßen zum Sportplatz und zu der Kreisstraße ein Querschnitt von 7 m vorgesehen und für die mittleren Anbindung in die Ortslage ein Querschnitt von 5 m. Zudem werden diese Anbindungen stark verkehrsberuhigt ausgebaut. Somit wird vermieden, daß der Verkehr unnötiger Weise durch das bestehende Neubaugebiet geführt wird. Als Haupterschließung dienen, sowohl von der Nähe zu dem überörtlichen Verkehrsnetz als auch vom Straßenquerschnitt, die beiden zuerst genannten Anbindungen.

Die innere Erschließung richtet sich nach einer möglichen Erweiterung des Plangebiets um einen 2. Bauabschnitt, einer möglichst ökonomischen Erschließung, aber auch einer Straßenführung, die nicht zum Schnellfahren animiert. Mit dem Erschließungssystem des Vorentwurfs läßt sich das Baugebiet problemlos in zwei Bauabschnitte gliedern. Die Straßenquerschnitte unterscheiden nach Sammelstraßen (7 m) und nach Wohnstraßen (5,5 m). Desweiteren wurde ein Kompromiss gefunden zwischen einer sehr ökonomischen d.h. gradlinigen Erschließung mit wenigen Eckgrundstücken und einer Straßenführung die verkehrsberuhigend wirkt.

### 2.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist mit dem Entwässerungskonzept überprüft worden. Da mit der Überarbeitung des Entwurfs zwischen dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage auf sämtliche ursprünglich geplanten Stichstraßen verzichtet wurde, ist die Wasserversorgung unproblematisch.

Die Abwasserbeseitigung wurde ebenfalls mit dem Entwässerungskonzept überprüft. Für die Schmutzwasserbeseitigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die notwendigen Kanäle schon durch den geplanten 2. Bauabschnitt, (innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans, mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert) gelegt. Der östliche Bereich des Plangebiets wird an den Kanal in der Kapellenstraße angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG). Im Vorfeld zu dem Entwässerungskonzept wurde ein Bodengutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, daß in einem Teilbereich des Plangebiets gespanntes Grundwasser anzutreffen ist. Dieser Teilbereich ist vor einer Bebauung mit einer Tiefendrainage zu versehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser oder sogar eine gezielte Einleitung sollte in jedem Fall vermieden werden. Lediglich in dem östlichen Bereich des Plangebiets könnte Niederschlagswasser direkt am Ort seines Entstehens versickert werden. Die notwendigen Überlaufmöglichkeiten müßten aber auch dort geschaffen werden. Eine Aufteilung des Plangebiets in einen Bereich, in dem auf den privaten Grundstücken Versickerungsmulden angelegt werden müssen, und in einen Bereich, in dem höchstens abgedichtete Mulden zur Verdunstung des Niederschlagswassers angelegt werden dürfen, würde nicht nur Schwierigkeiten bei den Zuständigkeiten, sondern auch bei der Abrechnung von einmaligen Beiträgen und wiederkehrenden Gebühren nach sich ziehen. Die ökologischen Vorteile der Versickerung direkt vor Ort stehen nicht im Verhältnis zu den dann auftretenden Problemen. Zur planerischen Konfliktlösung im Vorfeld wird aus diesem Grund ein einheitliches System für das gesamte Plangebiet gewählt. Dieses baut sich wie folgt auf:

- Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der GRZ laut § 17 Abs. 2 BauNVO von 50 % wird ausgeschlossen.
- Da auf die Anlage von Zisternen in Bebauungsplänen, mangels Festsetzungsmöglichkeiten nur hingewiesen werden kann, wird die Gemeinde in den Kaufverträgen mit den Eigentümern auf privatrechtlicher Basis Zisternen zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers und evtl. Brauchwassernutzung vorgeben.
- Die zentrale Bewirtschaftung wird mit der Ausweisung der Flächen A und B sowie C in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 13.1, 13.2 und 13.3 gesichert.
- Erst nach diesen Schritten wird überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet.
- Das abgeleitete überschüssige Niederschlagswasser aus Fläche B wird der breitflächigen Versickerung zugeführt.

Die zentralen Versickerungsflächen in den Ausgleichsflächen A und B werden zwecks größtmöglicher Versickerung bzw. längst möglicher Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken und des Niederschlagswassers aus der Straßenentwässerung umgestaltet werden müssen. Die Gestaltung der Flächen mit Bepflanzungen richtet sich z.T. nach diesen Vorgaben.

Einzelheiten sind dem Bodengutachten und dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

### **2.3.6 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf einer Gemeinderatssitzung und einer Arbeitssitzung des Gemeinderats gründlich diskutiert. Diskussionsgrundlage und Beschlußgrundlage bildeten dabei Vorschläge zu gestalterischen Festsetzungen, die weit über das in Bebauungsplänen übliche Maß hinausgehen. Diese Vorschläge wurden den Festsetzungen des Bebauungsplans „Thomm II“ gegenübergestellt. Jede einzelne Festsetzung wurde diskutiert und der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang einer anspruchsvollen und regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherren unterzogen. Das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses sind die textlichen Festsetzungen (hier alle Festsetzungen, nicht nur die gestalterischen Festsetzungen) in der vorliegenden Form.

## **2.4 Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft**

Die landespflegerischen Ziele ohne das Vorhaben sowie die Analyse der vorhabensbedingten Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Zum besseren Verständnis auch der städtebaulichen Planung sind die landespflegerischen Zielvorgaben in dem Anhang zur Begründung beigefügt.



### 3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Schon in einem sehr frühen Stadium der Planung kristallisierten sich die Punkte heraus, welche zu Nutzungskonflikten führen können und an denen die Abwägung der Belange besonders sorgfältig durchgeführt werden mußte.

Dabei handelt es sich, wie in vielen anderen Planungen auch, um die Abwägung des Belangs des Natur- und Landschaftsschutzes mit dem Belang der Schaffung von Wohnraum d.h. mit Bebauung überhaupt bzw. Bebauung besonders empfindlicher und schutzwürdiger Bereiche.

Hierzu wurden die Ziele und Leitbilder des Landespflegerischen Planungsbeitrages dem Nachfragedruck nach bebaubaren Flächen für Wohnen in der Region gegenübergestellt. Vor einer Abwägung im Detail fiel die Entscheidung für den Vorrang einer eher aufgelockerten Bebauung gegenüber einer hohen Nutzungsdichte im Gebiet. Die städtebauliche Konzeption spiegelt die Nachfrage und übliche Bauweise in den ländlichen Gemeinden der Region innerhalb der letzten Jahre wieder. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung (Gegenüberstellung der landespflegerischen Zielvorstellungen mit der baulichen Nutzung, auf die konkrete Fläche bezogen) entsprechend der Vorgaben zur Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPflG ist dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Den Belangen des Klimaschutzes wurden durch die Festsetzung der maximalen Bebauungshöhe mit einer nur geringen zusätzlichen Bodenversiegelung, der Durchgrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen, mit weitgehendem Erhalt vorhandener Gehölze, ebenfalls Rechnung getragen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde weitgehend entsprochen. Lediglich die Abstände zwischen den Straßenbäumen wurde geringfügig erhöht. Da es nur um eine geringe Reduzierung der Gesamtzahl an Bäumen im Straßenraum handelt wird trotzdem eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets erreicht. Insgesamt betrachtet wird der Eingriff ausgeglichen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Ein weiteres Konfliktpotential, welches im Vorfeld planerisch gelöst werden mußte, liegt im Bereich des Immissionsschutzes. Aufgrund der Nähe des ursprünglichen Plangebiets (bis zum Bebauungsplanentwurf) zu der B 52 und dem Sportplatz der Ortsgemeinde Thomm war mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmbelastung zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde hierbei berechnet, welcher Abstand zwischen der nächsten Bebauung und der B 52 mindestens einzuhalten ist um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete einhalten zu können. Grundlage für die Berechnung waren die prognostizierten Verkehrszahlen der B 52 unter Berücksichtigung der Topographie. Aus dieser Vorberechnung ergab sich ein Mindestabstand von 100 m zwischen der Straßengrenzung und der nächsten schutzwürdigen Nutzung. Auf Grundlage dieses Abstandes wurden die Varianten der städtebaulichen Vorentwürfe erarbeitet. Daraus ergibt sich auch die geringfügige Abweichung zwischen der Abgrenzung der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanentwurfs bis zur Offenlage und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Bei der Darstellung im Flä-

chennutzungsplan wurde vorsichtshalber von einem größeren Abstand zwischen der Wohnbaufläche und der B 52 ausgegangen. Erst bei der verbindlichen Bauleitplanung konnte mit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens der notwendige Abstand konkretisiert werden. Die Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans liegen in noch größerer Entfernung zu der B 52.

Die Nähe zu dem Sportplatz stellte sich als unproblematisch heraus.

Einzelheiten sind, wie auch die Berechnungen, dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

In dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde angeregt ebenfalls eine Untersuchung bezüglich des Ziel-Quellverkehrs durchzuführen. Aufgrund der insgesamt (auch für den 2. geplanten Bauabschnitt) 120 neuen Baugrundstücken und somit max. 240 neuen Wohneinheiten wurde die Anregung aufgenommen. Vorgabe für die schalltechnische Untersuchung war die Berechnung des für die heutigen Anwohner der Ringstraße auftretenden Lärmbelastung durch das Neubaugebiet im schlimmsten Fall (worst case scenario). Dieser Fall würde eintreten, wenn alle Fahrzeuge aus dem Neubaugebiet dieselbe Strecke fahren würden, ohne sich über die möglichen vier Anbindungen zu verteilen. Somit konnte die Berechnung exemplarisch an einem bestehenden Gebäude an der Ringstraße durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Lärmpegelberechnung liegen unter Annahme realistischer Verkehrsbewegungen und Lkw-Anteile tagsüber innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Der errechnete Nachtwert übersteigt den Orientierungswert der DIN 18005 um 1 dB(A) und somit um eine Größenordnung, die von dem menschlichen Gehör nicht wahrgenommen wird. Aus diesem Grund sind in der weiteren Planung keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Einzelheiten sind, wie auch die Berechnungen, dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

### **3.1 frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 22. Februar 2000 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Die anwesenden Bürger äußerten auf der Informationsveranstaltung keine Bedenken bezüglich der Planung. Lediglich einige Fragen bezüglich der Entwässerung und der Aufteilung des Baugebiets in Bauabschnitte wurden gestellt. Diese konnten von dem anwesenden Fachplaner geklärt werden. Nach der öffentlichen Bürgerbeteiligung äußerten einige Anwohner der angrenzenden Ringstraße Bedenken bezüglich der geplanten Anbindung des Baugebiets an die örtliche Infrastruktur über einen relativ schmalen Abschnitt der Ringstraße (Flurstück 349). Zur planerischen Bewältigung der vorgebrachten Bedenken standen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl. So kann entweder die geplante Anbindung in einen Fußweg umgeplant werden oder die zweite Anbindungsmöglichkeit (zum Flurstück 292) genauso als befahrbare Verbindung ausgebaut werden, wodurch der Verkehr in den Ortskern von Thomm weniger kanalisiert und mehr verteilt wird. Die Umwidmung der bestehenden

Abschnitte der Ringstraße in Spielstraßen ist nicht möglich, da die Straßenraumgestaltung nicht einer Spielstraße entspricht. Die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen ergab, dass die Öffnung einer zweiten Anbindung an die Ringstraße, in Kombination mit dem schmalsten Straßenquerschnitt des Plangebiets von 5 Metern, die allen Anwohnern am meisten gerecht werdende Lösung darstellt.

### **3.2 Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange**

Aufgrund der Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, aber auch aufgrund weiterer Überlegungen bezüglich Details der Straßenraumaufteilung, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf geringfügig geändert. Die wesentlichen Änderungen liegen in der Aufgabe der Sackgassen. Diese wurden, aufgrund der nicht bestehenden Wendemöglichkeiten für die gängigen Müllfahrzeuge, in durchgehende Verbindungsstraßen umgeplant. Desweiteren wurde der Straßenquerschnitt der bis dahin 5 Meter breiten Straßen auf 5,5 m erhöht. Ausgenommen hiervon sind lediglich die kurzen Verbindungsabschnitte zu der Ringstraße (siehe Kapitel 3.1). Die Haupteinzelstraßen bleiben mit einem Querschnitt von 7 m unverändert. Mit der begründeten Aufgabe der ehemals geplanten Stichstraßen wurde auch die Anregung der unteren Landespflegebehörde, mehr Stichstraßen zu planen, in der Abwägung zurückgestellt. Ein bloßes Durchfahren durch das Neubaugebiet wird mit der detaillierten Straßenraumgestaltung unattraktiv gemacht.

Die übrigen Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden weitgehend berücksichtigt und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Lediglich einige Anregungen der Kreisverwaltung Trier-Saarburg wurden in der Abwägung, der einzelnen Belange untereinander, gegenüber anderen Belangen zurückgestellt. Im Einzelnen sind dies die Anregungen der Unteren Landespflegebehörde, die neben der Planung von mehr Stichstraßen (s.o.) auch eine dichterere innere Durchgrünung anregt. Die Gründe dafür liegen darin, dass das Baugebiet auf allen vier Seiten von Schutzhecken umgeben wird. Im Norden, Osten und Westen werden bestehende Schutzhecken erhalten und im Süden eine neue 12 Meter breite Schutzhecke angelegt. Die Breite der südlichen Schutzhecke übersteigt die Breiten der vorhandenen Schutzgehölze. Eine ortstypische Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ist somit gewährleistet. Des weiteren wird mit den Textlichen Festsetzungen zur Mindestbepflanzungen im öffentlichen Straßenraum und zur Bepflanzung der privaten Grünflächen ein hohes Maß an Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet. Da es keine festen Maßstäbe für die Quantität von Durchgrünungsmaßnahmen gibt, aber sehr wohl vergleichbare Neubaugebiet existieren, bleibt festzuhalten, dass das Neubaugebiet der Ortsgemeinde Thomm, einen im Vergleich zu anderen Neubaugebieten, überdurchschnittlich hohen Grünanteil aufweist.

Desweiteren wurde die Form und die Lage des geplanten Spielplatzes entgegen der Anregung der Kreisverwaltung beibehalten, da über die Lage des Kinderspielplatzes in den Ortsgemeinderatssitzungen ausführlich beraten wurde und ursprünglich auch Alternati-

ven in Betracht gezogen wurden. Die Lage und Form des Kinderspielplatzes ist nicht willkürlich gewählt, sondern entspricht folgenden Überlegungen:

Aufgrund der Größe des Plangebiets (incl. der geplanten Erweiterung) mit insgesamt 120 neuen Baugrundstücken wird in der Planung überhaupt ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Lage des Kinderspielplatzes wurde so gewählt, daß er in der Mitte zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt liegt und von allen Kindern, auch denen des bestehenden Neubaugebietes, gleichermaßen genutzt werden kann. Desweiteren liegt der Kinderspielplatz nicht unmittelbar an einer befahrenen Straße und ist zum Schutz der Kinder vor Fahrzeugen nur über einen Fußweg zu erreichen. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes für Rettungsfahrzeuge ist aufgrund der kurzen Entfernung zur nächsten Straße (23 m) trotzdem gewährleistet.

Gleichzeitig liegt der Spielplatz am südlichen Rand des Plangebiets. Später, bei der Erschließung der geplanten Erweiterung, liegt der Spielplatz in der Mitte an einem größeren öffentlichen Grünstreifen. Dies bietet vor allem älteren Kindern die Gelegenheit in der Nähe der häuslichen Umgebung, ohne sich auf dem gestalteten Spielplatz aufhalten zu „müssen“, naturnah zu spielen

Ebenfalls nicht in die Planzeichnung übernommen wurde die Anregung der Kreisverwaltung die Aufteilung des Plangebiets in zwei Bauabschnitte in der Planurkunde mittels der Eintragung zweier Geltungsbereiche darzustellen. Hintergrund hierfür ist die positive Stellungnahme der Kreisverwaltung zu dem Baugebiet im Verfahren zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 12.09.1997. Hier wird zwar auch auf die Erschließung des Baugebiets in Abschnitten hingewiesen und ein Bedarfsnachweis gefordert, aber keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem der Ausweisung geäußert. Der Bedarfsnachweis ist mit Kapitel 1.1 gegeben. Bezüglich der Ausweisung in zwei Bauabschnitten bleibt festzuhalten, dass sich die Machbarkeit der abschnittsweisen Erschließung durch die gesamte Planung zieht. Nicht nur der städtebaulichen, sondern auch der Entwässerungsplanung liegt die Möglichkeit der abschnittsweisen Erschließung zugrunde. Dabei ist die Verwirklichung des ersten Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan) (geplante Grundstücke 1 bis 52) von der Planung des zweiten Bauabschnitts abhängig. Die für das gesamte Plangebiet, und somit auch für den ersten Bauabschnitt (rechtskräftiger B-Plan), notwendigen Versickerungs- und Rückhaltegräben liegen im Bereich des zweiten Bauabschnitts. Auch die Führung der Schmutzwasserkanäle geht über den Bereich des zweiten Bauabschnitts. Dabei wäre es für den ersten Bauabschnitt kostengünstiger das Schmutzwasser Richtung Norden zu leiten, als die zusätzlichen Meter Kanal über und direkt für den zweiten Bauabschnitt zu legen. Langfristig gesehen ist aber die vorliegende Planung (Schmutzwasserkanal direkt über den zweiten Bauabschnitt) kostengünstiger. Somit ist die gesamte Planung der technischen Infrastruktur auf die Verwirklichung des zweiten Bauabschnitts ausgelegt. Aus Gründen der Planungssicherheit ist es notwendig, daß das gesamte Plangebiet über einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert wird.

Die Ortsgemeinde Thomm ist durch Beschlüsse und auch mit der Billigung der Begründung zum Bebauungsplan an die Erschließung des Plangebiets in zwei Abschnitten

gebunden. Auch die Finanzierung ist darauf ausgelegt. Zur weiteren Festschreibung der abschnittswisen Erschließung und somit teilweisen Berücksichtigung der Anregung der Kreisverwaltung wird der Begründung zum Bebauungsplan eine zeichnerische Darstellung der zwei Bauabschnitte als Plan im Anhang beigelegt.

Obige Überlegungen wurden nach der Offenlage des Bebauungsplans aus andern Gründen erneut in die Abwägung mit eingestellt.

### 3.3 Anregungen aus der Offenlage

Während der Offenlage des Bebauungsplans wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange, die von der Offenlage benachrichtigt wurden, gaben der Deutsche Wetterdienst, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie die Kreisverwaltung Trier-Saarburg Anregungen zu dem Bebauungsplan. Die Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde mit Änderung und Ergänzung des Hinweises Nr. 16 berücksichtigt.

Die Anregung des Deutschen Wetterdienstes lautete dahingehend, dass die beabsichtigten Planungen Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse haben kann, welcher letztendlich nur im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung bzw. Stellungnahme näher bewertet werden kann. Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes sollte für genauere Aussagen eine Ortsbesichtigung erfolgen, wobei bei Bedarf der Deutsche Wetterdienst auf Anforderung zu speziellen lokalklimatischen Fragestellungen gutachtlich Stellung nehmen kann.

Der Ortsgemeinderat nahm die Anregung des Deutschen Wetterdienstes zur Kenntnis, befand allerdings, dass die Auswirkungen des Plangebiets auf das Schutzgut Klima in dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan mit behandelt wurden. Damit wurde dem Rahmen, wie er für das Baugebiet notwendig ist, genüge geleistet. Detailliertere Untersuchungen sind in diesem Fall nicht notwendig. Aus diesem Grund findet die Anregung des Deutschen Wetterdienstes in der Abwägung keine weitere Berücksichtigung.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung gab, wie auch schon in der Stellungnahme im Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, vor allem zu Bedenken, dass die Größe des Bebauungsplangebiets nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, da die Ausweisungen über die Deckung des Eigenbedarfs hinausgehen. Zur Klarstellung der besonderen Situation der Ortsgemeinde Thomm in der Verbandsgemeinde Ruwer, als Gemeinde der nicht von dem Regionalen Raumordnungsplan die besondere Funktion Wohnen zugewiesen ist, die aber entsprechend dem Wohnbauflächenkonzept des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ruwer Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausweist, wurde mit Vertretern der Kreisverwaltung ein Abstimmungsgespräch geführt. Dort konnte nach mündlicher Diskussion, der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Tatsachen, festgehalten werden, dass die Ortsgemeinde, im Einklang mit dem Wohnbauflächen-



konzept des Flächennutzungsplans, Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausweisen kann. Allerdings soll diese „Mehrausweisung“ erst mit dem 2. Bauabschnitt zum Tragen kommen. Erst wenn die Wohnbauflächenpotentiale des 1. Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan) weitgehend ausgeschöpft sind, wird mit der Erschließung des 2. Bauabschnitts (Erweiterung) definitiv Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Auf die Hintergründe der Notwendigkeit der Überplanung des gesamten Gebiets wurde schon in vorherigem Kapitel eingegangen.

Zur besseren Steuerung der langfristig angelegten Entwicklung der Ortsgemeinde und der besseren Verwirklichung der Planung tatsächlich in zwei Bauabschnitten wird nur der 1. Bauabschnitt zur Rechtskraft geführt. In die Planurkunde des Bebauungsplans wird das Erschließungssystem des 2. Bauabschnitts als Planungsabsicht der Gemeinde, aufgenommen. Zusätzlich wird ein Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht, welcher die Erweiterungsabsichten darstellt. Auch die Pläne im Anhang zu dieser Begründung enthalten die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans um einen 2. Bauabschnitt. Somit ist den Bauherrn innerhalb des 1. Bauabschnitts (des rechtskräftigen Bebauungsplans) hinreichend klar, dass ein 2. Bauabschnitt erschlossen werden soll.

Die weiteren Anregungen der Kreisverwaltung fanden z.T. in dem Bebauungsplan Berücksichtigung. So ist das schalltechnische Gutachten Bestandteil dieser Begründung und versetzte Pultdächer sind ebenso, wie Sattel- und Walmdächer zulässige Dachformen. Keine Änderung des Bebauungsplans wurde bezüglich der gestalterischen Festsetzungen und der inneren Durchgrünung des Baugebiets vorgenommen. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf mehreren Sitzungen des Ortsgemeinderats ausführlich diskutiert, wobei eine Abwägung im Detail, für oder gegen die Aufnahme spezieller gestalterischer Festsetzungen, vorgenommen wurde. Dieser Diskussionsprozess, mit abschließender Beschlussfassung über die Festsetzungen, war ausführlich und bedarf keiner Ergänzung. Bezüglich der inneren Durchgrünung stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der städtebauliche Entwurf entstand von vorne herein unter Berücksichtigung der Landespflegerischen Belange (Erhaltung der vorhandenen Schutzgehölze, Ortsrandeingrünung etc.). Insgesamt betrachtet wird der Ausgleich, auch bezüglich des Landschaftsbildes, erreicht, so dass eine intensivere Durchgrünung evtl. aus Sicht der unteren Landespflegebehörde notwendig erscheint, in der Gesamtplanung aber auch unter Berücksichtigung anderer Belange gewertet werden muss.

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplans können nach Abzug aller übrigen Flächen lediglich 43 % als Nettowohnbaufläche veräußert werden. (Mit Erschließung des 2. geplanten Bauabschnitts sind es 66 %). Auch aus Gründen der Finanzierbarkeit des Baugebiets und der für alle Einwohner Thomms nahegelegenen Freiflächen um den Ort, ist eine intensivere Durchgrünung des Baugebiets unter Würdigung aller Belange nicht notwendig. Lediglich zur weitergehenden, hauptsächlich optischen, Gliederung kann der Grünstreifen um ca. 20 Meter weiter nach Osten geführt werden. Mit der Fortführung des Grünstreifens nach Osten kann gleichzeitig eine höhere Durchgrünung kombiniert mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der Haupterschließungssachse des Baugebiets durchgeführt werden. Die Erschließung des „Eckgrundstücks“ erfolgt mit der Verwirklichung des geplanten 2. Bauabschnitts.

### 3.3.1 Belange der Landwirtschaft

Wie in Kapitel 1.3.1 geschildert handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets um sehr gut bis gut geeignete Flächen für die Landwirtschaft. Den Belangen der Landwirtschaft muss aus diesem Grund besondere Berücksichtigung zugeteilt werden. Dabei wurde von dem Träger der Planungshoheit wie folgt vorgegangen:

- Die Ortsgemeinde führte im Vorfeld der Planung Gespräche mit den Eigentümern der Flächen. Da diese verkaufsbereit sind, steht von Seiten der Eigentümer einer Nutzungsänderung von Landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Wohngebiet nichts entgegen.
- Ebenfalls im Vorfeld wurde mit dem Landwirt, welcher die Flächen derzeit bewirtschaftet und gepachtet hat, Kontakt aufgenommen. Hier wird eine einvernehmliche Lösung gefunden.
- Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen erfahren keine Beeinträchtigung, da das Baugebiet mit einer Ortsrandeingrünung (Schutzgehölz) versehen wird und der angrenzende Wirtschaftsweg (Flurstück 26) erhalten bleibt.

Im Übrigen wurden die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

- Während des Verfahrens wurden von Seiten der Landwirtschaftskammer keine Bedenken und Anregungen zu der Planung vorgebracht.
- Auf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von den anwesenden Bürgern die derzeitige Landwirtschaftliche Nutzung nicht angesprochen.
- Während der Offenlage des Bebauungsplans gingen keine Bedenken bezüglich der derzeitigen Nutzung bzw. deren Aufrechterhaltung ein.

Aus diesem Grund kann die Ortsgemeinde davon ausgehen, dass die Belange der Landwirtschaft, in der Abwägung richtig beurteilt und gewürdigt wurden.

## **4 Maßnahmen**

### **4.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags**

Die detaillierten Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags sind diesem zu entnehmen.

### **4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluß an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Gemeinde die überplanten Grundstücke von den derzeitigen Eigentümern ankaufen wird.

Nach der Offenlage des Bebauungsplans entschied die Ortsgemeinde nur den 1. Bauabschnitt zur Rechtskraft zu führen. Mit der Gesamtplanung und der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs ist ein Verfahrensstand für beide Bauabschnitte erreicht, welcher es der Gemeinde ermöglicht, den 2. Bauabschnitt zur Rechtskraft zu bringen, sobald sich der Bedarf für weiteres Bauland in der Ortsgemeinde abzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in dem Plan dargestellten Flächen incl. der notwendigen Versickerungsflächen.

Indem die Gemeinde nur den 1. Bauabschnitt zur Rechtskraft bringt, kann sie die weitere bauliche Entwicklung in Thomm, auch über einen längeren Zeitraum, besser steuern. Da während des gesamten Planverfahrens die Absicht bestand, das Gebiet in zwei Bauabschnitten zu erschließen und dies auch in der Bürgerbeteiligung und der Begründung wiederholt erwähnt wurde, besteht kein Bedarf, den Bebauungsplan erneut offenzulegen.

Die Versickerungsflächen in den Ausgleichsflächen A und B werden schon mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan angelegt.

Da die Ortsgemeinde die Grundstücke zwischenerwirbt, hat sie vollen Einfluss auf die Vergabe der Baugrundstücke. Bei der Wiederveräußerung der erschlossenen Baugrundstücke werden die Einwohner Thomms vorrangig bedacht. Die Bürger der Ortsgemeinde Thomm werden, mittels amtlicher Bekanntmachung, frühzeitig über die Möglichkeit Bauland zu erwerben informiert und können somit Baugrundstücke erwerben, bevor Grundstücke an Auswärtige veräußert werden. Die Bebauung der Grundstücke, innerhalb einer angemessenen Frist, wird auf privatrechtlicher Basis, über die Kaufverträge geregelt. Gleichzeitig behält sich die Gemeinde vor, auch auf Dauer den Eigenbedarf für Ortsansässige decken zu können, indem sie von den erschlossenen 51 Grundstücken ca. ein Viertel bis ein Drittel nicht direkt veräußert, sondern im Eigentum behält. Mit diesen Grundstücken kann der Eigenbedarf langfristig gedeckt werden.

## 5 Kosten

Für die Begründung eines Bebauungsplanes ist die Kostenermittlung nur überschlägig notwendig, um eine Finanzierbarkeit der Planung sicherzustellen. Die scheinbare Genauigkeit der Kostenberechnung darf nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Kosten zum einem mit Pauschalwerten ermittelt wurden und zum anderen die Genauigkeit der Flächenermittlung bestenfalls auf 0,01 ha bzw. einer Abweichung von 5 % pro gemessener Fläche gewährleistet ist, auch wenn mit Werten im Quadratmeterbereich gerechnet wurde.

### 5.1 Erschließungskosten

#### Bruttokosten

##### 1. Bauabschnitt:

##### Straßenbau:

ca.  $5.645 \text{ m}^2 \times 220,- \text{ DM/m}^2 = 1.241.900,- \text{ DM}$

##### Wege:

ca.  $412 \text{ m}^2 \times 80,- \text{ DM/m}^2 = 32.960,- \text{ DM}$

##### Wasserversorgung, Schmutzwasser und Oberflächenwasser:

z.Zt. ca. 20,50 DM pro  $\text{m}^2$  Nettobauland

ca.  $31.336 \text{ m}^2 \times 20,50 \text{ DM/m}^2 = 643.003,- \text{ DM}$

Die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung werden von den Verbandsgemeindewerken Ruwer getragen. Die Verbandsgemeindewerke rechnen dann über obigen Wert bzw. einem aktualisierten Wert mit der Ortsgemeinde ab.

Die Gesamtkosten der Erschließung belaufen sich unter Annahme obiger Pauschalwerte auf **ca. 1.917.863,- DM** für den rechtskräftigen Bebauungsplan. Dies entspricht bei  $31.336 \text{ m}^2$  zu verwirklichenden Nettobaufläche (ohne private Grünfläche) einen Erschließungsaufwand von ca. **61,- DM brutto pro  $\text{m}^2$  Nettobaufläche**.

## 5.2 Kosten für die Grünordnung:

Die nachfolgende Kostenschätzung umfaßt die Fertigstellungskosten für die reinen landespflegerischen Maßnahmen. Nicht enthalten sind:

- die Kosten für einen etwaigen Grunderwerb oder Pachtnachlässe;
- die Dauerpflege;
- die extensive Bewirtschaftung der Kompensationsflächen auf Dauer,
- die Kosten für die Anlage der Retentions- und Versickerungsmulden; lediglich deren Begrünung und Gestaltung ist in die Schätzung einbezogen;
- Aufwendungen innerhalb der privaten Baugrundstücke.

Tabelle 4: Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen

Maß.- Nr.	Fläche/ Anzahl	Art der Maßnahme	EP	Gesamt- Betrag
<b>Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches</b>				
<b>Pflanzmaßnahmen/Ansaaten</b>				
5	ca. 6700 qm	Extensivierung von Intensivgrünland	pauschal	2.900 DM
5,6	ca. 6240 qm	Gehölzpflanzungen	pauschal	40.000 DM
				30.000
5	20 Stck.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den Ausgleichsflächen A + B	500,00 DM	10.000 DM
5	6 Stck.	Pflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche B (3 m. v., St.- Umf. 8/10)	120,00 DM	720,00 DM
10	25 Stck.	Pflanzung von Hochstämmen im Straßenraum (incl. Gewährleistungs- und Entwicklungspflege, 3 x. v., St.- Umf. 16/18) (1. Bauabschnitt)	800,00 DM	20000,00 DM
10	35 Stck.	Pflanzung von Hochstämmen im Straßenraum (incl. Gewährleistungs- und Entwicklungspflege, 3 x. v., St.- Umf. 16/18) (2. Bauabschnitt)	800,00 DM	28000,00 DM
<b>Gesamtkosten innerhalb des Geltungsbereiches</b>				<b>131.620 DM</b>

<b>Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches</b>			
		<b>Waldfläche 1d (Ausgleichsfläche E)</b>	
7	1,9 ha	Entfernen des Nadelholzbestandes abzügl. Holzerlös (ca. 300 fm)	pauschal 25.000,00 DM
7	500 Stck.	Initialpflanzung von Laubholzpflanzen mit notwendigen Schutz- und Pflegemaßnahmen	pauschal 5.000,00 DM
		Entfernen aufkommender Nadelhölzer	pauschal 5.000,00 DM
		<b>Waldfläche 1a<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche F)</b>	
7	9240 Stck.	Buchenpflanzung incl. Schutz- und Pflegemaßnahmen	pauschal 40.000,00 DM
<b>Gesamtkosten außerhalb des Geltungsbereiches</b>			<b>75.000 DM</b>
<b>Gesamtkosten netto</b>			<b>206.620 DM</b>
zzgl. 16% MwSt.			33.059 DM
<b>Gesamtkosten brutto</b>			<b><u>239.679 DM</u></b>
<b>aufgerundet + Unvorhergesehenes</b>			<b><u>10.321 DM</u></b>
			<b><u>250.000,00 DM</u></b>

Obige Kostenschätzung wurde aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag übernommen. Die Anzahl der Straßenbäume wurde dabei reduziert, da die Ortsgemeinde abweichend von den Landespflegerischen Zielvorstellungen die Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum auf einen Baum je angefangenen 20 – 30 m Länge Verkehrsfläche statt auf einen Baum je angefangenen 15 – 20 m Länge Verkehrsfläche festgesetzt hat.

Die Kosten des Spielplatzes werden je nach Ausstattung ca. 60.000,- DM betragen.

Ein Teil der Kosten für die Grünordnung (wie die Straßenbegleitpflanzung) kann über Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Der Bebauungsplan enthält keine Zuordnungsfestsetzung, da die Ortsgemeinde Thomm Grundstücke des Geltungsbereichs erwerben wird. Somit ist eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB über die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Bauflächen nicht notwendig. Die Gemeinde kann die entstehenden Kosten einfacher über den Verkaufspreis der Grundstücke finanzieren.

In dem Landespflegerischen Planungsbeitrag wurden die Kosten noch für den Planungsstand des Bebauungsplanentwurfs (1. und 2. Bauabschnitt) ermittelt. In der Kostenschätzung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für die Grün-

ordnung für den rechtskräftigen Bebauungsplan in etwa halbieren. Somit betragen die Kosten für die Grünordnung und die Ausgleichsmaßnahmen geschätzt ca. 125.000,- DM.

### **5.3 Gesamtkosten**

Zu den Kosten für die Erschließung und die Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen kommen u.a. noch die Planungskosten, Kosten für Vermessung, Grunderwerb. Inwieweit die Gemeinde diese Kosten über den Verkaufspreis weitergibt, ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans und den rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenerstattung.

Würde die Ortsgemeinde beabsichtigen die beitragsfähigen Erschließungskosten über Erschließungsbeiträge abzudecken, müßte sie die Grundstücke erschließungskostenbeitragspflichtig veräußern. Zudem müßte sie die Kosten für die Fußwege und den Spielplatz sowie den 10 %-igen beitragsfähigen Erschließungskostenanteil selbst tragen. Da die Gemeinde allerdings die Flurstücke aus dem Geltungsbereich anzukaufen beabsichtigt, könnte sie die nicht beitragsfähigen Erschließungskosten, übrige Kosten (z.B. Planungskosten) sowie der 10 %ige Gemeindeanteil dann über die reinen Grundstückskosten an die neuen Eigentümer weitergegeben werden.

Aus obiger überschlägiger Berechnung ergibt sich, daß die Gemeinde die Grundstücke kostendeckend zum aktuellen Markwert wiederveräußern kann.

### **5.4 Folgeinvestitionen**

An Folgeinvestitionen kommen auf die Ortsgemeinde Thomm der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen zu. Diese Kosten halten sich wegen der geringen Pflegebedürftigkeit der Maßnahmen in Grenzen. Weitere Folgeinvestitionen wie z.B. die Erweiterung des Kindergartens kommen nach derzeitigem Sachstand nicht auf die Ortsgemeinde zu.

Aufstellung:

Thomm, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister

Bearbeitung:

Trier, den 18. Oktober 2000

\_\_\_\_\_  
Annette Weber  
(Dipl.-Ing.)