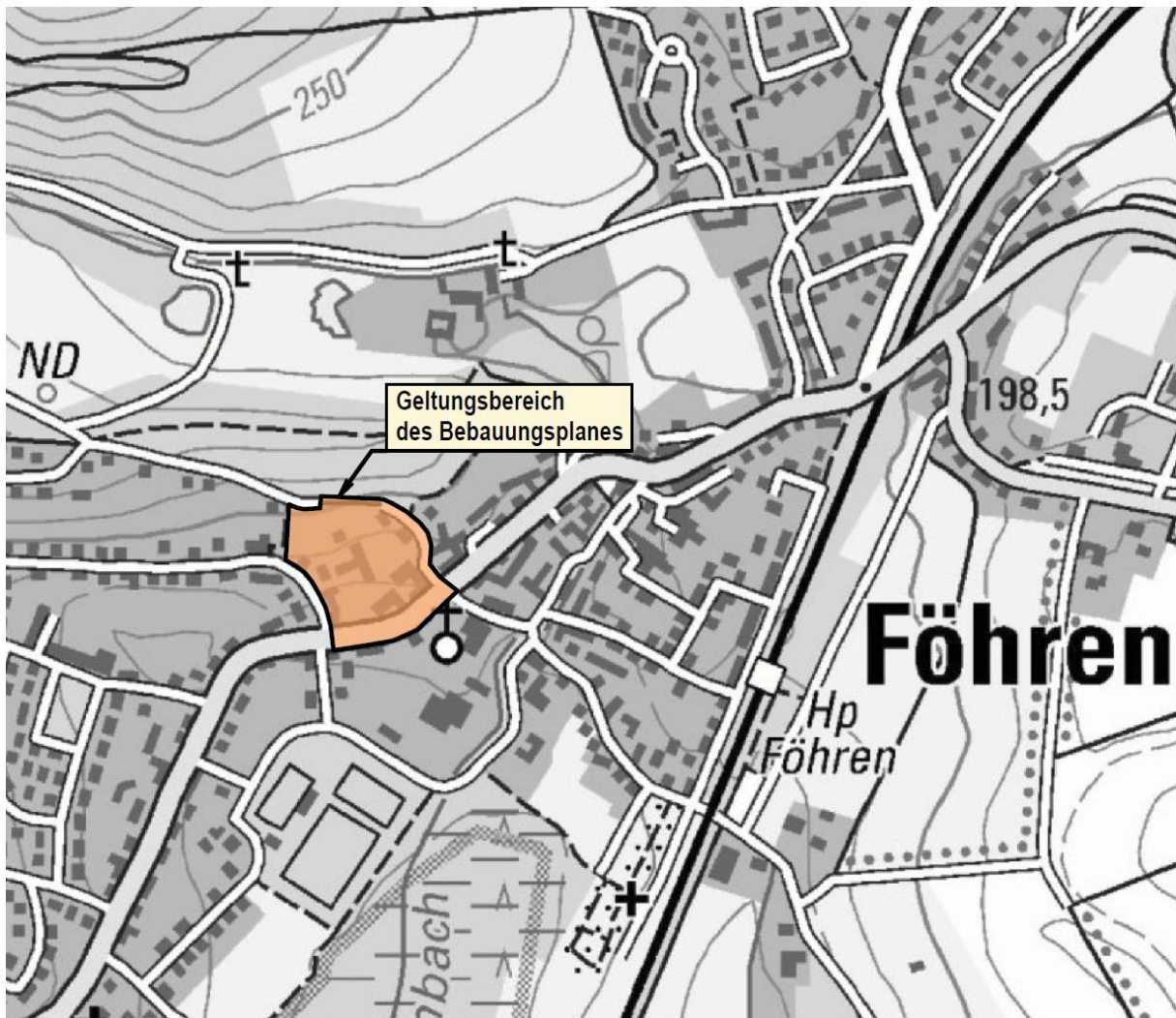


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

Teilgebiet „Kloster Föhren“

Begründung

Bebauungspläne der Innentwicklung gem. § 13 a BauGB



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2	Verfahren.....	5
3	Bestandssituation	7
3.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	7
3.2	Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Erschließung.....	7
3.3	Denkmalschutz.....	8
3.4	Kampfmittel	9
3.5	Archäologie	9
3.6	Geomorphodynamikanalyse.....	10
3.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
3.8	Schutzgebiete/-objekte.....	10
3.9	Kompensationsflächen.....	11
3.10	Waldbestand.....	11
4	Planungsvorgaben	12
4.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	12
4.2	Flächennutzungsplan	12
4.3	Vorhandene Bebauungspläne.....	13
4.4	Einzelhandelskonzept	14
4.5	Fachplanungen.....	14
5	Planungskonzept.....	15
5.1	Städtebauliches Planungskonzept	15
5.2	Topographie.....	17
5.3	Stellplätze.....	17
5.4	Erschließung.....	19
5.5	Neugestaltung des Gehwegs Hauptstraße / Waldstraße	20
5.6	Dorfplatz	21
5.7	Erhaltung der denkmalgeschützten Klostermauer	22
5.8	Wasserver- und Entsorgung.....	23
5.8.1	Regenwassersystem.....	23
5.8.2	Starkregenvorsorge.....	23
5.8.3	Schmutzwasserkanal	23
5.9	Elektrifizierung.....	24
5.10	Telekommunikation	25
5.11	Umgang mit der Unterschreitung der Waldabstandsfläche.....	25
6	Gutachten	25
6.1	Schallgutachten.....	25

6.2	Artenschutzrechtliche Überprüfung	26
6.2.1	Fledermaus.....	26
6.2.2	Eidechsen	26
7	Planinhalte.....	27
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet - WA	27
7.1.2	Urbanes Gebiet – MU.....	28
7.2	Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GBD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	29
7.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	29
7.3.1	Grundflächenzahl	29
7.3.2	Höhe baulicher Anlagen	31
7.3.3	Zahl der Vollgeschosse	32
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	32
7.5	Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB).....	33
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	34
7.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
7.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	35
7.9	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	35
7.10	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	35
7.11	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	36
7.12	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	37
7.13	Örtliche Bauvorschriften.....	37
7.13.1	Dachgestaltung.....	38
7.13.2	Fasadengestaltung.....	38
7.13.3	Gartenbereiche	38
7.13.4	Einfriedungen	38
7.13.5	Stellplatzanzahl	39
8	Bodenordnende Maßnahmen	39
9	Hinweise und Empfehlungen.....	39
9.1	Niederschlagswasser.....	39
9.2	Schutz des Bodens soweit schützenswerter Boden vorhanden	40
9.3	Baugrunduntersuchungen	40
9.4	Radonpotential	40
9.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	42
9.6	Schutz von Pflanzenbeständen	42
9.7	Herstellung von Pflanzungen	42
9.8	Altlasten	42

9.9	Erdkabeltrassen	43
9.10	Regenerative Energien.....	43
9.11	Telekommunikationsleitungen	43
9.12	Innergebietlicher Lärmschutz	45
9.13	Immissionsschutzrechtliche Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.....	45
9.14	Löschwasserversorgung.....	46
10	Planungsalternativen	46
11	Beurteilung der Umweltbelange	46

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortszentrum von Föhren befindet sich im Bereich zwischen Hauptstraße, Waldstraße und Hohlweg das Areal des ehemaligen Kloster Föhren. Dort ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit Wohnungsbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Dienstleistungen, öffentlichen Nutzungen sowie Dienstleistungen vorgesehen. Auch soll das Areal mit einem Dorfplatz, Gastronomie und einem neuen Dorfgemeinschaftshaus als öffentlicher Treffpunkt entwickelt werden.

Der Abriss der baufälligen und seit langer Zeit leerstehenden Klostergebäude ebnet den Weg zur Umsetzung des Konzeptes. Dieses Konzept soll Grundlage für einen aufzustellenden Bebauungsplan sein.

Mehrere Gebäude im Hohlweg weisen außerdem hohen Erneuerungsbedarf auf (Anwesen Hohlweg 3, 4 und 9). Nach einem Grunderwerb durch die Ortsgemeinde wurde diese nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz mit den Gebäuden der Klosteranlage zurückgebaut. Damit sind im Hohlweg weitere Flächen mit Entwicklungspotenzial für das Klosterareal entstanden. Ziel ist die Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität im Hinblick auf die Attraktivierung des Gesamtensembles sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter projektbezogener Angebotsbepauungsplan erstellt. Hierbei kann auf bestehende Objektplanungen, Gutachten und Fachbeiträge zurückgegriffen werden. Sie können als Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung bzw. Folgebebauung geschaffen werden. Die konkrete Bebauung und welche Nutzungen zulässig sein sollen, wird auf der Ebene dieses Bebauungsplans gesteuert.

2 Verfahren

Im vorliegenden Fall kommt es zur Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innentwicklung (§ 13 a BauGB):

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Umnutzung einer Fläche. Es geht vorliegend um ein Flächenrecycling im Areal um das ehem. Kloster (zwischenzeitlich abgebrochen) mit Bürger- und Vereinshaus, alter Schule sowie nicht mehr zeitgemäßer Wohnbebauung. Der Planbereich liegt im Siedlungszusammenhang.

§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird 20.000 qm keineswegs erreichen. Dies wird im weiteren Verfahren mit der Festsetzung der GRZ ergänzend nachgewiesen werden. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes besteht nicht.

§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

Die UVP-Vorprüfung¹ gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Landes-UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der Umwelt-Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nicht.

In den Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Um die Umweltbelange in der Planung angemessen zu würdigen werden diese in einem Fachbeitrag² abgearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird ebenso durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen, die im BNatSchG mit den Artenschutzvorgaben der Fauna-Flora-Habitat- und der EU-Vogelschutz-Richtlinie angegeben sind.

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Planung einer kritischen Überprüfung unterzogen. Dies hat zur Folge, dass Änderungen an der Planzeichnung sowie in den Textfestsetzungen vorgenommen wurden, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. Die Änderungen umfassen folgende Aspekte:

- Der Quartiersplatz wird nicht weiter als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sondern als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“. Auch das Bürger- und Vereinshaus wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus)“.
- Um den Dorfplatz werden Baulinien festgesetzt.
- Die Erschließung zu einzelnen Grundstücken wird bauplanungsrechtlich geregelt. Dementsprechend wird im Bereich der Klostermauer sowie auf der nördlichen Seite der Grundstücke Hauptstraße 7-11 jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- Auf die Festsetzung der beiden Bäume im Einmündungsbereich Waldstraße / Hauptstraße wird verzichtet.
- Im Einfahrtsbereich vom Hohlweg in das Plangebiet befindet sich eine Aufweitung in der ein Trafo im Bedarfsfall errichtet werden kann. Diese wird als Versorgungsfläche festgesetzt.
- Es werden gestalterische Festsetzungen ergänzt zu Dachform, Dachneigung, Dachüberständen, Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung.
- Eine Textfestsetzung zur Duldungspflicht wird aufgenommen.

¹ Vgl. BGHplan (2022): Bebauungsplan „Kloster Föhren“ – Anlage einer Erschließungsstraße. UVP-Vorprüfung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Landes-UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG. Trier (Stand: September 2022)

² Vgl. BGHplan (2022): Bebauungsplan „Kloster Föhren“. Erarbeitung der Umweltbelange gem. § 13 a BauGB. Trier (Stand: September 2022)

3 Bestandssituation

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,75 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Föhren umfasst:

Flur 13:

1, 2/1, 2/3, 3, 4/1, 5, 6, 7/1, 8/3, 8/4, 9/1, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/3, 15/4, 16, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 21/3, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 23/1, 24, 25, 26/1, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28, 29, 187/2 (teilw.) (Hauptstraße), 187/3 (Hauptstraße), 187/7 (teilw.) (Hauptstraße), 190/1 (Hohlweg), 191 (Hohlweg)

Flur 27:

95/1 (teilw.) (Waldstraße), 96/8 (teilw.), 96/12 (teilw.), 96/16 (teilw.), 96/17 (teilw.) 96/8 (teilw.) (alle Flurstücke Hauptstraße)

Der städtebaulichen Planung liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juni 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

3.2 Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Erschließung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Erschlossen wird das Areal durch die umliegenden Gemeindestraßen (Hauptstraße, Hohlweg, Waldstraße und Im Klostergarten).



Abbildung 1: Luftbild Planbereich; Quelle: Geobasisdaten RLP, DOP 20, abgefragt am 25.07.2022 (Hinweis: das Kloster im Zentrum ist zwischenzeitlich abgerissen)

Das Torhaus im Westen an der Waldstraße ist Teil einer denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage (s. Kapitel 3.3); es wird auch weiterhin als Teil der Gesamtmaßnahme im Klosterareal erhalten bleiben. Das sogenannte Haus Nazareth (Hauptstraße 5) ist ebenfalls ein noch erhaltener Teil der Denkmalzone und wird als Wohngebäude weiterbestehen. Nach Abrissgenehmigung für das Kerngebäude des ehemaligen Waisenhauses wurde das L-Förmige Gebäude bereits 2017 und zuletzt das ehem. Kloster abgebrochen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der alte Klostergarten, der mittlerweile verbuscht ist.

Im Südosten des Plangebietes, im Einmündungsbereich Hohlweg in die Hauptstraße, besteht eine kleinteilige Bebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern (Hohlweg 1 und 2 sowie Hauptstraße 7, 7a, 9 und 11). Diese werden künftig erhalten bleiben und im Bestand gesichert. Das gleiche gilt für zwei Wohngebäude im Hohlweg Hausnummer 11 und 12.

Im Südwesten liegt das Bürger- und Vereinshaus, das aus einem Nebengebäude des ehemaligen Franziskaner-Klosters entstanden ist. Dieses Gebäude soll im Rahmen der städtebaulichen Konzeption im Kern erhalten bleiben und der Baukörper in die Neukonzeption integriert werden. Direkt nördlich daran angrenzend befindet sich das alte Schulgebäude, das zur Umsetzung des vorliegenden Planungskonzeptes ebenfalls noch abgerissen werden soll; der erforderliche Abrissantrag wurde zwischenzeitlich bewilligt.

Die Gebäude am Hohlweg 9, 4 und 3 (Leerstände) sowie Waldstraße 2 und 4 (zwischen der alten Schule und dem Torhaus) bestehen nicht mehr.

Zwischen der alten Schule und dem Haus Nazareth befinden sich zwei große Rosskastanien. Zudem sind eine Linde an der Hauptstraße und zwei weitere Linden im Bereich des alten Klostergartens vorhanden. Bis auf die südwestliche Rosskastanie werden die Bäume gerodet, im Rahmen der Planung und Durchgrünung des Gebietes werden jedoch neue Bäume gepflanzt.

Derzeit stellt sich das Gelände in die hangaufwärts gelegenen Bereiche als entsiegelte, größtenteils vegetationslose Brachfläche dar.

3.3 Denkmalschutz

Die Klosteranlage von Föhren ist ein ehemaliges Kloster der Franziskanerinnen. Die bauliche Gesamtanlage genießt nach den Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzes Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Gemäß des Verzeichnisses der Kulturdatenbank im Kreis Trier-Saarburg der Generaldirektion kulturelles Erbe liegen darin die Gebäude Hauptstraße 1 (Bürger- und Vereinshaus), 3 (Kloster von 1911-13), 5 (Haus Nazareth von 1925, als Kindergarten und dann als Kriegslazareth genutzt, von 1998 bis 2000 renoviert; es entstanden Wohnungen), das Torhaus und das alte Schulhaus (von 1897).

Die bauliche Gesamtanlage besteht auch nach dem Abbruch einiger Gebäude weiter, so dass neben dem Haus Nazareth auch die noch bestehende ehem. Schule sowie das Torhaus zum Kulturdenkmal gehören. In diesem Zusammenhang ist auch die noch bestehende Klostermauer, die den nördlichen Abschluss Klosterareals bildet, zu benennen. Des Weiteren zählen auch die Freiflächen zum Schutzzumfang.

Ein Großteil der Gebäude der ehemaligen Klosteranlage war seit mehreren Jahren von Leerstand geprägt, so dass sich der Bauzustand der Gebäude zwischen stark sanierungsbedürftig und abbruchbedürftig bewegte. Nach dem Erwerb der Grundstücke im Klosterbereich beantragte die

Ortsgemeinde Föhren eine Abrissgenehmigung mit dem Ziel des Teilabrisses von Gebäuden im Klosterbereich. Das Waisenhaus, Versorgungsbetriebe und der Klostergarten bestehen zwischenzeitlich nicht mehr. Zuletzt wurde das Klostergebäude abgerissen. Für die ehem. Schule wurde mittlerweile die Abrissgenehmigung erteilt.

Nach dem sukzessiven Rückbau der historischen Klosteranlage wird aktuell vonseiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz in Übereinstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Löschung der vorhandenen Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage), die ohne die Klosteranlage gegenstandslos geworden ist, betrieben. Das sog. Haus Nazareth und das Torhaus werden dann weiterhin als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste geführt.

Es wird an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen. Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

3.4 Kampfmittel

Auf der gesamten Fläche ist mit blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen.³ Entsprechend dieser Aussage wurde ein Kampfmittelservice mit Prüfung des möglichen Kampfmittelverdachts und der Erstellung einer kampfmitteltechnischen Stellungnahme/Gefährdungsabschätzung beauftragt.⁴

Das geplante Bauareal wurde mit einem 50 m Sicherheitspuffer umgeben, um alle relevanten Befunde in Betracht zu ziehen.

Aufgrund eines Granateneinschlags im Kloster muss das gesamte Auswertungsgebiet als sogenannte Kampfmittelverdachtsfläche (KMVF) eingestuft werden. Daraus resultiert:

- Eine Kampfmittelerkundung (KME) ist bei Bodeneingriffe von mehr als 30 cm unter Geländeoberkante (GOK, Ende II. WK) notwendig.
- Auf den ehemals überbauten Flächen, im Bereich von nach 1945 angelegten Sparten oder in Bereichen ehemaliger Bäume, die inzwischen samt Wurzelstock entfernt wurden, ist hingegen keine KME mehr erforderlich, sofern der dabei erfolgte Bodeneingriff $\geq 1,5$ m betragen hat. Dies gilt auch für Bereiche der neuen Bebauung, sofern bei deren Erstellung keine Bodeneingriffe von mehr als 30 cm unter GOK 1945 erfolgen.

3.5 Archäologie

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind an der Hauptstraße ein römerzeitliches und ein frühneuzeitliches Denkmal bekannt, die sich möglicherweise bis in das Plangebiet ausdehnen. Weiterhin ist es als nicht unwahrscheinlich anzusehen, dass die zu dem römerzeitlichen Gräberfeld gehörende, bislang unbekannte Siedlung, die sich nach Ausweis von Vergleichsbefunden im unmittelbaren Umfeld befunden haben muss, im Plangebiet zu verorten ist.

Das Plangebiet wird daher als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) wird an der Planung beteiligt, um eine Zerstörung von Funden zu vermeiden.

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage „Ehemaliges Kloster und Kinderheim“. Einige der verbliebenen Gebäude sind als Einzeldenkmäler ausgewiesen; Kloster und Einzeldenkmäler sind jedoch zum Großteil abgerissen.

³ Vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (2019): Kampfmittelvorerkundung. Estenfeld. (Stand: 14.06.2019).

⁴ Vgl. Kampfmittelservice B&E GmbH (2020): Kampfmitteltechnische Stellungnahme. Föhren, ehemaliges Franziskanerkloster. Würzburg. (Stand: 05.10.2020).

Um abzuklären, inwieweit von der Planung bodendenkmalpflegerische Belange betroffen sind, sind im Plangebiet in Absprache mit und in Begleitung von der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Landesarchäologie Trier) Sondagen mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel durchzuführen. Die Sondagen sind frühzeitig (mindestens 6 Monate vor dem geplanten Beginn) mit der GDKE zu koordinieren.

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler, die durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

3.6 Geomorphodynamikanalyse

Die Geomorphodynamik-Analyse⁵ (GMD) beschreibt ein wissenschaftliches digitalisiertes Verfahren zur Früherkennung von Gefahren auf der Erdoberfläche. Die Ergebnisse zeigen, wo auf der Erdoberfläche mit Naturereignissen wie Hangrutschungen, Unterspülungen, Bodenerosion, subsilvanem Fließen und Subresion zu rechnen ist.

Das Gebiet des ehemaligen Klosters Föhren kann nach der GMD-Analyse als weitgehend sicheres Terrain gegen Gefahren aus Naturprozessen infolge Starkregenereignissen angesehen werden. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes liegt in einem ungefährdeten Bereich und nur ein Anteil von ca. 10-15 % liegt in einem mittelmäßig gefährdeten Bereich westlich des ehemaligen Klostergebäudes, der hier vernachlässigt werden kann.

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücke stehen sowohl im Privateigentum (Bestandswohngebäude), als auch im Gemeindeeigentum.

Die in Privateigentum bestehenden Grundstücke verbleiben im Besitz der jeweiligen Eigentümer. In Einzelfällen werden die Privatgrundstücke infolge der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption neu parzelliert. Sofern eine Änderung der in Privateigentum stehenden Grundstücke durch Erweiterung oder Neuparzellierung erforderlich ist, wird dies durch An- und Verkauf durch die Ortsgemeinde geregelt.

3.8 Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

⁵ Vgl. Ingenieurbüro Reihner (2019): GMD-Analyse im Bereich ehemaliges Kloster in Föhren. Gemeinde Föhren. Wittlich. (Stand: 02.09.2019)

3.9 Kompensationsflächen

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren Teilgebiet „Klostergarten“ überlagert. Neben einem Fußweg setzt dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Zudem gibt er Hinweise auf die zu beachtende Denkmalschutzzone und auf zwingend zu erhaltende Teile der Klostermauer.

Die aus dem Bebauungsplan „Klostergarten“ resultierenden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sehen auf 0,17 ha (KOM-235006-0155) die Neuanlage von Gehölzbeständen (Pflanzung von Einzelbäumen, Anlage von Streuobstbestand/Obstbaumreihe) und auf 0,05 ha (KOM-235006-0156) Gehölzpflege zum Erhalt der „jetzigen“ Struktur (fugenreichen Distanzmauern aus Naturstein, aufgeschichteten Grotte, ein Brunnenschacht mit Anschluss an ein unterirdisches Gangsystem und Kranz aus 4 prägenden Laubbäumen) vor. Die Umsetzung der Neuanlage von Gehölzbeständen ist nicht zu erkennen, die zum Zeitpunkt des Bebauungsplans Klostergarten (2005) vorhandene in der Maßnahme E5 (KOM-235006-0156) beschriebene Struktur (Mauern, Bäume, Grotte und Brunnenschacht) ist bis auf 2 Bäume und Teile der Mauer nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.

Der Erhalt der Grotte samt Umfeld (E5, KOM-235006-0156) ist gemäß der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans primär denkmalpflegerisch motiviert. Laut einer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (28.09.2020) ist die benannte Grotte jedoch nicht Gegenstand der baulichen Gesamtanlage ‚Kloster Föhren‘, wodurch das Erfordernis des Erhalts der Grotte nicht durch denkmalpflegerische Aspekte begründet werden kann.

Die im Bebauungsplan „Kloster Föhren“ berücksichtigte externe Maßnahme dient dem naturschutzrechtlichen Ersatz für die überplanten oben beschriebenen Kompensationsflächen (KOM-235006-0155 und KOM-235006-0156), welche im Bebauungsplan Teilgebiet „Klostergarten“ (2005) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kloster Föhren“ festgesetzt wurde. Die überplante Maßnahme diente der Neuentwicklung von Lebensraumtypen für einige Fledermausarten (Schaffung eines dem Meulenwald vorgelagerten Halboffenlands), wurde in der Vergangenheit jedoch nicht umgesetzt. Unter Berücksichtigung dieses ‚time-lags‘ der Umsetzung umfasst die Maßnahmenfläche 3.000 m². Auf die näheren Ausführungen zum externen Ausgleich in Kapitel 11 wird verwiesen.

3.10 Waldbestand

Bei dem Baumbewuchs nördlich des Geltungsbereichs (teilweise direkt daran angrenzend) handelt es sich um Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz, hier Gemeindewald Föhren. Diese Waldabteilung ist derzeit mit ca. 30 m hohen vitalen Douglasien, im Oberhang zur Planfläche bestockt, die bei Hiebreife ca. 40 - 45 m hoch sein werden. Der kleinste Abstand der Baufenster zur Plangebietsgrenze (Waldrand) beläuft sich auf ca. 9 m. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde durch einen zertifizierten Baumgutachter festgestellt, dass der vorhandene Baumbestand sich in einem guten Zustand befindet und die Bäume standsicher sind. Es besteht kein konkretes Risiko für die Flächen des Bebauungsplanes. Die begutachteten Waldbestände sind aktuell gesund und stabil. Es liegen keine die Standsicherheit einschränkenden Umstände vor.

Im Übrigen besteht im vorliegenden Fall bereits die Pflicht zu i. d. R. ca. jährlich durchzuführenden Baumkontrollen, da rechtlich schon erhöhte Verkehrssicherungspflichten vorliegen – gegenüber den vorhandenen Wohnbebauungen angrenzend, für Straßen und Wendepalte sowie auch für die unmittelbar am Siedlungsbereich liegende Mauer.⁶

⁶ Vgl. Forstbüro Matt (2021): Baumgutachten „Kloster Föhren“. Schweich (Stand: 25.09.2021)

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Gemäß gültigem ROP ist Föhren Erholungsgemeinde (E) Wohnentwicklungsgemeinde (W) und Gewerbegebiet (G). Eine zentralörtliche Funktion ist für die Ortsgemeinde nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (Stand Januar 2014) (ROPneu) wird Föhren mit den besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe sowie Freizeit/Erholung bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist kooperierendes Grundzentrum mit Hetzerath. Das Plangebiet liegt ferner in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.

Der Geltungsbereich ist im ROPneu ebenfalls als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt; er liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Bürger- und Vereinshaus wird im FNP als Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

Als Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB) ist die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage abgegrenzt.

Im nordwestlichen Teil liegt ein Bereich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Klostergarten“ (s. Kapitel 3.9)

Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Klostergarten“ (nicht maßstäblich) mit Überlappungsbereich

4.4 Einzelhandelskonzept

Die Ortsmitte von Föhren ist gem. des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes der Ortsgemeinde Föhren und Hetzerath zentraler Versorgungsbereich.

Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich das Plangebiet, das im Einzelhandelskonzept als Potentialfläche für den zentralen Versorgungsbereich bezeichnet wird (kleinteiliger Nutzungsmix aus Handel, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie).

Für den zentralen Versorgungsbereich sollen keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten, d. h. Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig und städtebaulich erwünscht. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies.

4.5 Fachplanungen

Für das Plangebiet soll ein Konzept zur Energie- und Wärmeversorgung erstellt werden. Details dazu werden im weiteren Verfahren abgestimmt und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Planungskonzept



Abbildung 4: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf; Stand: 15.09.2022

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern. Ein Bereich umfasst die Wohnnutzung im Norden, wo Wohngebäude in topographieangepasster Bauweise entstehen werden. Des Weiteren zählen dazu zwei bestehende Wohnhäuser im nördlichen Hohlweg, die erhalten bleiben und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der zweite Bereich umfasst eine Mischnutzung im südlichen Teil, die sich um einen zentralen Platz sowie das neue Dorfgemeinschaftshaus gruppiert. Den Übergangsbereich bilden Mehrfamilienhäuser, die zwischen der Einfamilienhausbebauung (Kettenhäuser) und dem Dorfgemeinschaftshaus im Zentrum des Plangebietes liegen werden (s. Abbildung 5: Nutzungsgliederung). Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude, d. h. das Haus Nazareth, das Torhaus, den Kernbau des bisherigen Bürger- und Vereinshauses sowie die Wohngebäude an der Hauptstraße, sollen sich um den Platz das neue Dorfgemeinschaftshaus (mit Räumlichkeiten für Vereine, die Dorfgemeinschaft, dem Gemeindebüro und Coworking Space), ein Gastronomiebetrieb (+ ggf. Boardinghouse), Nahversorgungsbetriebe, Pflegedienstleistungen und Wohnnutzung in den Obergeschossen gruppieren.

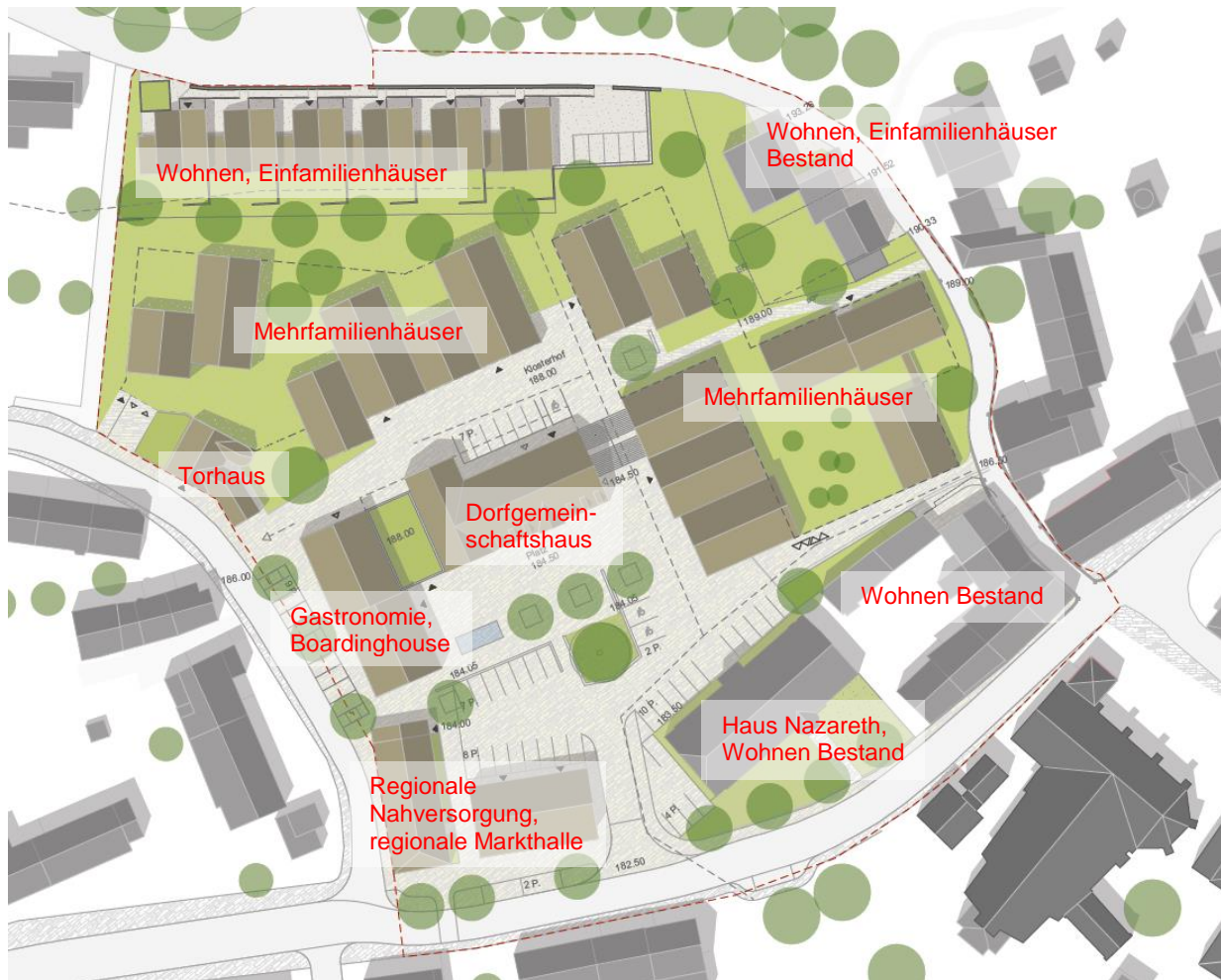


Abbildung 5: Nutzungsgliederung

Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes ist es außerdem, dass das jetzige Bürger- und Vereinshaus in seinem Kern bestehen bleibt und Anbauten an der nördlichen und östlichen Seite zurückgebaut werden. Dadurch würde auch ein weiterer Zugang zum Dorfplatz von der Waldstraße aus entstehen. Ob ein Rückbau tatsächlich bautechnisch möglich ist, ist im Rahmen des Planvollzugs zu prüfen. Die gesamtstädtebauliche Planungskonzeption gem. der Abstimmung im Ortsgemeinderat, wie in Abbildung 4 und Abbildung 5 zu sehen, soll dennoch langfristig verfolgt werden.

Vorgesehen ist eine maximal zwei- oder dreigeschossige Bauweise im Bereich der Einfamilienhäuser im Norden (talseitig) und eine maximal dreigeschossige Bauweise im Bereich der Mischnutzung. Einzig das Dorfgemeinschaftshaus im Zentrum wird mit maximal 4 Vollgeschossen ausgeführt. Die Bebauung wird sich mit teilweise eingegrabenen Geschossen in die Topographie einfügen. Darum wird auch ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen festgesetzt, weil im derzeitigen Planungsstadium nicht eindeutig definierbar ist, ob sich das in das Gelände teils eingegrabene Geschoss tatsächlich um ein nicht-Vollgeschoss nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) handeln wird.

Es wird zu einer ortstypischen Bebauung mit geneigten Dächern kommen.

Der Platz soll ein belebter Dorfmittelpunkt werden, der durch ein Wasserspiel, Begrünungsmaßnahmen und Sitzgelegenheiten in Wert gesetzt wird. Neben der Erschließung von Dienstleistungen und Einzelhandel, soll dort auch ein Bereich für Außengastronomie vorgehalten werden. In der Folge wird ein belebtes Zentrum in Föhrens Mitte entstehen.

5.2 Topographie

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt das von Norden nach Süden abfallende Gelände. Die Bebauung und Erschließung wird dergestalt vorgenommen, dass es drei Ebenen geben wird.

- Eine Ebene an der Hauptstraße und dem Dorfplatz mit Zufahrt vom Hohlweg sowie Zu- und Abfahrt von der Hauptstraße. Dort befinden sich private Stellplätze und eine Tiefgaragenzufahrt.
- Die zweite Ebene nördlich des Dorfgemeinschaftshauses mit Zufahrt von der Waldstraße (Klosterhof) und privater Fußwegeanbindung an den Hohlweg. Hierüber werden die Stellplätze hinter dem Dorfgemeinschaftshaus angebunden. Eine zweite Tiefgarage wird eine Zufahrt von der Waldstraße erhalten.
- Die dritte Ebene mit den Einfamilienhäusern am Hohlweg bzw. Am Klostergarten im Norden. Die Zufahrt erfolgt entweder über den Hohlweg oder die Waldstraße.

Die Bebauung wird insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereiches den Geländeverlauf aufnehmen. Topographieangepasst werden die Neubauten dort auf der Bergseite über ein Geschoss oberhalb des Geländes weniger verfügen als auf der südlichen Talseite.

Eine barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude wird im Planvollzug beachtet.

5.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch in zwei Tiefgaragen nachgewiesen.

Indem die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen verortet werden, besteht die Möglichkeit zur Reduzierung der Versiegelung für den ruhenden Verkehr und die Freiflächen können entweder als Grünflächen oder Aufenthaltsbereich genutzt werden. Außerdem kann das Gelände durch das Tiefgaragengeschoss abgefangen werden.

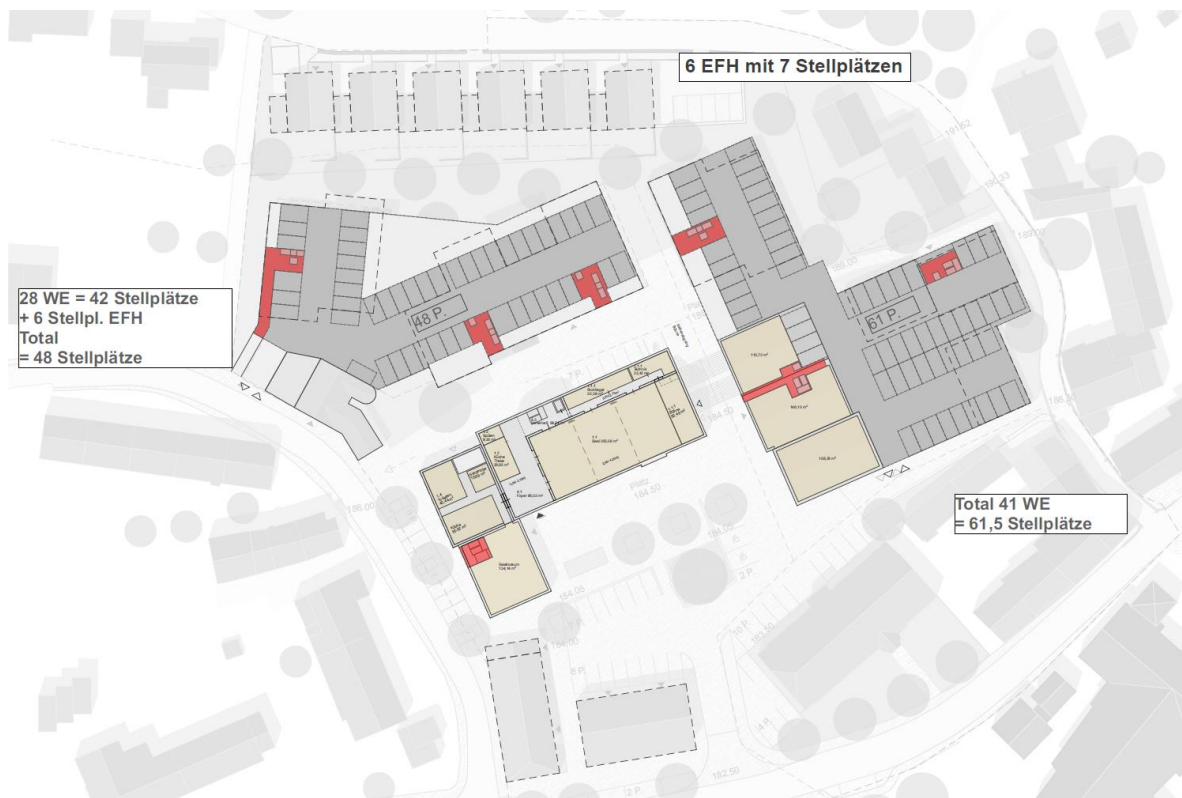


Abbildung 6: Verortung Stellplätze und TG für Wohngebäude

Private Stellplätze für die öffentlichen Einrichtungen werden oberirdisch, direkt zwischen den jeweiligen Gebäude südlich des geplanten Dorfplatzes auf einer zentralen privaten Stellplatzanlage hergestellt.

Die Stellplätze für die Bewohner des Haus Nazareth werden direkt hinter und nebenliegend auf dem Grundstück selbst liegen.

An der Hauptstraße wird eine öffentliche Haltbucht für 2 Fahrzeuge berücksichtigt. Der Stellplatzbedarf für die Gastronomie wird mit 8 privaten Stellplätzen an der Waldstraße gedeckt werden.

Hinter dem neuen Dorfgemeinschaftshaus werden 7 Stellplätze hergestellt, von denen einer behindertengerecht sein wird. Sie sind über die Zufahrt von der Waldstraße aus erreichbar. Weitere Parkplätze, insbesondere für das Dorfgemeinschaftshaus, die bei Veranstaltungen genutzt werden können, werden sich in fußläufiger Entfernung ca. 120 m südlich des Geltungsbereichs beim Sportplatz befinden.

Ferner sei auf 2 behindertengerechte, öffentliche Parkplätze unterhalb des neu geplanten Dorfplatzes hingewiesen.



Abbildung 7: Lage Plangebiet und öffentliche Parkplätze

Der Stellplatzbedarf der Einfamilienhäuser im Norden des Plangebietes wird zur Hälfte über Stellplätze (Carports) im Bereich einer zentralen Stellplatzanlage gedeckt, die über den Hohlweg erreichbar ist. Die verbleibenden Stellplätze werden in einer der beiden Tiefgaragen verortet.

Insgesamt ergibt sich folgende Stellplatzverteilung:

Art der Nutzung	Anzahl	Verortung
Einfamilienhäuser	5 + 2 + 6	5 Carport auf einem Gemeinschaftshof am Hohlweg, 6 Stellplätze in Tiefgarage, 2 Carports Am Klostergarten
Tiefgarage 1	48	Tiefgarage. Davon sind 6 St den EFH zugeordnet
Tiefgarage 2	61	Tiefgarage
Haus Nazareth	14	Oberirdisch, private Stellplätze auf dem Grundstück
Gastronomie	8	Oberirdisch Waldstraße
Einzelhandel, Regionale Markthalle, Boarding House	15	Oberirdisch, private Stellplätze zwischen der Zufahrt von/zur Hauptstraße und dem Dorfplatz
Öffentliche Parkplätze	2	an der Hauptstraße
	2	behindertengerechte Parkplätze unterhalb des Dorfplatzes
Dorfgemeinschaftshaus	7	Hinter dem Dorfgemeinschaftshaus, davon einer behindertengerecht
	98	Beim Sportplatz (davon 37 Bestand und 61 Neuschaffung)

Für die neu entstehenden Wohneinheiten wird ein ausreichender Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt, um so einerseits öffentliche Flächen und die Hauptstraße von parkenden Fahrzeugen frei zu halten und andererseits bei der Beurteilung des Lärms durch Parkplatzverkehr eine Grundlage zur Berechnung auf der sicheren Seite zu haben. Der Nachweis ist letztlich im Bauantragsverfahren zu führen.

5.4 Erschließung

Das Gebiet wird von der Waldstraße, der Hauptstraße und dem Hohlweg umgrenzt. Die äußere Erschließung wird über diese Gemeindestraßen sowie die Straße Am Klostergarten sichergestellt.

Im unteren Teil des Hohlwegs wird die Verkehrsführung jedoch im Rahmen der Erschließung des Baugebietes modifiziert. Zwischen der Bestandsbebauung am Hohlweg 3 und 5 besteht ein Engpass, an dem sich der Straßenquerschnitt auf bis zu 3,20 m verschmälert. Begegnungsverkehr soll zukünftig an dieser Stelle nicht mehr stattfinden. Darum wird der untere Teil des Hohlwegs zur Einbahnstraße. Die Einfahrt in den Hohlweg von der Hauptstraße wird weiterhin möglich sein; eine Modifikation des Einmündungsbereiches Hohlweg/Hauptstraße ist aufgrund der direkt angrenzenden Bestandsbebauung nicht möglich. Der Verkehr aus dem Hohlweg, der auf die Hauptstraße möchte, wird auf Höhe der Hausnummer 5 über den Platzbereich Richtung Westen geführt und dann neben dem Haus Nazareth zur Hauptstraße abfließen (s.

Abbildung 8). Im oberen Bereich des Hohlweges wird Begegnungsverkehr nach wie vor möglich sein. Dort wird es lediglich zu Anliegerverkehr kommen, da der Hohlweg eine Sackgasse ohne Verbindung zur Straße Im Klostergarten darstellt. Die Durchgängigkeit für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge

zur Straße Im Klostergarten kann mittels umklappbarer Poller sichergestellt werden, da am Ende der Waldstraße keine Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Die innere Erschließung des südlichen Geltungsbereichs erfolgt über die neu herzustellende Erschließung Richtung Dorfplatz. Über eine verkehrsberuhigte Straße (Gemeindestraße) werden die Stellplätze unterhalb des Dorfplatzes, Hauszugänge und eine Tiefgarage erreichbar sein. Nördlich der geplanten Gastronomie sowie des Dorfgemeinschaftshauses wird eine innere Erschließung der Stellplätze hinter dem Dorfgemeinschaftshaus hergestellt. Ein Befahren dieses Bereichs durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Der Abfall ist an der Waldstraße am Tag der Abholung bereit zu stellen. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ist hingegen vorgesehen.

Die Andienung für die Feuerwehr wird insgesamt mit dem vorliegenden Erschließungskonzept sichergestellt.



Abbildung 8: neue Verkehrsführung / zulässige Fahrrichtungen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird auch die Verkehrsführung auf der Hauptstraße modifiziert. Dazu wird die Querungshilfe zurückgebaut und der Straßenverlauf zwischen dem Haus Nazareth und der Waldstraße leicht verschwenkt. Dies ermöglicht eine sichere Ausfahrt von dem zentralen Platz und aus der Waldstraße, sicheres Ein- und Ausparken der beiden straßenparallelen Parkplätze sowie das sichere Kreuzen der Hauptstraße durch Fußgänger über eine neu herzustellende barrierefreie Querungshilfe.

5.5 Neugestaltung des Gehwegs Hauptstraße / Waldstraße

Der Bereich des Gehwegs zwischen der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich von der Hauptstraße und von der Waldstraße wird einer Neuordnung zugeführt.

Durch den Mündungstrichter der neuen Zu- und Abfahrt zum neu gestalteten Klosterareal muss der vorhandene Fahrbahnteiler mit Querungshilfe zurückgebaut werden. Eine Überquerungshilfe im Zuge der L 47 / Hauptstraße wird jedoch für den Fußgängerverkehr benötigt, insbesondere auch im Hinblick

auf die beabsichtigte künftige Nutzung des Gebietes und des zu erwartenden zusätzlichen Fußgängerkehrs aus Richtung des Sportplatzes (Parkplatz Sportplatz). Dementsprechend wird direkt östlich der Einmündung der Waldstraße in die Hauptstraße eine barrierefreie Querungshilfe vorgesehen.

Des Weiteren wird der Bürgersteig zwischen Zu- und Abfahrt zum Klosterareal und der Waldstraße neu hergestellt. Straßenparallel sind dort auch zwei straßenparallele Parkplätze Planungsgegenstand. In Bezug auf die Begrünung ist das Sichtdreieck der „Waldstraße“ sowie der geplanten neuen Einfahrt in die L 47 zwingend zu beachten.

Der Bürgersteig entlang der Waldstraße wird auf Höhe des Anwesens Waldstraße 1 und 3 verschwenken und nicht länger straßenparallel, sondern zwischen den Fassaden der Neubebauung und den künftigen Stellplätzen verlaufen. Unterhalb des Torhauses wird der Gehweg über den verkehrsberuhigten Bereich wieder an den Bestand anschließen.



Abbildung 9: Neustrukturierung Bürgersteig entlang Hauptstraße und Waldstraße

5.6 Dorfplatz

Oberhalb der verkehrsmäßigen Verbindung zwischen Hohlweg und Hauptstraße wird ein autofreier Dorfplatz als Kommunikationsbereich entstehen. Dieser bildet die Vorzone des Dorfgemeinschaftshauses und bietet Raum für Außengastronomie. Auf dem Platz soll außerdem ein Wasserspiel entstehen.

Richtung Westen wird der Höhenunterschied im Bereich der privaten Stellplätze durch eine Stützmauer aufgefangen.

Um die bestehende und zu erhaltende Kastanie wird ein unbefestigter Schutzrand berücksichtigt. Der Durchmesser beträgt 10 m. Im ausreichenden Abstand zu der Kastanie werden drei neue Bäume auf dem Dorfplatz gepflanzt.

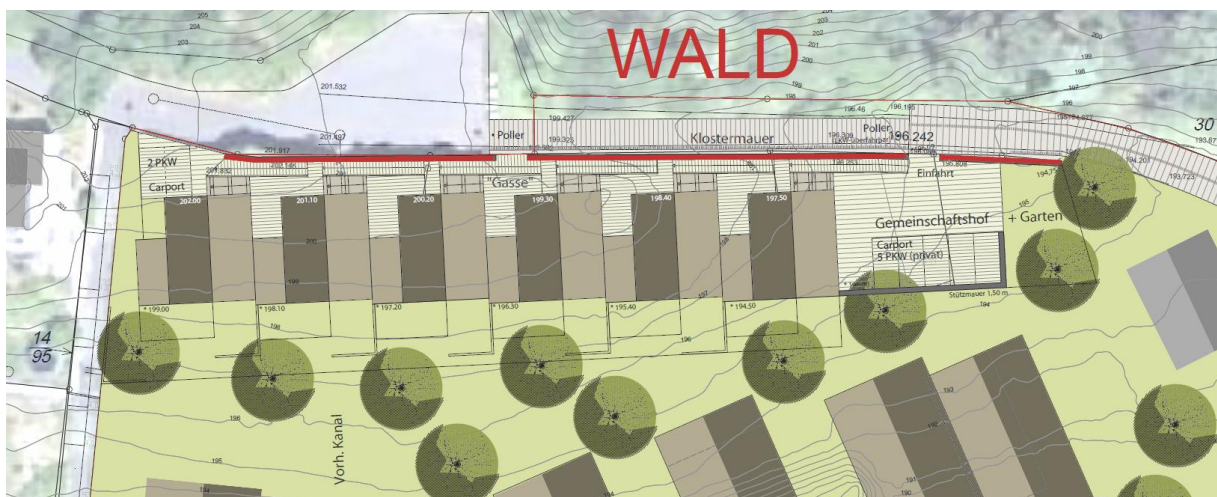
Östlich des neuen Dorfgemeinschaftshauses wird der Höhenunterschied zur zweiten Ebene mithilfe einer Treppe einschl. Sitzstufen überwunden, die ebenfalls Gegenstand des neuen Dorfplatzes sein wird.



Abbildung 10: Gestaltungsskizze Dorfplatz (nicht abschließend)

5.7 Erhaltung der denkmalgeschützten Klostermauer

Die unter Denkmalschutz stehende Einfriedungsmauer des Klosterareals bleibt erhalten. Die vorhandenen Öffnungen zur Erschließung der Einfamilienhäuser an der nördlichen



Geltungsbereichsgrenze werden in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt und genutzt. Es wird lediglich ein Stück am westlichen Ende zur Erschließung von zwei Carports zurückgebaut.

Abbildung 11: zu erhaltende Klostermauer und Nutzung der Öffnungen zur Erschließung der Neubebauung

5.8 Wasserver- und Entsorgung

Zur Entwässerung des Klosterareals steht ein vorhandenes Mischwassersystem im direkten Umfeld zur Verfügung. Zur Entlastung des Mischwassersystems sind verschiedene Regenüberlaufeinrichtungen (RüB) in den Föhrenbach vorhanden. Um den Anforderungen des Landeswassergesetzes zu entsprechen, wird im Klosterareal ein modifiziertes Trennsystem installiert. Hierbei wird das Schmutzwasser separiert und im Freispiegel dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

5.8.1 Regenwassersystem

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt eine eigene Regenwasserkanaltrassierung im Klosterareal über den Park Moneteau bis hin zum Föhrenbach (Drosselabfluss). Die Fortführung dieser Trasse befindet sich dann zwischen dem Parkplatz und dem vorh. Sportplatz. Die Einleitung in den Föhrenbach würde dann unterhalb der Bachquerung/ „Im Brühl“ erfolgen.

Die Einleitung in den Föhrenbach ist im Vorfeld mit der SGD-Nord im Zuge eines Ortstermins am 13.01.2021 besprochen worden. Hierbei besteht einzig und allein die Auflage die Gewässerträglichkeit / Leistungsfähigkeit gem. Merkblatt BWKM-3 nachzuweisen.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wird bei der SGD-Nord zur förmlichen Genehmigung eingereicht.

Im Zuge der Niederschlagsbewirtschaftung sind Rückhaltemaßnahmen (Rigolen) vorgesehen, so dass der direkte Zufluss zum Föhrenbach einem Urgeländeabfluss (ohne Bebauung) entspricht.

Darüber hinaus wird, sofern möglich, empfohlen geeignete Zisternen auf den Grundstücken vorzusehen damit hier eine Bewässerung der Außenanlagen erfolgen kann. Aus Gründen der Niederschlagsbewirtschaftung können diese Zisternen für die erforderliche Retention herangezogen werden.

Das Oberflächenwasser im Klosterareal, resultierend aus den Straßenflächen, wird durch Straßenabläufe aufgefangen und mittels Transportleitung abgeleitet.

Eine gleichmäßige Verteilung nach dem Austritt in den Föhrenbach wird über eine Steinschüttung 60/300 gewährleistet. Um Erosionen im Auslaufbereich entgegen zu wirken, werden im Sohlbereich Wasserbausteine und als Prallschutz Findlinge vorgesehen.

5.8.2 Starkregenvorsorge

Die anfallenden Wassermengen des Plangebietes werden direkt in den Föhrenbach mit einem Drosselabfluss eingeleitet. Für das Gebiet müssten rund 300 m³ zurückgehalten werden. Diese werden in der unmittelbaren Einleitstelle des Föhrenbach durch eine Geländemodellierung ausgeglichen. Es wird ein zusätzlicher Polderraum angelegt der die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann. Abstimmungen hierzu wurden mit der Verbandsgemeinde und dem zuständigen Planungsbüro (F. Hömme, Pölich) im Vorfeld koordiniert.

Bereits während der Planungsphase des Hohlweges wurde darauf geachtet das anfallende Außengebietswasser über den Hohlweg mit zu entwässern (wie Bestandssituation). Die Nachweise der Hydraulik und Wasserverträglichkeit wird in den weiteren Verfahren vorgelegt.

5.8.3 Schmutzwasserkanal

Der geplante Schmutzwasserkanal DN250 entwässert im Freispiegelabfluss in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen. Hierzu wird in der Straße „Hohlweg“ eine Schmutzwasserleitung hergestellt. Weiterhin wird das Gebiet über das bestehende Kanalnetz der Hauptstraße entwässert.

5.9 Elektrifizierung

Im Geltungsbereich betreibt Westnetz GmbH umfangreiche Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze. Sollten Änderungen an bestehenden Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die elektrische Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem zu erweiternden Niederspannungsnetz. Je nach Leistungsbedarf wird eine weitere Transformatorenstation im Bereich der Hauptstraße benötigt, für die auch der Zugang mit LKW gewährleistet werden muss.

Je nach Leistungsbedarf wird im Plangebiet eine Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird im Bebauungsplan im neu herzustellenden Einfahrtsbereich vom Hohlweg eine Fläche als Versorgungsfläche ausgewiesen. Diese verbleibt in öffentlichem Eigentum und ist direkt anfahrbar.

Die Abstimmung zur Verortung der Leitungstrassen erfolgt mit Westnetz im Planvollzug.



Abbildung 12: Bestandsleitungen Westnetz

5.10 Telekommunikation

Die medienseitige Versorgung kann über die vorhandenen Netze erfolgen. Das Leitungsnetz muss hierfür in das Plangebiet verlängert werden. Die Trassen sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.

5.11 Umgang mit der Unterschreitung der Waldabstandsfläche

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden können Baugenehmigungen versagt bzw. Bauvorhaben bei einem zu geringen Abstand vom Wald untersagt werden. Im LWaldG ist allerdings kein Mindestabstand geregelt. Es kommt daher auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls an.

Hier beläuft sich der kleinste Abstand des nördlichen Baufensters auf ca. 9 - 10 m bis zur Parzellengrenze zum Wald, bei einer bei Hieb reife zu erwartenden Baumhöhe von bis zu 40-45 m. Der vorhandene Abstand wird hinsichtlich der Gefahr des Übergreifens von Bränden als ausreichend, hinsichtlich der Gefahr umstürzender Bäume jedoch als unzureichend angesehen.

Die Bäume am Waldrand sollen künftig jedes Jahr begutachtet werden. Dies ist ohnehin notwendig, weil die Ortsgemeinde zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Einfriedungsmauer des Klosterareals verpflichtet ist. Angesichts der für die Erschließung der künftigen Gebäude notwendigen

und unvermeidbaren Mauerdurchbrüche kommt der Erhaltung des verbleibenden Mauerbestands umso größere Bedeutung zu. Durch eine jährliche Begutachtung können konkrete Gefahren effektiv ausgeschlossen werden. Das gilt dann auch für die Gebäude, die im noch weiter vom Waldrand entfernten Baufenster errichtet werden und sich dann nicht im gefährlichen Stammfallbereich, sondern im Kronenbereich eventuell umstürzender Bäume befinden werden.

Um auch die verbleibenden Restrisiken auszuschließen, soll der Wald sukzessive nach forstfachlichen Kriterien in einen Laubmischwald mit geringeren Baumhöhen und einem Waldrand aus Arten der 2. Wuchsklasse umgebaut werden, der sich dann außer Reichweite befindet - mit vorgelagert gestuftem Waldrand aus noch weniger hoch wachsenden Bäumen 2./3. Ordnung. Damit kein Waldbaum mehr in Reichweite zur Fläche des Bebauungsplans steht oder wächst, müssen im gestuften Waldrand vorhandene Exemplare höher wachsender (Laub-)Baumarten turnusmäßig selektiv entnommen werden. Dies ist im vorhandenen Jungwuchs gut möglich.

Da die Walderhaltung aus forstwirtschaftlichen Gründen, aus Gründen des Naturschutzes und des Klimaschutzes besondere Bedeutung hat, wird der Umbau allerdings erst bei Hiebreife möglich sein. Im Rahmen der Abwägung überwiegen diese Belange gegenüber dem temporär verbleibenden Restrisiko, das angesichts des vorhandenen Abstands und dem Ausschluss konkreter Gefahren durch eine ergänzende jährliche Begutachtung hingenommen werden kann.

6 Gutachten

6.1 Schallgutachten

Für das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sollen als Grundlage für die weitere Planung die Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, die Nutzung der geplanten Stellplätze und der Anlagenlärm (Gastronomie, Veranstaltungen, Kommunikation) schalltechnisch untersucht und beurteilt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der räumlichen Nähe zwischen schutzwürdigen Nutzungen und Schallquellen die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Darin sollen Aussagen darüber getroffen werden, ob vom Grundsatz her die Planungsabsichten mit der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung schalltechnisch verträglich sind. Aufgrund des frühen Planungsstandes konnten schalltechnische Optimierungen mit in die Planungen einfließen, um zum einen ausreichenden Schallschutz vor Verkehrslärm zu erreichen und zum anderen die Anwohner vor Geräuscheinwirkungen aufgrund der Planungsabsichten (Parkverkehr, Gastronomie, Vereins- und Bürgerhaus etc.) ausreichend zu schützen. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁷

Unmittelbar angrenzend an den Sportplatz der Gemeinde südlich der Straße 'Im Brühl' sollen zudem öffentliche Parkplätze als Ausweichparkplätze für das neue Dorfgemeinschaftshaus entstehen. Eine abschließende schalltechnische Beurteilung dieser Stellplätze ist im Zuge des Planvollzugs vorzunehmen.

6.2 Artenschutzrechtliche Überprüfung

6.2.1 Fledermaus

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

⁷ Vgl. GSB (2021): Ortsgemeinde Föhren. Bebauungsplan Teilgebiet „Kloster Föhren“. Schalltechnisches Gutachten. Sankt Wendel (Stand: 10.05.2021)

im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.

Die Quartiereignung der zu rodenden Bestandsbäume für Fledermäuse wurde in einem Gutachten geprüft. Die zu rodende Kastanie weist ein hohes Quartierpotenzial (Winterquartier-, Wochenstuben- und Einzelhangplatzpotenzial) auf, die Linden ein geringes bis mittleres (v.a. Einzelhangplatz-) Potenzial. Aufgrund des hohen Quartierpotenzials der Kastanie wurde in einem weiteren Gutachten im Sommer 2021 mittels Wärmebildkamera eine Besatzkontrolle durchgeführt. Hierbei wurden keine Ausflugeignisse registriert. Eine besondere funktionale Bedeutung als Quartierstandort liegt bei dem Baum nicht vor.

Aus dem Gutachten ergibt sich – außer bei Baumfällungen – kein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse. Neben dem Erhalt einer Rosskastanie entstehen durch die Planung neue Privatgärten („Schottergärten“ sind nicht zulässig) und es werden Bäume gepflanzt sowie Grünflächen mit insektenfördernden Gehölzanteilen entwickelt, wodurch das Plangebiet in Teilen weiterhin eine Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse erfüllen kann.⁸

Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen werden die Baumfällungen nur unter Begleitung und Anleitung eines Fledermauskundlers und nach negativer Fledermaus Besatzkontrolle durchgeführt.

6.2.2 Eidechsen

Aufgrund der Sichtung mehrerer Mauereidechsenindividuen im Plangebiet wurde ein Mauereidechsen Gutachten⁹ beauftragt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für das abgeleitete Maßnahmen-Konzept mit Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, die ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindern.

Da die lokale Mauereidechsenpopulation das Gebiet als Ganzjahreslebensraum nutzt, lässt sich eine Betroffenheit der Art bei Realisierung des Vorhabens nicht durch eine Regelung der Bauzeiten vermeiden. Mauereidechsen reagieren auf Bedrohung durch Flucht in das nächstgelegene Versteck (Mauerspalte, Bodenspalte, Mauseloch, Unterschlupf bietenden Gegenstand). Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergibt, dass ohne Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der lokalen Mauereidechsen-Population ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen durch eine Ökologische Baubegleitung die vorliegende Planung der Bebauung insbesondere im nördlichen Randbereich gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen würde. Die Realisierung des Vorhabens unter Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen setzt die Durchführung solcher Maßnahmen zwingend voraus. Diese Maßnahmen werden im Folgenden dargelegt:

- Bauzeitenbeschränkung
- Erhaltung der Trockenmauer am Hohlweg
- Anlage von Steinlinsen die an den besiedelten Waldrand angebunden werden (am der Waldrandböschung (CEF-Maßnahme, bereits umgesetzt). Die Maßnahme liegt auf Flächen im Besitz der Ortsgemeinde und ist auf Dauer zu erhalten, aufkommender (Gehölz-) Bewuchs ist in den Steinlinsen regelmäßig zu entfernen.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten sollten die Mauerbereiche behutsam mit einem Kleinbagger abgetragen werden. Dabei sind alle auffindbaren Mauereidechsen zu fangen und umzusetzen

⁸ Vgl. Fledkonzept (2021) Fledermausuntersuchung Klosterareal Föhren. Trier

⁹ Vgl. Büro für faunistische Gutachten – Dr. Ulrich Schulte (2021): Bebauungsplan „Kloster Föhren“ Teilgebiet Artenschutzfachbeitrag Mauereidechse Erfassung – Konfliktanalyse - Maßnahmen-Konzept. Burgholzhausen

- Haufen zur Zwischenlagerung von Steinen oder z.B. Abbruchmaterial müssen vermieden werden
- Ökologische Baubegleitung

Die Sicherung und Erhaltung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der zwischen der Projektgesellschaft und der Ortsgemeinde geschlossen wird.

7 Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption wird der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Baugebiet für Wohnzwecke entwickelt. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sollen dort auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Die grundsätzlich gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in einem WA zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen im WA hingegen nicht zulässig sein. Derartige Nutzungen sollen sich im MU im Bereich der Hauptstraße und des Dorfplatzes konzentrieren. Gleiches gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Form der baulichen Nutzung soll zulässig sein, da von ihr keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Freiberufler sollen die Möglichkeit haben ihre Tätigkeit im WA auszuüben, sofern es sich um wohngebietsverträgliche Nutzungen handelt. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltung sollen aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

7.1.2 Urbanes Gebiet – MU

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO urbanes Gebiet festgesetzt werden. Angestrebt wird damit ein insgesamt relativ homogen gestaltetes, der Gebietstypik entsprechendes urbanes Quartier. Für die Ausweisung eines MU müssen bestimmte Kriterien erfüllt werden. Gebiete, die präferiert als Urbane Gebiete deklariert werden

können, sind zumeist zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete, die nicht (vorrangig) kerngebietstypische Strukturen aufweisen. Diese sind oftmals gekennzeichnet durch eine existierende Infrastruktur, wie vorliegend der Fall.

Die festgesetzte Nutzungsart Urbanes Gebiet ist zur Fortführung des Charakters der Ortslage gerechtfertigt, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht erheblich störender gewerblicher Nutzung auszeichnet.

Um eine gewerbliche, mit dem Wohnen verträgliche Nutzung zu ermöglichen, werden im MU neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Bisher in der Ortslage mit dem Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzungen – Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten - sollen in Zukunft grundsätzlich nicht zurückgedrängt werden. Dies wäre bei der Festsetzung einer vornehmlich dem Wohnen dienenden Gebietsart jedoch zu befürchten. Der angestrebte Nutzungsmix, würde sich nicht ohne weiteres umsetzen lassen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind generell ausgeschlossen. Diese passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den angestrebten Gebietscharakter und spiegeln gleichzeitig nicht die beabsichtigte bauliche Nutzung für diesen Teil der Ortslage wieder.

Trotz einer Nutzungsgrundkonzeption soll eine flexible Nutzung in den Neubauten grundsätzlich möglich sein. Insbesondere sollen gebietstypische Nutzungsänderungen künftig im Rahmen des bauplanungsrechtlich sowie immissionsschutzrechtlich möglichen nicht unterbunden werden.

Das Urbane Gebiet ist der Baugebietskategorie des Mischgebiets sehr ähnlich. Allerdings unterscheiden sich die beiden Gebiete in einigen Punkten. Mischgebiete setzen die Gleichwertigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe voraus. Ein solcher Leitsatz für die gleichgewichtige Nutzung wird für die Urbanen Gebiete ausdrücklich nicht gefordert (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden Urbane Gebiete flexibler gegenüber den traditionellen Mischgebieten. Der Begriff der kleinräumigen Nutzungsmischung im Bauplanungsrecht ist interpretationsoffen. Wo und in welchem Umfang langfristig eine gewerbliche Nutzung stattfinden wird, ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht hundertprozentig absehbar und auch zu welchen Zwecken Räumlichkeiten in den Neubauvorhaben in Zukunft genutzt werden, ist aktuell nicht vorhersehbar. Von einer Festsetzung, in welchen Bereichen Wohn- und gewerbliche Nutzungen sein dürfen, wird darum im Bebauungsplan abgesehen, da hierdurch auch Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden können, z. B. Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Nutzungsmix nicht in eine reine Wohnnutzung kippt.

Die vergleichsweise geringe Flächengröße zwischen bestehender und neuer Bebauung rechtfertigt die Ausbildung eines eigenständigen Gebietscharakters im größeren Siedlungszusammenhang nicht. Vielmehr ist es planerischer Wille der Gemeinde die Neubebauung in den Gesamtzusammenhang der gemischten örtlichen Struktur entlang der Hauptstraße einzugliedern. Die Art der baulichen Nutzung ist im Kontext des gesamtörtlichen Charakters sowie der direkt angrenzenden Nutzungen zu sehen.

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes (MU) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleisten ein geordnetes Nebeneinander zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnutzungen in der Ortsgemeinde

7.2 Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GBD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung.

Vorliegend wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus)“ festgesetzt. In diesem Bereich des Bebauungsplans ist die Anlage eines Dorfgemeinschaftshauses als soziale Nutzung mit seinen sonstigen dorfgemeinschaftlichen Bildungs-, sozialen, kulturellen und Freizeitzwecken zulässig.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Vorliegend wird davon Gebrauch gemacht, um das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu verankern.

Der vor dem Dorfgemeinschaftshaus geplante Platzbereich wird mit der Zweckbestimmung Dorfplatz bezeichnet.

Dieser öffentliche Platzbereich wird funktionell von den neu herzustellenden Verkehrsflächen getrennt und steht als Aufenthaltsfläche zur Verfügung – frei von fließendem und ruhendem Verkehr. Der Dorfplatz wird ferner auch barrierefrei zugänglich sein.

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Traufhöhen und Oberkanten) als Höchstmaß, sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

7.3.1 Grundflächenzahl

Für das gesamte WA erfolgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung der Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Eine Zulassung dieser Überschreitung ermöglicht die Errichtung der von der Waldstraße aus erreichbaren Tiefgarage, die zur Erfüllung des Stellplatznachweises im WA dient.

Auch die bauplanungsrechtliche Bestandssicherung der beiden Einfamilienhäuser am Hohlweg wird mit einer GRZ von 0,4 gewährleistet.

Im MU erfolgt eine differenzierte Festsetzung in Anlehnung an die Objektplanung und die geplanten Grundstückszuschnitte. Das MU wird in insgesamt 4 Bereiche (MU 1 – MU 4) unterteilt. Hinzu kommt der Teil der Gemeinbedarfsfläche mit dem neuen Dorfgemeinschaftshaus (GBD). Es werden folgende GRZ-Werte festgesetzt:

Teilbereich MU	GRZ
MU 1	0,6
MU 2	1,0
MU 3	0,7
MU 4	0,6

GBD	1,0
-----	-----

Der Orientierungswerte für die Obergrenze der GRZ für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO von 0,8 wird im MU 1, MU 3 und MU 4 nicht gänzlich ausgeschöpft und nur in dem für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Maß festgesetzt.

Der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus)“, wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass um das neue Gebäude keine unbebauten Grundstücksflächen liegen werden, sondern das Dorfgemeinschaftshaus direkt an öffentliche Flächen (insbesondere der Dorfplatz) bzw. an das MU 3 angrenzt. Damit wird die zukünftige Parzelle in Gänze mit dem Baukörper überstellt werden. Einzig der Grundstücksteil der zum Dorfgemeinschaftshaus gehörenden privaten Stellplätze wird nicht überbaut, allerdings versiegelt, so dass auch dort kein unbebauter Grundstücksteil erhalten bleibt, der zur Minimierung der GRZ beitragen würde. Da bei diesem öffentlichen Gebäude keine Gebäudevorzonen berücksichtigt werden, sondern direkt die öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“) an das Dorfgemeinschaftshaus anschließen und die Versiegelung der Stellplätze bereits mit berücksichtigt ist, ist die GRZ von 1,0 für das öffentliche Gebäude aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist nur unter dem Vorbehalt einer höheren GRZ möglich.

Ähnlich verhält es sich im MU 2. Dort befindet sich das bisherige Bürger- und Vereinshaus. Ursprünglich war der städtebauliche Gedanke die Anbauten dieses Gebäudes zurückzubauen und lediglich den Kern des Gebäudes zu erhalten und umzunutzen. Zwischen dem MU 3 und MU 2 würde somit ein weiterer Zugang zum Dorfplatz und ein Zugang in Verlängerung der neuen Querungshilfe entstehen. Da sich im Laufe des Planungsprozesses rausgestellt hat, dass ein Teilabriss von Gebäudeteilen, u. U. aus statischen Gründen nicht möglich sein könnte, wird im Bebauungsplan von der Erhaltung des Gesamtgebäudes ausgegangen. Dies spiegelt sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wieder. Im Fall, dass die bestehende Bausubstanz in Gänze erhalten bleibt, wäre das künftige Grundstück vollständig durch das Bestandsgebäude überbaut. Darum wird auch für diesen Teil des Bebauungsplans eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das im MU 2 geplante Gebäude, das für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen ist, wird das zugrundeliegende Plangrundstück zwar nicht in Gänze einnehmen, sondern nur zu ca. 40% (was einer GRZ von 0,4 entspricht), dennoch wird für das gesamte MU 2 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die nicht durch die Bebauung in Anspruch genommenen Grundstücksteile als Stellplätze einschließlich deren Zufahrt genutzt werden. Es wird auf diesem Grundstück zu einer entsprechend hohen Versiegelung kommen. Eine Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ ist damit nicht erforderlich. Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksteile ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes um den Dorfplatz mit seinen diversen öffentlichen Nutzungen.

Gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu folgenden Werten überschritten werden:

Teilbereich	Festgesetzte GRZ	Zulässige Überschreitung der GRZ bis
WA	0,4	0,6
MU 1	0,6	0,9
MU 2	1,0	-

MU 3	0,7	1,0
MU 4	0,6	0,8
GBD	1,0	-

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlagen ist bis zu 50 % höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig (GRZ II). Weitere Überschreitungen können gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden, wovon in vorliegendem Bebauungsplan im MU 1, MU 2 und MU 3 Gebrauch gemacht wird, so dass im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen wird.

Im MU 1 ist die Überschreitung der Tatsache geschuldet, dass dort eine Tiefgarage errichtet wird, die den gesamten Stellplatzbedarf in diesem Teil des Planungsareals unterirdisch erfassen wird. Oberirdische Flächen können damit von ruhendem Verkehr freigehalten und begrünt werden. Auch handelt es sich bei der Tiefgarage um eine möglichst lärm- und geruchsemmissionsarme Variante, um die Belange des ruhenden Verkehrs zu erfüllen.

Im MU 3 kommt die zulässige Überschreitung der GRZ bis 1,0 durch den Stellplatznachweis auf dem zugehörigen Grundstücksteil zustande.

Da im MU 2 und auch in der Gemeinbedarfsfläche bereits eine GRZ von 1,0 festgesetzt ist, ist eine Regelung zur GRZ-Überschreitung in diesen Bereichen obsolet.

7.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll gemeinsam mit der Geschossigkeit die Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im gesamten Plangebiet mit der Benennung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Oberkante (OKmax) festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen werden als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen greifen die gemäß Planzeichnung für die einzelnen Baufelder festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen auf.

Im Vergleich zur zwischenzeitlich abgebrochenen Bebauung im Klosterareal und der umgebenden Altbebauung mit deutlich geringeren Deckenhöhen, sind bei der Neubebauung aus energetischen und schallschutztechnischen Gründen sowie bei Gewerbeeinheiten größere Raumhöhen erforderlich (z. B. 3,2 - 3,5 m Raumhöhe). Somit erzeugen Neubauten aus bautechnischen Gründen automatisch größere First- und Traufhöhen. Speziell für das neue Dorfgemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen gelten besondere Bauvorschriften.

Ferner wird den Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches ein Entwicklungsspielraum von 0,5 m im Vergleich zum Status quo eingeräumt, um so bei Neu- oder Umbauvorhaben eine zeitgemäße und auch energetisch bestmögliche Bausubstanz umsetzen zu können.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der

Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von vorgenanntem ausgeschlossen.

7.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit gemäß Planeintrag baufeldbezogen begrenzt. Darüber hinaus ist die Ausbildung von Keller- oder Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung (LBauO) darstellen, zulässig.

Es erfolgt eine topographieangepasste Bauweise, so dass i. d. R. auf der Bergseite ein Geschoss weniger sichtbar sein wird, als auf der Talseite.

Entlang des Hohlwegs wird die zweigeschossige Bebauung im Bestand aufgegriffen und bis zu den Einfamilienhäusern im Norden des Geltungsbereiches fortgeführt. Die Festsetzung von jedoch drei Vollgeschossen bei dem Baufeld im MU 1 am Hohlweg ist dem Umstand geschuldet, dass das Parkgeschoss in das Gelände eingegraben wird und ggf. als Vollgeschoss gem. LBauO bewertet werden könnte. Um die Planung und das Stellplatzkonzept nicht einzuschränken, werden in diesem Baufeld drei Vollgeschosse festgesetzt.

Da ein neues Zentrum mit Dienstleistungen, Nahversorgung und Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft entstehen soll, sind etwas höhere Gebäude im Vergleich zur Umgebungsbebauung städtebaulich vertretbar und von der Gemeinde gewollt. Es erfolgt eine Abstufung zwischen der umliegenden Bebauung und dem neuen Dorfgemeinschaftshaus im Zentrum.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Konkretisiert wird die Bauweise durch die Vorgabe zur überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Bestimmung der Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO entsprechend der geplanten Neubebauung.

Mit diesen Festlegungen soll erreicht werden, dass die Baugrenzen bei einem gewissen Spielraum die vorgesehene Kubaturen widerspiegeln ohne zu weit auszugreifen und gleichzeitig die Umsetzung der vorgesehenen Architektur mit Raumkanten zu ermöglichen. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können im Rahmen der Landesbauordnung (gemäß § 8 Absatz 5 LBauO) zugelassen werden.

Die bestehende Bebauung am Hohlweg und an der Hauptstraße wird mit den festgelegten Baugrenzen abgebildet und bauplanungsrechtlich gesichert.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze zum Dorfplatz wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt. Städtebaulich soll damit ein direktes Anbauen an die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ sichergestellt werden. Es entsteht somit eine klare Raumkante.

Die Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen möglich und werden in ihrer Umgrenzung durch Planzeichen ergänzend festgesetzt. Die geplanten Stellplätze werden durch Planzeichen positioniert. Solche Nebenanlagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird die Sicherung ausreichender Freiraumanteile planerisch fixiert und die immissionsschutzrechtlichen Belange durch Parkverkehr können passgenau geprüft werden.

7.5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Gemäß dem Fall, dass sich im Rahmen des Planvollzugs und weiterer statischer Prüfungen ergibt, dass das jetzige Bürger- und Vereinshaus entsprechend der gesamtstädtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde in Norden und Osten teiltrückgebaut werden kann (Rückbau von Anbauten), wird für den umliegenden Bereich im MU 2 und zwischen MU 2 und MU 3 eine Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen getroffen.

Dem Zweck des flächensparenden Bauens entsprechend, werden zwischen dem MU 2 und dem MU 3 (s. Abbildung 13), die seitlichen Abstandsflächen auf das brandschutzrechtlich notwendige Minimum von 2,50 m in zwei Bereichen im südwestlichen Geltungsbereich reduziert. Da die Abstandsflächen sich nicht überdecken dürfen, sichert dies bei gegenüberliegenden Giebelwänden einen Mindestabstand von 5,00 m. Größere Gebäudeabstände werden dadurch nicht ausgeschlossen. Bei den seitlichen Abständen werden 2,50 m als ausreichend angesehen, da der Brandschutz gewährleistet wird (Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen). Die gleiche Regelung gilt für die Abstandsflächen innerhalb des MU 2. Auch dort wird eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m zwischen den Gebäudefassaden zugelassen. Sofern die Abstandsfläche nicht auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann, ist eine Baulast auf dem Nachbargrundstück einzutragen.

Der Nachweis der Erfüllung der brandschutztechnischen Belange ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.



7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sollen innerhalb einer Tiefgarage, zum Teil aber auch oberirdisch in den dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr in die dafür festgesetzten Flächen zu lenken. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist ebenfalls geregelt.

Durch die Realisierung der Tiefgaragen werden Flächen bereitgestellt, um dem Großteil der durch die neuen Nutzungen anfallenden Bedarf des ruhenden Verkehrs direkt auf den privaten Flächen gerecht zu werden und ohne dass der öffentliche Verkehrsraum beeinträchtigt wird und es zu Parkplatzdruck kommt. Auch kann der Bodenabtrag durch die topographieangepasste Bauweise minimiert werden.

Lediglich im MU 4, in dem sich nur Bestandsbebauung befindet, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesem Teil des Bebauungsplans soll es keine weitere Einschränkung zur Ausnutzung der Grundstücke geben, damit die privaten Grundstückseigentümern - im Rahmen der zulässigen GRZ - frei sind, was die Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke angeht.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit die Freiflächen auf dem Grundstück grünordnerisch zu gestalten. Infolgedessen besteht im direkten Gebäudeumfeld eine ansprechendere Gestaltung als Grünfläche oder öffentlicher Raum im Vergleich zu einer Parkplatznutzung.

Der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (Müllhaus/ Abstellmöglichkeiten für Fahrräder/Scooter, etc.) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu herzustellende Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt) festgesetzt und dient der Erschließung der Bebauung, von Stellplätzen und der Tiefgaragen. Auch wird hierüber der Verkehr vom Hohlweg auf die Hauptstraße geführt. Der Querschnitt genügt den Ansprüchen von Sammelstraßen.

Die Hauptstraße einschließlich der Bürgersteige und der neu zu gestaltenden Parkplätze und Gehwege sowie der Hohlweg (Bestand) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen (Bestand und Neuplanung) wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

7.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um bauplanungsrechtlich klarzustellen, dass die Klostermauer nicht zu einer verkehrsmäßigen Erschließung geöffnet oder zurückgebaut wird, wird der Mauerverlauf entlang des Hohlwegs als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zu dem geplanten Garagenhof im Osten der Reihenhausbebauung durch die bestehende Maueröffnung wird hingegen gewährleistet.

Ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird im nördlichen Teil der Bestandsbebauung Hauptstraße 7-11 festgesetzt. In diesem Teil des Bebauungsplans erfolgt die Erschließung aus topographischen Gründen ausschließlich von der Hauptstraße.

7.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung mit Elektrizität wird gegebenenfalls die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Für den geplanten Standort im Einfahrtsbereich vom Hohlweg erfolgt die Kennzeichnung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“.

7.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aus Richtung der Bebauung Am Klostergarten kommend, verläuft aktuell ein Regenwasserkanal durch den nordwestlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist dieser Kanal zurückzubauen und eine neue Kanaltrasse herzustellen. Da diese nicht alleine durch öffentliche Flächen geführt werden kann, sondern das WA durchquert, ist der innerhalb des WA und damit der privaten Grundstücksflächen liegende Teilabschnitt mit einem Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke zu belasten. Es ist ein Schutzabstand von jeweils 1,50 m jeweils rechts- und linksseitig berücksichtigt. Die betroffenen Flächen sind von Pflanzungen oder Versiegelungen freizuhalten.

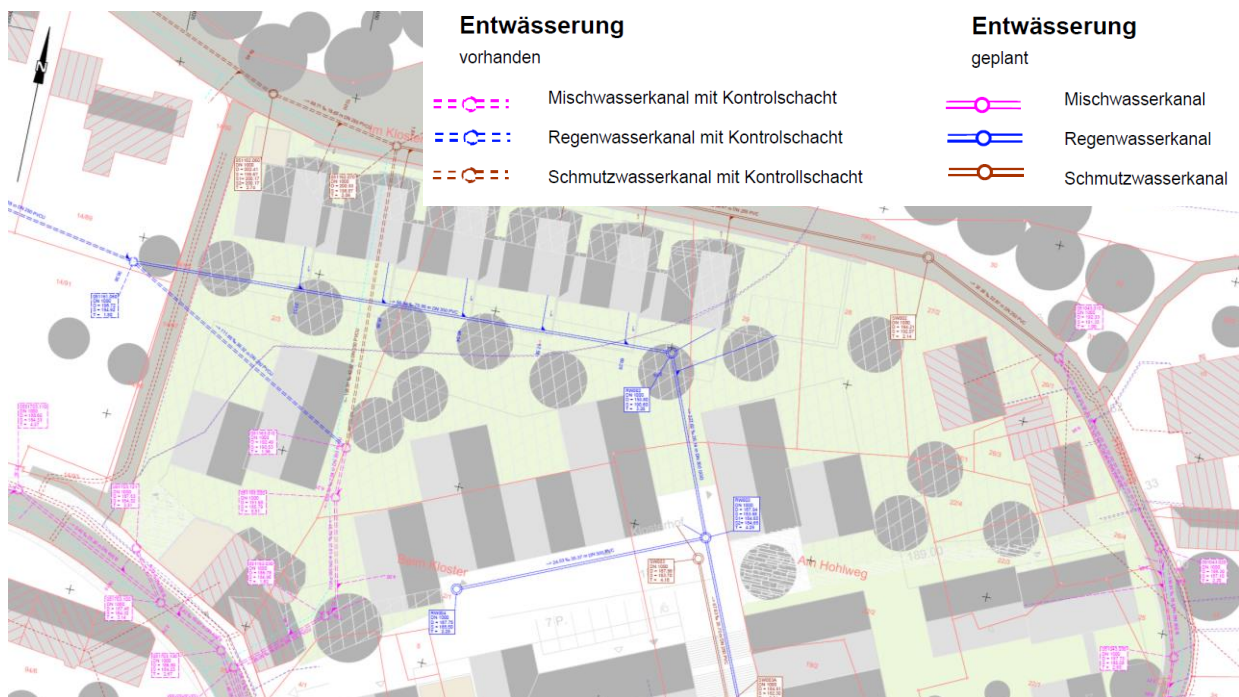


Abbildung 14: geplanter Verlauf Regenwasserkanal (durchgezogene blaue Linie) und zurückzubauender Regenwasserkanal (gestrichelte blaue Linie)

7.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan haben aufgezeigt, dass schalltechnische Konflikte aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (Verkehrslärm) innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht im Plangebiet vorliegen und textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel für das Urbane Gebiet sind in der Planzeichnung dargestellt. In dem Allgemeinen

Wohngebiet ist bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 59 dB(A) zugrunde zu legen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

7.12 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten und öffentlichen Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hinsichtlich der Befestigung von Flächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Stellplätze, Hauszuwegungen und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Die entsprechend der maximal zulässigen GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen und die Erschließung nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Bei der Gehölzauswahl sind zudem standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden.

Zur Förderung der Durchgrünung sollen die nicht überbauten Dächer der Tiefgaragen intensiv begrünt werden. Durch die Begrünung ergibt sich ein positiver Effekt auf den Ausblick der darüber liegenden Räumlichkeiten und die Freiflächen können auch als solche durch die Anwohner betreten und genutzt werden.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan anzupflanzende Bäume festgesetzt. Baumpflanzungen außerhalb der gärtnerisch anzulegenden Flächen haben in offenen oder begrüntem Baumscheiben mit ausreichender Fläche zu erfolgen, um ein Wachstum garantieren zu können. Um auf die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Bebauung und Erschließung reagieren zu können darf von im Bebauungsplan festgesetzten Standorten um bis zu 2 m in alle Richtungen abgewichen werden. Die nähere Ausgestaltung der Bepflanzung bleibt der Anlage der Grünflächen im Planvollzug vorbehalten.

Die südwestliche Rosskastanie soll als Mittelpunkt des Platzes als zu erhaltender Baum festgesetzt werden.

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten

auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

7.13 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Baukörper hat hohen Einfluss auf das Siedlungsgesamtbild. Daher kommt der städtebaulichen Konzeption auch eine große Eigenverantwortung im Umgang mit der bebauten Umgebung zu.

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

7.13.1 Dachgestaltung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen, wie die Festsetzung von geneigten Dächern in Form von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Eindeckung in dunkelgrauen Farbtönen, orientieren sich an der Struktur der bestehenden Bebauung. Eine verträgliche Angliederung an den historischen Baubestand wird im Ergebnis sichergestellt. Damit die Dachlandschaft nicht nachteilig beeinträchtigt wird, wird zusätzlich geregelt, dass für die Dachfläche keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden dürfen. Zulässig sind jedoch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Flachdächer für in das Gelände eingegrabene Verbindungsbauten bzw. Gebäudeteile sind zulässig. Die Flachdachanteile sind zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Sinne der regionaltypischen Dachgestaltung werden die Dachüberstände auf ein Maß von 30 cm an der Traufe und 15 cm am Ortgang zu begrenzen.

Im Rahmen einer angemessenen Baufreiheit wird auf eine Festsetzung zu Dachaufbauten verzichtet. Eine Regelung würde zu ggf. unerwarteter Härte führen, die dem mit der Ortsgemeinde abgestimmten Gestaltungskonzept zuwider läuft.

7.13.2 Fassadengestaltung

Ebenso wie die Gestaltung der Dächer spielt auch die Fassadengestaltung eine wesentliche Rolle bei der Erscheinung eines Baugebietes. Deshalb werden auch gestalterischen Festlegungen hinsichtlich der regionaltypischen Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden. Unter dem Aspekt der regionaltypischen Gestaltung sollten Fassaden vorzugsweise als verputzte Flächen mit Farbanstrich in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

7.13.3 Gartenbereiche

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen, d. h. Flächen, die nicht für Wohngebäude, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen, die

Erschließung und den Dorfplatz genutzt werden, flächig zu begrünen. Flächige Abdeckung mit wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Ziel ist es nicht ökologische Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung im Plangebiet führen.

7.13.4 Einfriedungen

Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung der Grundstücke im WA, welche dem avisierten Ortsbild entgegenlaufen würde, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

Zulässig sind Laubgehölze, und offene, lichtdurchlässige Zäune aus Holz, Metall, Draht oder Eisen.

Für bauliche Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern ist vorgegeben, dass sie aus Naturstein hergestellt werden oder im Fall im Fall von Betonmauerwerk zu begrünen sind.

7.13.5 Stellplatzanzahl

Für die Wohnnutzung im WA und im MU wird ein spezifischer Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Demnach sind

- für Ein- bis Zweizimmerwohnungen bis max. 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen
- für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen bis max. 70 qm Wohnfläche 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen
- für Drei- bis Vierzimmerwohnungen bis max. 100 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen
- für Wohneinheit ab vier Zimmern größer 100 qm Wohnfläche 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Für die Einfamilienhäuser sind ebenfalls 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen von der Wohnungsgröße abhängt. Außerdem soll einerseits ein Anreiz für die Errichtung kleinerer und damit erschwinglicherer Wohnungen nachfragegerecht geschaffen werden, andererseits aber auch aufgrund der Bahnanbindung Föhrens Anreize für die Bewohner zur verstärkten Nutzung des ÖPNV geboten werden.

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

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans in Privatbesitz befindlichen Grundstücke verbleiben im Eigentum der jeweiligen Besitzer. Im Fall des Anwesens Hohlweg 11 und des Haus Nazareth werden die Grundstücksgrenzen modifiziert, indem ein Ver- und Ankauf von Flächen zwischen den jeweiligen Eigentümern und der Ortsgemeinde erfolgen wird. Die entsprechende Vorabstimmung ist bereits einvernehmlich erfolgt.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind in Gemeindeeigentum.

Die Parzellierung der neu entstehenden öffentlichen Flächen und der Grundstücke mit Neubebauung wird im Planvollzug erfolgen.

9 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt es sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

9.1 Niederschlagswasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i. V. m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Sofern möglich wird empfohlen geeignete Zisternen auf den Grundstücken vorzusehen damit hier eine Bewässerung der Außenanlagen erfolgen kann.

Bei der Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachentwässerung im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Überläufe von Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen anzuschließen.

9.2 Schutz des Bodens soweit schützenswerter Boden vorhanden

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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

9.3 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4124 und DIN 4084 sind zu beachten.

9.4 Radonpotential

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

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

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit

diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

9.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

9.6 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

9.7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

9.8 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

9.9 Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

9.10 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

9.11 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.



Abbildung 15: Lage Bestandsleitung Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone / Kabel Deutschland in öffentlichen und privaten Flächen, deren Lage im nachstehenden Bestandsplan dargestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist ein Vorlauf von drei Monaten vor Baubeginn einzukalkulieren, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass ggf. die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten durch den Verursacher zu erstatten sind.



Abbildung 16: Lage Bestandsleitung Kabel Deutschland / Vodafone

9.12 Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

9.13 Immissionsschutzrechtliche Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kleinere Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus vom Grundsatz her möglich sind. Einschränkungen ergeben sich nur im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr). Sofern eine große Veranstaltung auch über die Abendstunden hinaus nach 22.00 Uhr stattfinden soll, unterliegt dies einer Sonderfallbetrachtung nach der

Freizeitlärm-Richtlinie. Die Anzahl solcher Veranstaltungen sollte zahlenmäßig auf 18 pro Kalenderjahr beschränkt werden und um 24.00 Uhr beendet werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer solch großen Veranstaltung obliegt der genehmigenden Behörde.

In der Berechnung zu Emissionen der geplanten Gastronomie konnten aufgrund des frühen Planungsstandes noch keine konkreten Werte für mögliche raumlufttechnische Anlagen wie z. B. Kühl-, Klimaaggregate oder die Abluftführung aus der Küche berücksichtigt werden. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit dieser Anlagen nachzuweisen. Eine Außengastronomie nach 22 Uhr soll nicht stattfinden.

Aufgrund des frühen Planungsstandes können tatsächliche Nutzungs- und Betriebskonzepte für die geplante Nahversorgung ebenfalls nicht in Ansatz gebracht werden, da keine hinreichend konkreten Planungsabsichten vorliegen. Es werden daher im Schallgutachten Annahmen getroffen, die Rückschlüsse erlauben, welche Nutzungen vom Grundsatz her möglich sind. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsabsichten mit den geplanten und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen vom Grundsatz her schalltechnisch verträglich sind. Einschränkungen ergeben sich nur im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr), in dem keine gewerbliche Nutzung stattfinden wird.

9.14 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung mit Wasser für den Brandfall über das öffentliche Trinkwassernetz, ist nach Auskunft der VG-Werke bis in eine Größenordnung von 13,3 l/s (48 cbm/h über max. 2 Stunden) gegeben.

Der erforderliche Nachweis zur Löschwasserversorgung ist letztendlich im Bauantragsverfahren zu erbringen. Ggf. sind in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle baulich/technische Maßnahmen zum Objektschutz vorzuhalten.

10 Planungsalternativen

Standortalternativen werden nicht diskutiert, da die Planung ein Flächenrecycling für einen brachgefallenen Standort darstellt. Die Maßnahme stellt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bislang anderer Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung dar. Da das Kloster seit vielen Jahren leer stand und das Ensemble immer weiter dem Verfall unterlag, besteht nun die Chance einer sinnvollen Folgenutzung.

Zur beabsichtigten Bebauung und des Nutzungsmixes selbst gibt es Alternativen im Hinblick auf die Bebauungsdichte und –kubatur. Dies wurde mit dem Gemeinderat im Vorfeld des Bebauungsplanes erörtert und führte zu dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Andere Planungsalternativen werden nicht in Betracht gezogen, da das Planungskonzept sehr gut breite Bedürfnisse des Wohnungsbaus und der Versorgung im Innenbereich abdeckt.

11 Beurteilung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich im Ortskern besteht eine von Wohnnutzung dominierte gemischte Nutzung. Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand bislang in Form der ehem. Klostergebäude, des Bürger- und Vereinshauses sowie Wohnbebauung.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

Künftig wird eine Folgebebauung den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung sowie Wohnraum werden an geeigneter Stelle im Dorfkern neu entstehen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, da die Neuschaffung infrastruktureller Einrichtungen sowie Erschließungsmaßnahmen im Außenbereich obsolet sind.

Im Allgemeinen handelt es sich um einen vor Jahrzehnten anthropogen überformten Bereich, der infolge der Errichtung der Gebäude sowie der Versiegelung durch bauliche Maßnahmen und Erdbewegungen bereits verändert wurde.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Belange des Artenschutzes wurden in gesonderten Gutachten (Fledermaus und Mauereidechse) dezidiert untersucht und in die Planung integriert.

Die externe Kompensationsmaßnahme dient dem naturschutzrechtlichen Ersatz für die überplanten Kompensationsflächen (KOM-235006-0155, Neuanlage von Gehölzbeständen, 1.700 m²; KOM-235006-0156, Gehölzpflege, ca. 300 m² Teilfläche der Maßnahme), welche im Bebauungsplan Teilgebiet „Klostergarten“ (von 2005) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kloster Föhren“ festgesetzt wurde. Die nun überplante Maßnahme diene der Neuentwicklung von Lebensraumtypen für einige Fledermausarten (Schaffung eines dem Meulenwald vorgelagerten Halboffenlands), wurde in der Vergangenheit jedoch nicht umgesetzt. Unter Berücksichtigung dieses ‚time-lags‘ wird die neue Maßnahmenfläche von 2.000 m² auf 3.000 m² vergrößert.

Gemäß der Entwicklungsziele des Landschaftsplans ist das Ziel der Maßnahme ein naturnaher Waldumbau mit ausschließlich einheimischen standortgerechten Arten sowie die Schaffung und Strukturierung von Waldrändern und eines Halboffenlands mit einheimischen fruktifizierenden Straucharten.

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich von Föhren an der K36 zwischen Naurath (Eifel) und Hetzerath am Rande des Meulenwalds (Gemarkung Föhren, Flur 3, Flurstücke 42 und 40,41,43-49 jeweils teilweise).

Die Ausgleichsfläche sowie die südlich angrenzenden Bereiche der Flurstücke 40-49 sowie das Flurstück 55 (Flur 3) wurde von der Gemeinde Föhren mit dem Ziel der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Laufe des Verfahrens (Oktober 2021) erworben. In dem angrenzenden Bereich südlich der Ausgleichsfläche (ca. 2.425 m², vgl. Abbildung 17) wird ebenfalls ein Waldumbau durchgeführt.

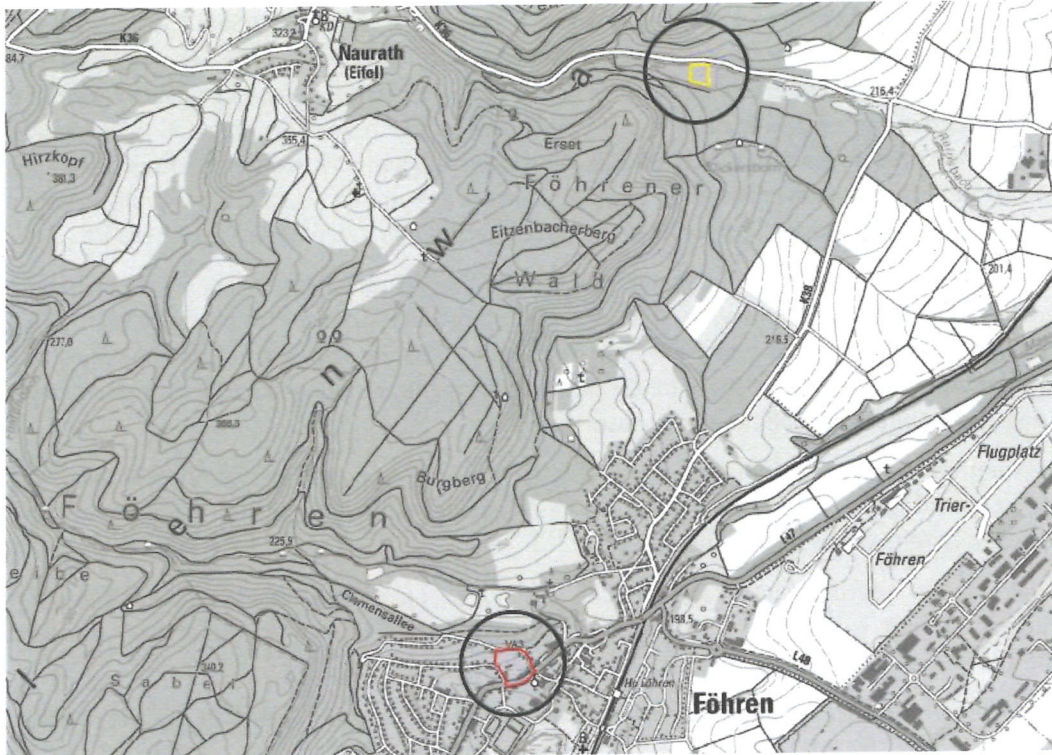


Abbildung 17: Lage des Geltungsbereiches (rot) und der externen Ausgleichsmaßnahme (gelb)

Föhren, den 03.05.2023

Rosi Radant
- Ortsbürgermeisterin -

