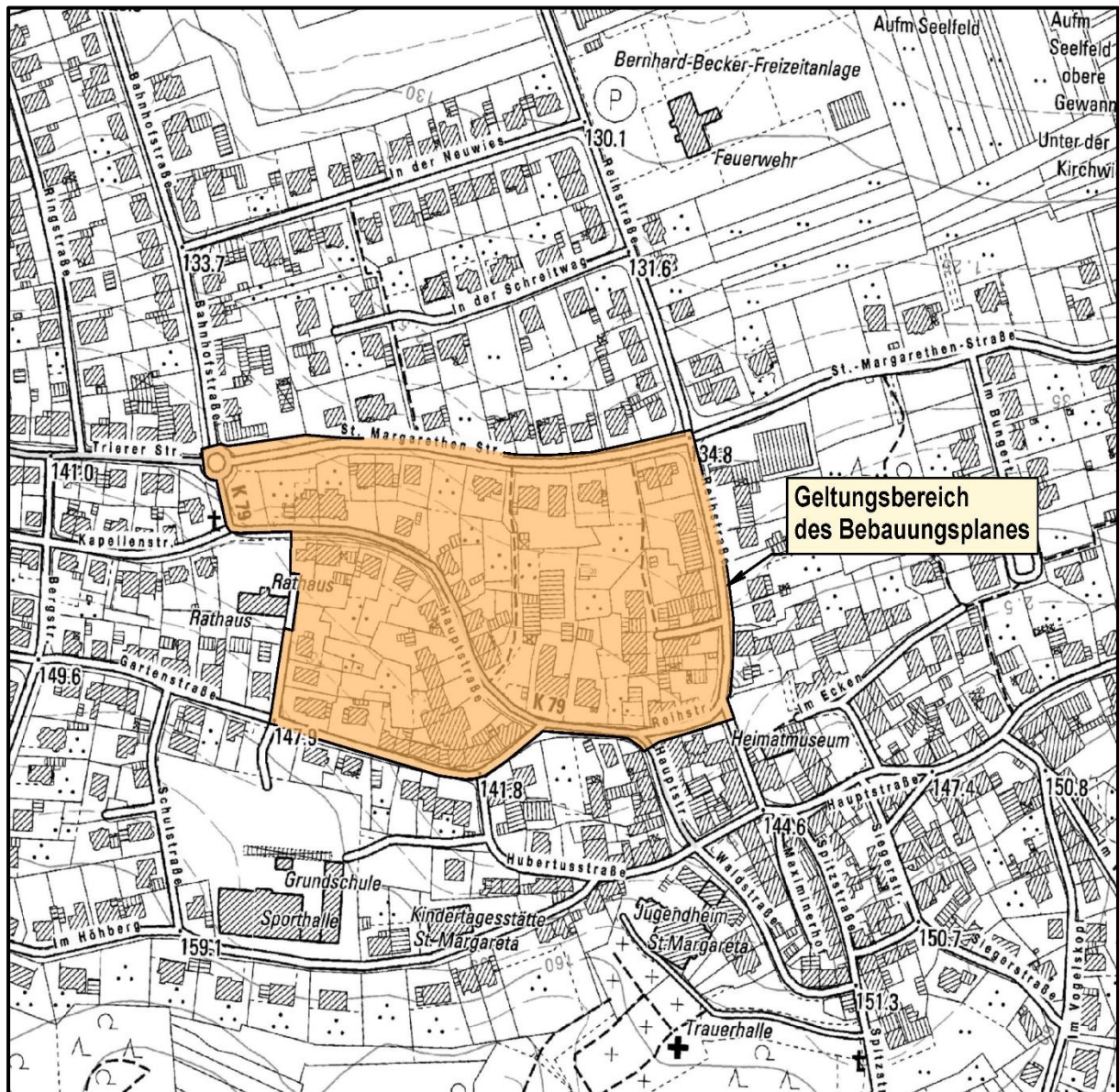


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kenn Teilgebiet „Altort-1“

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsbeschluss (November 2018)

Städtebauliche Begründung:

Bewertung der Umweltbelange:

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

**OKologik**
Ökologische Studien & Gutachten

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	6
2	Ausgangssituation	7
2.1	Bebauung und Nutzung	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.3	Immissionsbelastungen	8
2.4	Natur und Landschaft	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
3	Verfahrenshinweise	9
4	Planungsvorgaben	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung- und Landesplanung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.4	Schutzgebiete und –objekte	13
5	Planungsziele	13
5.1	Städtebauliches Konzept	13
5.2	Grünstrukturen	14
5.3	Geltungsbereich Bebauungsplan	15
5.4	Ver- und Entsorgung	15
5.4.1	Schmutzwasserentwässerung	15
5.4.2	Regenwasserbewirtschaftung	15
5.5	Wasserversorgung	15
5.6	Gas- und Elektrizitätsversorgung	15
5.7	Öffentliche Beleuchtung	15
5.8	Planungsalternativen	16
6	Planinhalte und Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Zahl der Vollgeschosse	17
6.2.2	Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl	17
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
6.3.1	Bauweise	20
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
7	Hinweise und Empfehlungen	23
7.1	Boden und Baugrund	23
7.2	Radon	23

7.3	Denkmalschutz.....	27
8	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	27
8.2	Umweltbelange.....	28
8.2.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	28
8.2.2	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt.....	28
8.2.3	Schutzgut Boden	32
8.2.4	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	32
8.2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	32
8.2.6	Schutzgut Landschaft	33
8.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
8.2.8	Wechselwirkungen	33
8.3	Ver- und Entsorgung	33
8.4	Flächenbilanz	33
8.5	Kosten der Planung.....	34
	Planzeichnung	35

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Kenn hat sich in den letzten vier Jahrzehnten durch mehrere Neubaugebiete für Wohnungsbau aber auch im Hinblick auf Gewerbeansiedlung räumlich und strukturell erheblich ausgedehnt; die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur im Bereich der öffentlichen und privaten Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Gaststätte / Restaurant, medizinische Grundversorgung etc.). Auch die öffentliche Infrastruktur wurde kontinuierlich weiterentwickelt (Sportanlagen, Kindergarten, Schule, Veranstaltungsräume – und Freianlagen, Vereinsleben etc.). Kenn ist aber auch weiterhin eine landwirtschaftliche Gemeinde mit insbesondere einer Anzahl Winzern im Voll- und Nebenerwerb. Um die Funktion der Gemeinde als begehrter Wohnstandort in Einklang mit den Bedürfnissen der Landwirte und Winzer zu bringen, ist eine behutsame Wohnungsbaupolitik erforderlich.

Da die Gemeinde aufgrund Ihrer spezifischen Lage zwischen zwei Hauptverkehrsadern auf der einen Seite und durch den gesetzlichen Überschwemmungsbereich der Mosel auf der anderen Seite (siehe Abb. 1) hinsichtlich ihrer räumlichen (flächenhaften) Entwicklung an rechtliche und tatsächliche Grenzen stößt, richten sich private Wohnungsbaugehren seit geraumer Zeit zunehmend auf den Innenbereich. Dies ist zwar grundsätzlich zu begrüßen; Konflikten ist aber vorausschauend zu begegnen. Die Gemeinde will daher steuernd tätig werden, also dieser Entwicklung nicht ungeplant freien Lauf lassen. Typische Konfliktlagen bestehen beispielsweise zum einen im Hinblick auf die örtlichen Weinbaubetriebe mit ihren in den Ortskernen gelegenen Betriebsstellen. Diese sollen nicht durch erhöhten Wohnungsdruck eingeschränkt oder verdrängt werden. Zum anderen erfüllen innerörtliche Freiflächen auch Freiraumfunktionen. Sie sind die nicht-öffentlichen Ruhezone des Dorfes abseits der Straßen. Streuobstbereiche, Hausgärten, Geräteschuppen, Abstellflächen und Mähwiesen im Wechsel mit den Nebenstellen der landwirtschaftlichen Betriebe prägen diese Ortsteile. Eine innere öffentliche Erschließung besteht oftmals nicht. Die Schaffung einer ordnungsgemäßen erstmaligen Erschließung in die inneren privaten Grundstücksbereiche hinein stößt hingegen oft an die Grenzen der Akzeptanz durch die davon berührten Eigentümer.

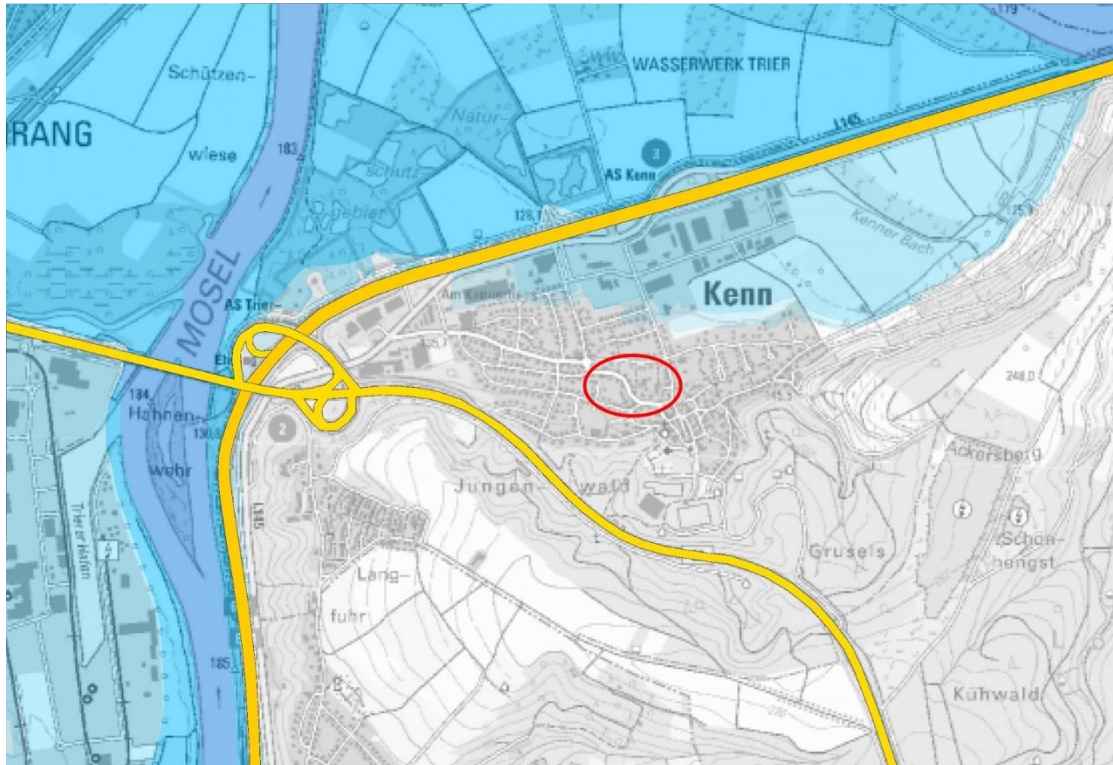


Abbildung 1: Übersichtskarte Hauptverkehrsadern (gelb) und gesetzlich festgelegter Überschwemmungsbereich (blau)

Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für denjenigen Teil des Altortes, welcher zwischen St. Margarethen Straße, Bahnhofstraße und Gartenstraße gelegen ist, angestrebt. Private Baubeghären stehen dort im Widerstreit zum Erhalt von Ruhezonen, zur Sicherung und Entwicklung weinbaulicher Betriebsstellen und zum Fortbestand des Siedlungsbildes ohne Hinterlandbebauung. Dies soll im Zuge dieser Planung bewertet werden. Weitere Prüfungen und Planungen für andere Ortsbereiche des Altortes sollen folgen.

Eine solche Prüfung und Gewichtung kann nur im Zuge einer städtebaulichen Planung erfolgen. Die Gemeinde hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich mit der Bezeichnung „Altort“ in Verbindung mit Plansicherungsinstrumenten beschlossen.

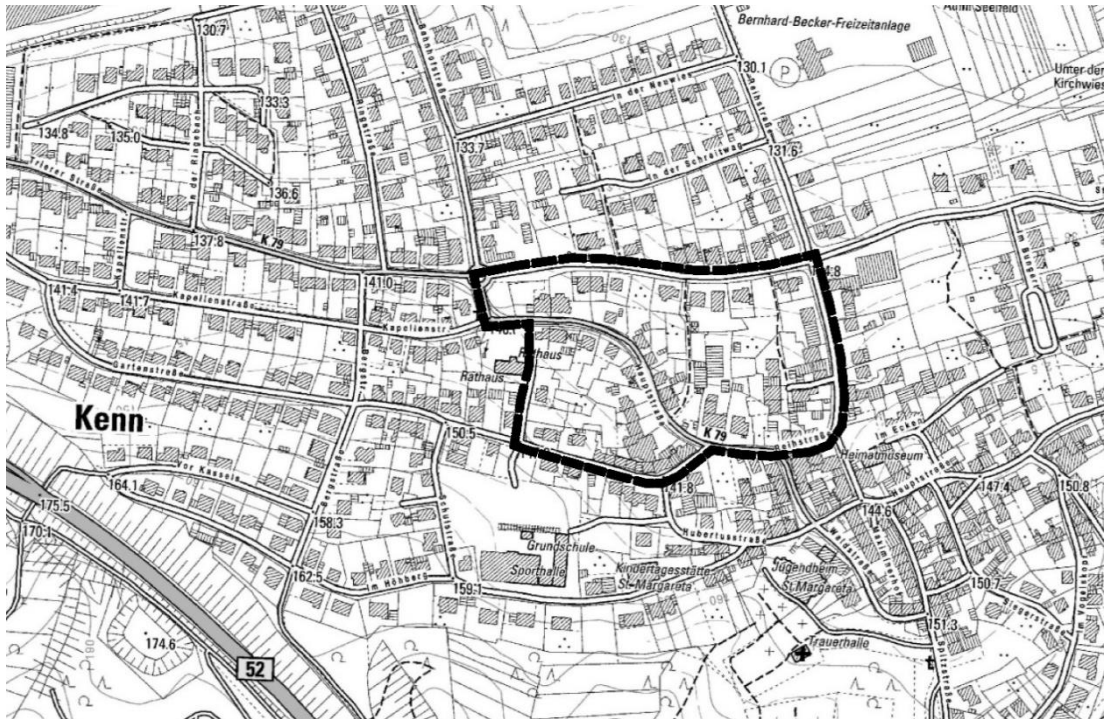


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Altort-1“

Die Bauleitplanung ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Denn die Gemeinde verfolgt mit dieser Planung das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für einen Bereich im Altort herbeizuführen, der über ein ortstypisches dörfliches Gepräge verfügt und gleichermaßen Freiraumpotential aufweist, welches einer wesentlichen anderen Überformung nicht ohne Weiteres preis gegeben werden soll. Das Vorliegen eines solchen nach vorne gerichteten städtebaulichen Planungskonzepts berechtigt zur Bauleitplanung.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Kenns. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die St. Margarethen Straße,
- im Süden durch die Gartenstraße,
- im Westen durch das Rathaus mit Zufahrtstraße von der Gartenstraße,
- im Osten durch die Reihstraße.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 4,40 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Kenn:

Flur 12

Parzellennummer: 265/5; 265/7; 266/8; 266/11; 268/8; 268/9; 271/6; 769/1; 770/1; 770/2; 771; 772; 773 ; 774; 775; 776; 779; 780; 781; 782; 783; 784/2; 784/5; 785/4;

785/5; 785/6 teilw. (St. Margarethenstraße); 791/6; 791/7; 791/8 (Bahnhofstraße); 791/11; 791/12; 791/13

Flur 19

Parzellennummer: 131/1 teilw.; 133; 134/2 teilw.(Gartenstraße)

Flur 22

Parzellennummer: 140/1; 140/2; 140/3; 140/5; 140/6; 141; 142; 143; 144; 145; 146/1; 146/2; 147; 148/1; 148/3; 148/4; 149; 150; 151; 152; 153; 155/1; 155/3; 155/4; 156; 157; 158; 159; 160; 161; 162/1; 162/2 (Bahnhofstraße); 162/3; 163; 164/1; 164/2; 165; 166/1; 166/3; 166/4; 167/1; 167/2; 167/3; 168; 169; 170; 171/3; 171/4; 171/5; 171/6; 172; 173; 174; 175/2; 175/3; 176/1; 177/1; 178; 179/1; 179/2; 180; 181/5 (Reihstraße)

Flur 23

Parzellennummer: 174 teilw. (Reihstraße)

Als Kartengrundlage dient eine digitale Liegenschaftskarte, ausgegeben im August 2017.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

In der Ortshistorie Kenns hatte die Bahnhofstraße früher die Funktion der Zufahrtsstraße zum Dorf aus Richtung Moselbahn-Bahnhof sowie der zwischen Trier und Schweich verlaufenden Straße „Am Kenner Haus“. Die Bahnhofstraße war beidseitig bebaut, die erstmalige Besiedlung fand hauptsächlich in der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts statt. Hinter den Häusern der Bahnhofstraße ging der Ort moselseitig in die freie Feldflur über. Meistens waren die rückwärtigen Bereiche der Häuser nahe der Siedlung typischerweise als Bauerngärten genutzt, sie dienten der Landwirtschaft oder es befanden sich dort Wirtschaftsgebäude, Schuppen, Lagerstellen etc.. Die St. Margarethen Straße entstand erst im Zuge der nordöstlichen Siedlungserweiterung Kenns in den 1980er Jahren.

Aus dem früheren Übergang zwischen Altortbebauung entlang von Hauptstraße und Bahnhofstraße zur freien Feldflur wurden Siedlungsbereiche eines Neubaugebietes (Baugebiet Ringebach-Reihstraße). Es verblieb jedoch inselartig ein größerer unbebauter Bereich zwischen der sich nun als „Ring“ schließenden Bebauung St. Margarethen Straße / Reihstraße / Hauptstraße / Bahnhofstraße.

Eine ähnliche Entwicklung erfolgte, wenn auch nicht zeitgleich, zwischen der Bahnhofstraße und der Gartenstraße mit dem gleichen Effekt, dass der innere Kern des Straßenringes Bahnhofstraße / Rathausstraße / Gartenstraße / Hauptstraße ebenfalls unbebaut blieb.



Abbildung 3: Ortsgrundriss Kenn 1951 mit Lage des Planbereiches

Die beiden zuvor angesprochenen inneren Bereiche werden aktuell sehr unterschiedlich genutzt. Zum Teil liegen dort kleine Streuobstwiesen, zum anderen befinden sich Abstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Fläche, oder es gibt kleinere Gärten und Mähwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftung. Die Parzellierung ist gleichermaßen inhomogen hinsichtlich Größe und Zuschnitt. Vereinzelt bestehen sogenannte „gefangene Grundstücke“, die nur durch Überfahren des vorderliegenden Grundstückes erschlossen sind.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch die St. Margarethen Straße, die Bahnhofstraße / Hauptstraße, die Reihstraße und die Gartenstraße verkehrstechnisch erschlossen. An den vorgenannten Straßen besteht durchgehend beidseitig Straßenrandbebauung. Eine Hinterlandbebauung existiert hingegen nicht. Die wenigen baulichen Anlagen in den inneren Freiraumzonen rückwärtig der jeweiligen Straßenrandbebauung beschränken sich auf Nebengebäude landwirtschaftlicher Betriebsstätten oder einzelne kleinere Schuppen u. dgl. Die innere Erschließung erfolgt rudimentär über private Wege und Zufahrten. Einzelne wenige, sehr tiefe Grundstücke können Zufahrt direkt von vorderliegenden Erschließungsstraße nehmen.

2.3 Immissionsbelastungen

Immissionsbelastungen erheblichen Umfangs bestehen im Plangebiet nicht. Die Bahnhofstraße / Hauptstraße nimmt als Kreisstraße (K 79) überwiegend nur innerörtliche Verkehre auf, da sie ansonsten keine Verbindungsfunktion zwischen

anderen Orten erfüllt. Die Straßenkategorie entspricht einer dörflichen Hauptstraße (Gliederung Verkehrsstärken RAST 06) Die übrigen Straßen sind hinsichtlich ihrer Straßenkategorie Wohnstraßen oder Wohnwege.

Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf landwirtschaftliche Betriebsstellen von Winzerbetrieben. Viehhaltung und Landbewirtschaftung finden nicht statt.

Emitierende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

2.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch siedlungstypische Elemente geprägt. Es herrscht zu Teilen eine verdichtete Bauweise mit innenliegenden Gartenbereichen vor. Bestehende Gehölze sind als Siedlungsgehölze zu klassifizieren. Teilweise sind junge Niederstamm-Obstgehölze vorhanden. Nicht heimische Gehölz- und Straucharten (Zypressen und andere Exoten) überwiegen. Innerhalb der Freiflächen bestehen Schuppen und Gartenanlagen. Der Unterwuchs ist als Zier- bzw. Nutzgarten oder als einfacher Rasenplatz (artenarmer gemähter Zierrasen) gestaltet. Teile werden als Hof- bzw. Lagerplatz genutzt, welche randlich oftmals durch Ruderalsäume begleitet werden. Eine Verbindung zwischen den einzelnen Grünflächen im Geltungsbereich wird durch Bebauung, Lagerflächen, Wege und anderen technische Elemente unterbunden. Oftmals sind die einzelnen Parzellen auch durch bodennahe Gitterzäune voneinander getrennt, was eine Querung für terrestrische Tierarten (z.B. Igel) erschwert bzw. verhindert. Allgemein kann der gesamte Geltungsbereich als naturfremd bezeichnet werden. Autochthone Biotoptypen sind nicht vorhanden. Dies ist auch auf die ökologischen Bedingungen innerhalb von Städten und Siedlungen zurückzuführen. So sind besiedelte, verdichtete und asphaltierte Bereiche im Durchschnitt 1 – 3 °C wärmer, durch den schnellen Wasserabfluss auf befestigten Flächen auch trockener und die Immissionsbelastung ist höher. Vorkommende Tierarten sind meist ubiquitär vorkommende Kulturfolger, welche sich an anthropogene Standorte adaptiert bzw. spezialisiert haben (anpassungsfähige Arten).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen mit Ausnahme der Straßen (Ortsgemeinde und Kreis Trier-Saarburg) sowie der öffentlichen Grünfläche zwischen Bahnhofstraße und St. Margarethen Straße (Ortsgemeinde) in Privatbesitz verschiedener Eigentümer.

3 Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); die bestehende Bebauung kann weiterentwickelt und ergänzt werden,
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt mit rd. 17.500 m² weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Es wurde dennoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird allerdings abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Bei der Wahl der frühzeitigen Information für die Bürger wurde die „klassische frühzeitige Bürgerinformation“ in Form einer Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB bevorzugt. Am 15. Februar 2017 fand hierzu eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung statt. Anschließend hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit bis zum 15. März 2017 auch schriftlich Stellung zu beziehen.

Die Träger öffentlicher Belange werden nun ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt (fakultative Anwendung des § 4 Abs. 1 BauGB). Im Anschluss ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen, bei der die Träger öffentlicher Belange erneut angehört werden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage des Planentwurfes fand im Zeitraum vom 14.05. bis 13.06.2018 statt. Hierbei gingen insbesondere zwei Stellungnahmen ein, zu denen der Ortsgemeinderat am 29.08.2018 Änderungen am Entwurf wie folgt beschlossen hat:

Zum einen wurde die Baugrenze entlang der St. Margarethen-Straße von 2 m auf 5 m Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum durch Parallelverschiebung zurückversetzt. Zum anderen wurde im Bereich des Anwesens Hauptstr. 1 das Baufenster vergrößert. Die Änderungen wurden in der Planurkunde gekennzeichnet.

Es wird eine erneute Offenlage des geänderten Planentwurfes erforderlich. Die erneute Offenlage ist auf die geänderten Punkte beschränkt und erfolgt verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Stellungnahmen aus der ersten und der zweiten Offenlage sollen nach Abschluss der zweiten Offenlage gemeinsam beraten und gewürdigt werden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Abbildung 5 gibt eine Übersicht über bestehende Bebauungspläne in der Ortsgemeinde Kenn. Der Planbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes ist darin mit einer schwarzen gestrichelten Umrandung gekennzeichnet. Demnach überlagert er sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ringebach – Reihstraße (hellblaue Farbe in Abbildung 6), der aber wegen eines Ausfertigungsmangels nicht angewendet werden kann. Ebenfalls nicht rechtsgültig ist der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Hühbergweg / Trierer Straße / Grasgarten und der nordwestlich anstoßende Bebauungsplan Kapelle – Bahnhofstraße. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind somit als unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB einzustufen.

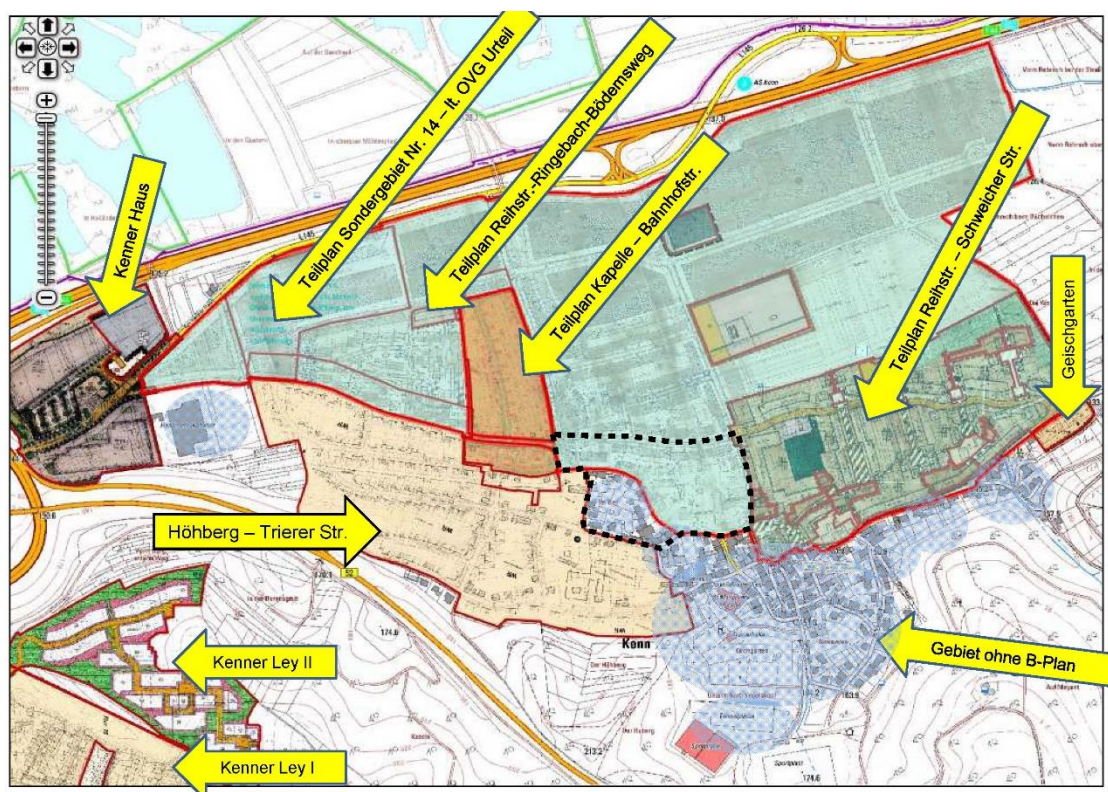


Abbildung 5: Übersicht der Bebauungsplangebiete in Kenn

Bereich St. Margarethen Str. / Reihstr. / Hauptstr. / Bahnhofstr.

ungültig

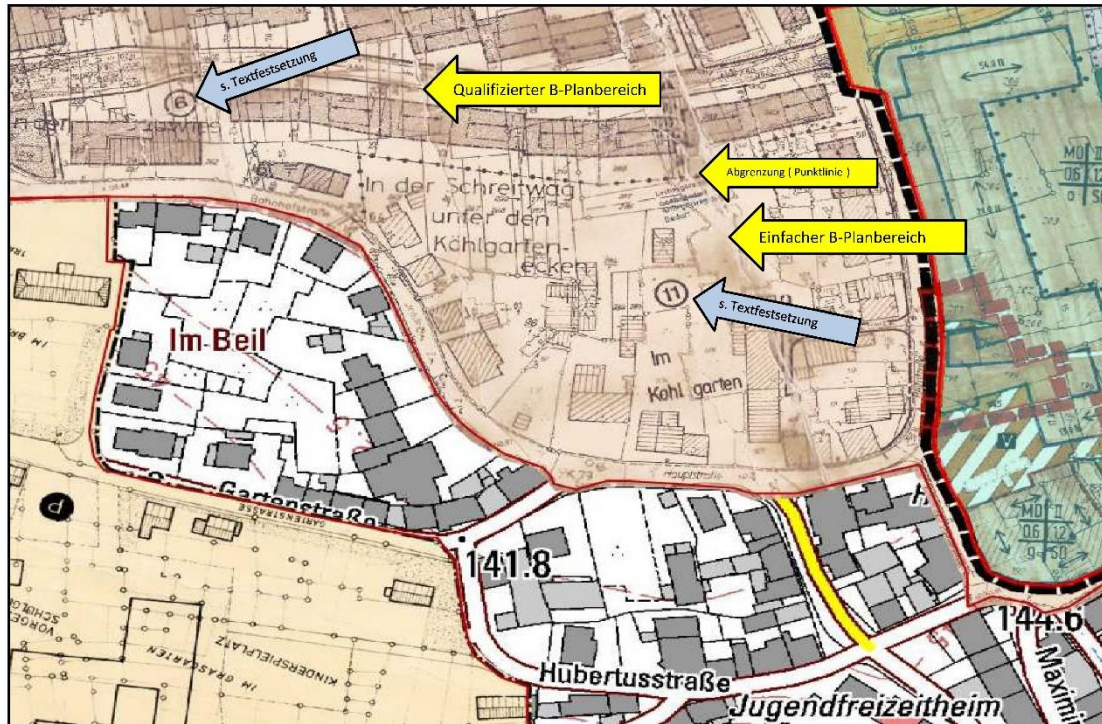


Abbildung 6: Geltungsbereich Bebauungsplan Ringebach - Reihstraße

4.2 Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier. Auf Ebene der Raumplanung bestehen keine der vorliegenden Bebauungsplanung entgegenstehenden Ziele.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Kenn hat gemäß LEP IV keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Für die bebaute Ortslage enthält das LEP IV keine expliziten Zielvorgaben.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Für Kenn bestehen keine regionalplanerischen Funktionszuweisungen und das Plangebiet ist als Wohngebiet gekennzeichnet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Kenn liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die künftigen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Kenn beziehen sich sowohl auf die Bereiche Freizeit und Erholung (F/E) sowie die Landwirtschaft (L).

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann – soweit erforderlich – im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

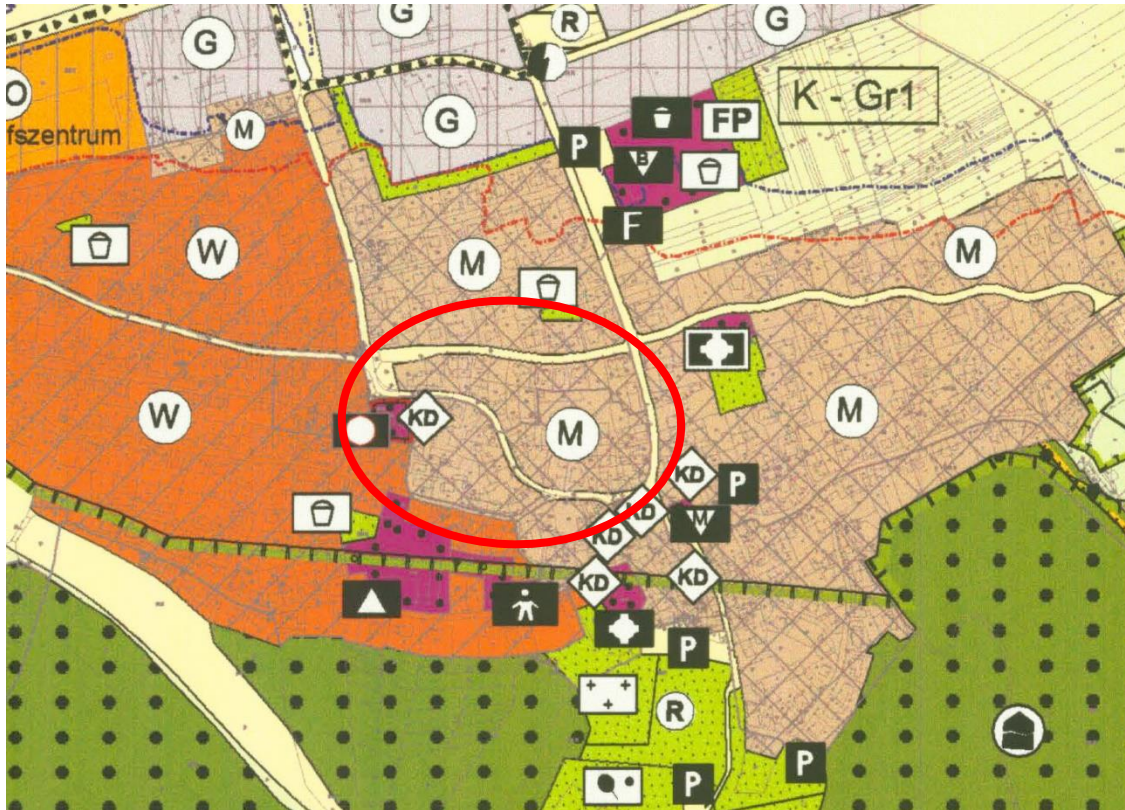


Abbildung 7: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan für Kenn

4.4 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen nicht vor.

5 Planungsziele

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsgemeinderat Kenn hat am 11.11.2015 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst. Die im Zuge des Planverfahrens vorzunehmende Prüfung und Gewichtung sollte nach dem Willen des Gemeinderates insbesondere folgende Aspekte umfassen:

- a) Bewertung der Erschließung und baulichen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile.
- b) Prüfung kleinteiliger Parzellenstrukturen für Einzelhausbebauung in Standort angemessener Größe und Höhenentwicklung.

- c) Erarbeitung von differenzierten Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen für abzugrenzende Teilbereiche.

Am 15. Februar 2017 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig nach § 1 Abs. 1 BauGB über diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen informiert und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dies fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Anschließend bestand Gelegenheit, Stellungnahmen auch schriftlich zur Planung bis zum 15. März 2017 vorzulegen. Die überwiegenden Äußerungen der von der Planung berührten Öffentlichkeit ließen dabei erkennen, dass eine öffentliche Erschließung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Hauptstraße und St.-Margarethen-Straße sowie zwischen Bahnhofstraße und Gartenstraße nicht gewünscht ist. Anbaumöglichkeiten an den vorhandenen Gebäudebestand sollten hingegen berücksichtigt werden. Die öffentliche Diskussion ließ ein Meinungsbild erkennen, wonach einer Mehrheit der Betroffenen der Schutz der inneren Ruhezonen einer Baureifmachung des Geländes vorgeht. Da die Gemeinde in der Folge ohne die Anwendung von Bodenordnungsinstrumenten nicht über die zur Erschließung angebotenen Grundstücksteile verfügen kann, ist sie auch nicht in der Lage, das durch eine Nachverdichtung geschaffene Bauland an Bauwillige zu vermitteln. Eine Bodenordnung und Erschließung ohne Einflussnahme der Gemeinde auf die Baulandmobilisierung macht aber keinen Sinn, da eine private Baugrundstücksbevorratung nicht ausgeschlossen werden kann. Als Konsequenz aus dem Diskussionsprozess sollte daher in den weiteren Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde die Baulandschaffung in den Ruhezonen nicht mehr weiter verfolgt werden. Die Bereiche hinter der bestehenden Straßenrandbebauung sollen aber künftig weiterhin für Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen, als Nutz- und Ziergärten, als Bewirtschaftungsflächen etc. genutzt werden können. Damit stehen sie sowohl den landwirtschaftlichen Betriebsstellen aber auch den privaten Grundstückseigentümern für Gartenbau-, Lager-, Abstell- und Betriebszwecke zur Verfügung, nicht aber für eine bauliche Nutzung durch Hauptgebäude, wie z.B. Wohnhäuser. Hingegen sollen die Baufelder für die Straßenrandbebauung durchlaufend sein und hinsichtlich der Dimensionierung komfortable Anbauten an den Bestand ermöglichen.

Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin differenziert nach den unterschiedlichen Anforderungen, hergeleitet aus der Bestandsbebauung eines jeweiligen Straßenzuges, vorgegangen werden.

5.2 Grünstrukturen

Die im Geltungsbereich vorkommenden Grünstrukturen sind anthropogen überprägt. Die größeren Gehölze sind typische Siedlungsgehölze. In den Gärten kommen Zier- und Nutzpflanzen vor. Zwischen den einzelnen Wohnparzellen bestehen auch ruderalisierte Vegetationsflächen. Oftmals haben sich diese Ruderalflächen auf und angrenzend an Hof- und Lagerplätze, z.B. Brennholz-Lagerflächen, etabliert. Es bestehen teilweise auch Bereiche mit Niederstamm-Obstgehölzen. Aufgrund der Anzahl und dichten schematischen Anpflanzung der Bäume ist zwar nicht von einer Obstwiese im engeren Sinne auszugehen, dennoch aber machen diese gemischten Strukturen aus Lager- und Gartenflächen, Schuppen und Ruderalflächen,

Obststrukturen und Zier-/ Nutzgärten den Reiz dieses typischen innerdörflichen Siedlungs- und Freiraumgefüges aus. Ziel der Planung ist es, diese ortstypischen inneren Flächen im Anschluss an die bestehende Straßenrandbebauung einer verstärkten baulichen Nachverdichtung nicht auszusetzen.

5.3 Geltungsbereich Bebauungsplan

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt anhand der tatsächlichen Gegebenheiten, in dem die vorhandenen Straßen und bestehende Bebauungspläne (Bebauungsplan Reihstraße – Schweicher Straße, östlich angrenzend) als Gebietsbegrenzung herangezogen werden. Die Abgrenzung ist sachgerecht, weil hier ein städtebauliches Ordnungsbedürfnis im Sinne der Planungsziele der Gemeinde besteht.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Schmutzwasserentwässerung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet besitzt Anschluss an das Abwassersystem der Ortsgemeinde. Dieser Bereich genießt hinsichtlich der Entwässerung Bestandsschutz und kann somit in Betrieb bleiben. Ergänzende Hausanschlüsse können hergestellt werden.

Erstmalig neu zu erschließende Bereiche sind nicht geplant.

5.4.2 Regenwasserbewirtschaftung

Da keine Bauflächen erstmalig neu erschlossen werden, können die vorhandenen Netze weiter genutzt werden. Ergänzende Hausanschlüsse können hergestellt werden.

5.5 Wasserversorgung

Da keine Bauflächen erstmalig neu erschlossen werden, können die vorhandenen Netze weiter genutzt werden. Ergänzende Hausanschlüsse können hergestellt werden. Die Verhältnisse sind ausreichend für eine ordnungsgemäße Versorgung.

5.6 Gas- und Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet ist nicht mit Erdgas erschlossen. Die Erschließung ist aber vorgesehen. Aus Sicht der Elektrizitätsversorgung ist eine vollumfängliche Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

5.7 Öffentliche Beleuchtung

Diese ist ausreichend vorhanden. Da keine neuen öffentlichen Straßen und Wege geplant sind, besteht im Rahmen des Planvollzugs kein Handlungsbedarf.

5.8 Planungsalternativen

Es wurden Planungsalternativen anhand Form sogenannter Testentwürfe bewertet. Diese sahen einfache (schmale) Wegeführungen zur Erschließung der inneren Bereiche mit unterschiedlichen Anbindungspunkten an die umgebenden Straßen vor. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zeigte sich jedoch, dass eine Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer den Schutz der Ruhezeiten ohne innere Erschließung und ergänzende Bebauung vorzieht.

6 Planinhalte und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062).

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung wurde nach dem jeweiligen Gebietscharakter differenziert festgesetzt, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand bereits heute prägt und zukünftig erhalten und fortentwickelt werden soll. Entlang der St. Margarethen Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude aber auch die Niederlassung einer Heilpraktikerin, Arzt und Apotheke sowie ein Ladenlokal im Eckbereich Bahnhofstraße / St.-Margarethen-Straße. Das Gebiet soll sich künftig zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickeln können. Von den besonderen Gliederungsinstrumenten des § 1 Abs. 4 BauNVO wird nicht Gebrauch gemacht. Der Bereich ist aufgrund seiner Lage an einer ausreichend dimensionierten Straße und der darin verlaufenen Buslinie zwischen Trier und Schweich gut geeignet für die Aufnahme der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten.

Der Bereich nördlich von Bahnhofstraße, Hauptstraße und westlich der Reihstraße ist mit Ausnahme des Einmündungsbereiches Bahnhofstraße / St. Margarethen Straße

Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Hier befinden sich neben Wirtschaftsstellen von Weinbaubetrieben und den dazu gehörigen Wohnungen typischerweise auch Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Es handelt sich dabei um ein typisches Dorfgebiet, in welchem heute wie zukünftig die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe vorgesehen ist und weiterentwickelt werden soll. In diesem Gebiet wird auf die Belange der land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine vorrangige Rücksichtnahme hingewiesen. Von den besonderen Gliederungsinstrumenten des § 1 Abs. 4 BauNVO wird nicht Gebrauch gemacht.

Der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Gartenstraße weist die typische Nutzungsmischung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO auf. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gebiet vorhanden sind die zulässigerweise errichteten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften. Weitere Nutzungen sind denkbar und sollen hier uneingeschränkt zugelassen werden, um dem Gebiet mit der Lage an der Bahnhofstraße als historische und heutige Hauptzufahrtsstraße vom / zum übergeordneten Verkehrswegenetz weitere Entwicklungsimpulse geben zu können. Von den besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 BauNVO wird nicht Gebrauch gemacht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

6.2.2 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4 gemäß Planeintrag) darf durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich der Zufahrten sowie durch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis GRZ 0,5 überschritten werden.

Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB)

und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen. Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gestattet die Fortführung des realisierten Bestands unter Berücksichtigung von Erweiterungen analog zu den festgesetzten Baugrenzen. Die mit dieser Planung angebotenen Erweiterungsmöglichkeiten stellen zum einen die gewünschte Freiraumsicherung in den Ruhezeiten sicher, zum anderen aber ist eine umfangreichere Inanspruchnahme des Außenbereichs nicht erforderlich, da die Innenentwicklungspotentiale – soweit mit den Planungszielen vereinbar – ausgenutzt werden können.

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie z. B. Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke werden berücksichtigt. Die in Teilbereichen (WA) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgte Begrenzung der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (eine Überschreitung ist nur bis GRZ 0,5 möglich) erfolgt vor dem Hintergrund, dass für das WA eine offene städtebauliche Struktur analog zur vorhandenen Einzelhausbebauung auch zukünftig angestrebt wird. Der Grad der Überprägung durch bauliche Anlagen soll auf 50 % der Grundstücksfläche (entspricht GRZ 0,5) begrenzt werden. Im Hinblick auf die vorhandenen großen Grundstückszuschnitte ist dies auch unter der privaten Interessensabwägung vertretbar.

Für die MI- und MD-Gebiete erfolgt im Übrigen keine Begrenzung der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Sinne einer typischen Innerortslagenstruktur u.a. durch solche Nebenanlagen der landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Gartenhäuser, Schuppen, Lagerflächen etc. geprägt sein, wie dies auch heute bereits dort der Fall ist.

Die festgesetzte Regel-GRZ beträgt in den MD- und MI-Gebieten GRZ 0,5. Die Zahl liegt etwas unter der möglichen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,6. Dies wird damit begründet, dass der Wert den vorhandenen örtlichen Verhältnissen ausweislich des Liegenschaftskatasters entspricht. Diese vorgefundenen Verhältnisse sollen auch für die Zukunft weiter gelten und bieten Erweiterungsspielräume; der Verbrauch an Grund und Boden wird dabei maßvoll begrenzt. Eine GRZ von 0,6 wird aber dort zugelassen, wo die Bestandsgrundstücke atypisch klein bemessen sind, so dass die vorhandene Bebauung bei GRZ 0,5 nicht fortgeführt werden könnte. Um nicht beabsichtigte Härten bei Ersatzneubauten etc. zu vermeiden, wurde die GRZ bei diesen Grundstücken (Gartenstraße Haus-Nrn. 2, 4, 6 und 6a) auf 0,6 erhöht.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zuzurechnen sind Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Begründung

Das Plangebiet ist entlang des Straßenzuges der Bahnhofstraße, der Hauptstraße, der Reihstraße und der Gartenstraße beidseitig durchgehend mit Gebäuden bebaut, die ein zweigeschossiges Erscheinungsbild haben. Folgt man also beispielsweise zu Fuß den jeweiligen Straßenverläufen, so sieht man links und rechts der Straßen eine Bebauung mit zwei Ebenen innerhalb senkrechter Wände und darüber meist ein verhältnismäßig steil geneigtes Dach unterschiedlicher Dachformen. Die Bebauung überschreitet somit in der Höhenentwicklung üblicherweise ein Maß von 10,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau nicht. Dieses Maß von 10,50 m setzt sich zusammen aus bis zu 7,50 m Wandhöhe bis zur Traufe und dann weitere 3 m für den Dachbereich. Einzelne Gebäude unterschreiten dieses Maß geringfügig; es wird auch einzelne Gebäude geben, die dieses Maß geringfügig überschreiten. Grundsätzlich möchte die Gemeinde diesen sich in der Ortshistorie entwickelt habenden Charakter der Straßenrandbebauung der benannten Straßen erhalten und fortführen. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante von 10,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau als mittlere Höhe entlang der gemeinsamen Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück. Auf den Bestandsschutz bereits realisierter abweichender Gebäudehöhen wird hingewiesen. Diese Festsetzung gilt für das MI- gleichermaßen wie für das MD-Gebiet.

In der St. Margarethen Straße herrscht hingegen ein etwas anderes Erscheinungsbild. Die Gebäude auf der südlichen Straßenseite im Plangebiet wirken in der Regel auf den Betrachter eingeschossig zuzüglich des geneigten Daches, d.h. es zeigt sich entlang des Straßenbildes eine Ebene mit einer Höhe bis zur Traufe von rund 5,50 m und sodann das geneigte Dach mit einer mittleren Dachneigung. Eine Oberkante von rund 8,50 m in Bezug auf das Niveau der St. Margarethen Straße wird in der Regel nicht überschritten. Analog zu den Festsetzungen für die anderen Bereiche des Plangebietes wird daher für die St. Margarethen Straße zur Sicherung und Weiterführung des bestehenden Ortsbildes in diesem Straßenzug für den im Plangebiet gelegenen Teil der St. Margarethen Straße eine Oberkante von 8,50 m in Bezug auf das Straßenniveau festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Oberkante) sind geeignet, das bestehende Siedlungsbild im Planbereich aufzunehmen und sinnvoll fortzuführen, ohne dass hierdurch private Interessen in der Abwägung maßgeblich eingeschränkt werden. Denn auch bei einer Bebauung in diesem Bereich ohne Planungsrecht würden die Planvorhaben sich in etwa an diesen festgesetzten Dimensionen zu orientieren haben.

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse erfolgt einheitlich die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, ebenfalls abgeleitet aus dem Gedanken einer Sicherung und

Weiterentwicklung des Ortsbildes in der bestehenden Situation. Für die St. Margarethen Straße bedeutet dies, dass das zweite Vollgeschoss innerhalb geneigter Dachflächen aber – bei Flachdachbauweise – auch innerhalb senkrechter Wände realisiert werden kann. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse realisierbar innerhalb senkrechter Wände, sodass in einem solchen Fall der Dachbereich nicht zu einem Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung entwickelt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass die geneigten Dachbereiche nicht durch eine Vielzahl von Dachaufbauten u.d.gl. entsteht werden. Die Nutzung des Dachbereiches bleibt dennoch unbenommen, so lange die Kriterien der Vollgeschossigkeit eingehalten werden.

Im Übrigen wurden Ausnahmen für die Höhenfestsetzungen für die technischen Dachaufbauten, Schornsteine, Antennen und Aufzugsschächte zugelassen. Diese sind nicht an die Festsetzungen der Oberkante gebunden. Da es sich in der Regel um untergeordnete Bauteile handelt, ist diese Abweichung gerechtfertigt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Bauweise

keine Festsetzung

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend sind die übrigen Flächen im Bauland nicht überbaubare Grundstücksflächen und wurden als solche durch Planzeichen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird das in Kapitel 5.1 beschriebene städtebauliche Konzept planungsrechtlich umgesetzt. Demnach soll das Plangebiet entsprechend der sich in der Historie entwickelt habenden Ortsstruktur auch zukünftig durch eine beidseitige Straßenrandbebauung geprägt sein, wohingegen die dahinterliegenden Freibereiche als Ruhezonen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehalten werden. Nebenanlagen der landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Schuppen, Lagermöglichkeiten, Gartenhäuser aber auch Stellflächen und Garagen sollen hier durchaus möglich sein. Solche sind im Bestand vorhanden und prägen diese inneren Bereiche zwischen den jeweiligen Straßenrandbebauungen. In Dorf- und Mischgebieten ist eine solche Siedlungsstruktur im Hinterland üblich und typisch. Genau diese soll durch die vorliegende Planung erhalten und gestärkt werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Nebenanlagen der weinbaulichen Betriebsstellen, auf die im Dorfgebiet durch andere Nutzungen Rücksicht zu nehmen ist.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen in der getroffenen Art und Weise wird bezweckt, eine – soweit möglich - Regelstruktur hinsichtlich der Bebauungstiefe der einzelnen Grundstücke zu entwickeln. Demnach liegen die vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen regelmäßig im Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmen stellen die Bereiche dar, bei denen die Gebäude ausweislich des Liegenschaftskatasters, welches der Planurkunde hinterlegt ist, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits näher an der Straße stehen. Eine Abweichung wurde auch für die vorderen Baugrenzen entlang der St. Margarethen Straße vorgesehen. Hier beträgt der vordere Abstand der Bebauung zur Straße im Bestand recht einheitlich 5 m. Diese Einheitlichkeit soll erhalten bleiben. Ein Vorspringen von Fassaden vor diese Bauflucht soll ausgeschlossen werden. Die Regeltiefe der hinteren Baugrenzen in Bezug auf die vorderliegende Straßenbegrenzungslinie bewegt sich zwischen 24 und 25 m Tiefe; in der St. Margarethen Straße zwischen Haus-Nr. 4 und 22 auch bis zu 27 m Tiefe. Geringe Abweichungen in Einzelfällen sind möglich. Ziel ist es, hinter den Bestandsgebäuden (ebenfalls ausweislich des Liegenschaftskatasters, welches der Planurkunde hinterlegt ist) bauliche Erweiterungen in einer Tiefe von ca. rund 5 m bis 10 m (abhängig von den jeweiligen einzelnen örtlichen Gegebenheiten) zu ermöglichen. Da aber eine Vielzahl der Gebäude, insbesondere im Bereich der Gartenstraße (Hausnummern 8 und 10), der Bahnhofstraße (Hausnummern 36a bis 42), der Hauptstraße (Hausnummern 1 und 3) sowie der Reihstraße (Hausnummern 7, 9, 9a und 11) ausweislich des Liegenschaftskatasters bereits im Bestand deutlich auf Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie stehen, wurden in diesen Fällen größere Gesamt-Bautiefen in Bezug auf den Abstand zur vorderliegenden Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Dies liegt darin begründet, dass diese Gebäude dennoch ähnliche Möglichkeiten für Anbauten erhalten sollen, wie die Gebäude, die dicht an die Straße gebaut sind. Würde die hintere Baugrenze bei den Gebäuden mit vergrößertem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie entsprechend eng festgelegt werden, wären Anbauten nur straßenseitig möglich, was aber das vorhandene Straßenbild beeinträchtigen kann. Vor diesem Hintergrund ist hier eine Abweichung von der Regeltiefe von 24 m der Baugrenzen berechtigt. Dies gilt analog für große Gebäude, deren Hinterkanten im Bestand bereits mehr als 20 m in Bezug zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zurückliegen (Bahnhofstraße – Hausnummern 29 und 31, Hauptstraße – Hausnummer 1, St. Margarethen Straße – Hausnummer 16). Für das Anwesen Hauptstraße 1 wurde eine Bautiefe von rund 52 m, jedoch begrenzt auf einer Breite von rund 15 m zugelassen. Hier befindet sich ein örtlich bedeutsamer Gastronomiebetrieb, der sich nur in die Tiefe des Grundstückes, nicht aber in die Breite entwickeln kann. Die größere Bautiefe greift nicht in die Ruhezone ein, da das Baufeld auf einen Bereich begrenzt ist, der bereits durch das Haupt- und angrenzende Nebengebäude sowie durch Stellflächen und Hof baulich geprägt ist.

Insgesamt wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch den Bebauungsplan nicht zu eng und einschränkend gefasst. Sie lassen den beabsichtigten städtebaulichen Gestaltungswillen gleichwohl nicht vermissen, ohne dass Einschränkungen der privaten Interessen unangemessen stark erfolgen. Die städtebauliche Gestaltungsabsicht der Erhaltung der inneren Ruhezone als nicht überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Flächen für Nebenanlagen,

Stellplätze und Garagen wird aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichermaßen deutlich ersichtlich.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Begründung

Im Plangebiet wird mit Ausnahme des Eckbereiches mit der Bahnhofstraße – siehe weiter unten - die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf die Zahl 3 begrenzt.

Die Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden kann als Verhältniszahl oder – wie geschehen - als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine absolute Zahl festgesetzt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern, andererseits jedoch unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu vermeiden. Gerade in Dorfgebieten ist das typischerweise angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist auch für das Mischgebiet berechtigt, da hier Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen allenfalls eine Ausnahme darstellen, die sich aber nicht weiter verfestigen soll, um den Mischgebietscharakter nicht in den eines Wohngebietes kippen zu lassen. Auch hier wäre bei einer Nichtanwendung des Regelungsinstrumentariums des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder bei einer anderen, deutlich höheren zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Eintritt in eine schleichende Umstrukturierung des Gebietsbereiches nicht auszuschließen.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Ortsgemeinde beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten Planbereich, mit Ausnahme von 4 Parkplätzen entlang der öffentlichen Grünfläche, nicht. In der St. Margarethen Straße verläuft die Buslinie von Trier nach Schweich. In der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Reihstraße ist landwirtschaftlicher Verkehr zu berücksichtigen. In der Reihstraße besteht für einen größeren Streckenabschnitt Halteverbot. Die Gartenstraße hat in ihrem geradlinigen Verlauf am Südrand des Plangebietes einen Minderausbau mit 4,50 m Straßenbreite. Mit Ausnahme der St. Margarethen Straße und einem Teil der Reihstraße ist die Straßenführung im Plangebiet überwiegend kurvig und unübersichtlich. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt aber auch eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtliche Kurven etc. dar. Öffentlicher Parkraum kann durch die Gemeinde im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über keine Flächen in ihrem Eigentum verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. Um die als Kreisstraße

klassifizierte Bahnhofstraße und Hauptstraße in ihrer Verkehrsfunktion als dörfliche Hauptstraße zu stärken, ist diese von ruhendem Verkehr, verursacht durch private Wohnungen freizuhalten. Für die Reihstraße gilt dies im Hinblick auf die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für landwirtschaftlichen Verkehr und für die St. Margarethen Straße zu Gunsten der Reibungslosigkeit der ÖPNV Verbindung. Die Gartenstraße ist im Hinblick auf Feuerwehrdurchfahrt und Müllfahrzeuge etc. nicht für das Parken von Fahrzeugen privater Anlieger geeignet. In der Folge müssen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, wodurch sich das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen würde. Damit ginge sodann auch eine Beeinträchtigung des mit der Planung verfolgten Zieles der Sicherung der inneren Ruhezonen einher. Das Ziel einer Harmonisierung zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits sowie festgesetztem Erschließungssystem und verfügbaren Freiflächen andererseits, dient einer sinnvollen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden dabei im Sinne planerischer Zurückhaltung nicht übermäßig eingeschränkt. Wollte die Gemeinde das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

Für den Bereich der St. Margarethen Straße (WA) ist die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen - wie vorliegend mit der Zahl 3 erfolgt - ebenfalls berechtigt. Denn dieser Bereich des Plangebietes ist insbesondere geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung. Eine Umstrukturierung ist nicht Ziel der Planung, was an anderer Stelle bereits begründet wurde.

Für den Bereich der genehmigten und realisierten Mehrfamilienhäuser Bahnhofstraße Nummer 29 und 31 wurde hingegen die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf den genehmigten und realisierten Bestand bemessen, der fortgeführt werden kann und soll.

7 Hinweise und Empfehlungen

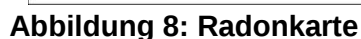
7.1 Boden und Baugrund

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

7.2 Radon

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



Seite 24 von 35

Für den Menschen birgt Radon in der Atemluft ein gesundheitliches Risiko, es wird insbesondere in Zusammenhang mit der Entstehung von Lungenkrebs gebracht. In Deutschland existieren zu 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/m³ für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 kBq/m³ 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 bis 40 kBq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40 bis 100 kBq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100 kBq/m³

Wie vom Landesamt für Geologie und Bergbau ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons 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 kBq/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.“

Vergleichbare Gutachten anderer Städte 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40-100 kBq/cbm und im Südwesten in einem Bereich mit > 100 kBq/cbm. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Aus diesem Grund erfolgt nachstehender Hinweis für die privaten Bauherren:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrünzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Radonmessungen 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/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.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in

Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

7.3 Denkmalschutz

Sollten bei Erdbewegungen archäologische Fundstücke oder Hinweise darauf zu Tage treten, ist unverzüglich das Rheinische Landesmuseum zu informieren.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Gemeinde ist mir der vorliegenden Planung in die Prüfung eingetreten, ob Nachverdichtungspotentiale in zwei größeren Freibereichen im Altort verträglich mit der Umgebungsbebauung mobilisiert werden können. Im Ergebnis des Prüfprozesses stellte sich heraus, dass eine innere Erschließung, der als Ruhezonen empfundenen Bereiche hinter der bestehenden Straßenrandbebauung, von Seiten der privaten Grundstückseigentümer mehrheitlich unerwünscht ist. Die Gemeinde selbst verfügt über keine Flächen in diesen Bereichen. Sie sieht vor diesem Hintergrund keine Veranlassung, durch bodenordnende Maßnahmen - gegen die überwiegenden Interessen der Anlieger - zugunsten einer Erschließung für eine Hinterlandbebauung, tätig zu werden. In der Folge wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet, welcher die vorhandene Grundstruktur des Ortes für die beiden in Rede stehenden Bereiche fort schreibt und Weiterentwicklungspotentiale durch Anbauten oder Ersatzneubauten bietet. Die Ruhezonen bleiben aber erhalten; eine Hinterlandbebauung wird nicht angestoßen. Gleichwohl können die Freibereiche weiterhin für die landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Nebengebäude, Schuppen, Garagen, Stellplätze aber auch als Lagerflächen oder Nutz- und Ziergärten u.d.gl. mehr vielfältig genutzt werden. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck für die Bereiche keine Grünflächen fest. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ bis max. 0,5) ist sichergestellt, dass ein Großteil an Freiflächen auch im Falle einer Maximalausnutzung der städtebaulichen Kennziffern des Bebauungsplanes in den Ruhezonen erhalten bleiben. Wohngebäude und andere Hauptgebäude sind in diesen Bereichen ausgeschlossen. Öffentliche Erschließungen sind nicht vorgesehen.

Mit dem Planungskonzept dieses Bebauungsplanes verhindert die Gemeinde eine ansonsten zu befürchtende Umstrukturierung des Gebietes durch ein Überhandnehmen von Wohnungen, was zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion insbesondere des Dorf- und des Mischgebietes führen kann.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sondern vielmehr einen Ansatz in Richtung Freiflächensicherung und Entwicklung der bestehenden Bebauung entlang der Straßenzüge verfolgt, sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu erkennen. Die Gemeinde wird im Anschluss an diese Planung in anderen Ortsbereichen gleichermaßen die Verträglichkeit von Nachverdichtungspotentialen prüfen. Im vorliegenden Fall jedoch zeigt sich, dass die inneren Ruhezonen insbesondere von einer Wohnbebauung

ferngehalten werden sollen. Damit entspricht die Planung dem Ordnungswillen der Ortsgemeinde für diesen Ortsbereich.

8.2 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. 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. Auf die folgenden Kapitel 8.2.1 ff wird verwiesen. Darin wird jeweils der Planfall (also die Wirkungen der Bebauungsplan-Festsetzungen) dem Nullfall (ohne Planung) gegenübergestellt. Der Nullfall entspricht einer möglichen baulichen und sonstigen Nutzung des Gebietes als unbeplanter Innenbereich.

8.2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen. Belange der Erholungsnutzung werden nicht nachteilig berührt, da in der Nähe des Plangebietes in den angrenzenden Weinbergen und Wäldern siedlungsnahe Flächen für die landschaftsgebundene Erholung liegen.

Die Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen Ortsbildes werden bei dem Planungsvorhaben berücksichtigt bzw. sind nicht betroffen.

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind nicht zu erwarten.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität infolge des durch die Planung verursachten Mehrverkehrs zu erwarten, da die Planung die Ruhezeiten berücksichtigt und Zusatzverkehre im Vergleich zum Nullfall nicht zu erwarten sind.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt.

8.2.2 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere, solange sie nicht als essentiell für die betroffene Population gelten, sind von diesem Schutz explizit ausgenommen. Darauf

wird hingewiesen. Da die Planung keine konkreten Bauabsichten begründet, obliegt die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften dem Verursacher.

Generell sind jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da keine Strukturen neu beplant werden (siehe § 24 Abs. 3 LNatSchG). Es können potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von v.a. gebäudebewohnenden und -brütenden Arten erhalten bleiben; zumindest fördert diese Planung nicht die Veränderung des Bestandes. Auch gehen keine Leitlinien oder wichtige Biotopverbundsflächen verloren. Durch die verdichtete Bauweise und den umgebenen Siedlungsbereichen sind starke Barriere- und Fallenwirkungen für terrestrische Arten bereits in der Bestandssituation vorherrschend. Entsprechend werden Wanderungen in und aus dem Gebiet unterbunden. Die Artenvielfalt ist somit - siedlungstypisch - gering. Es ist zu erwarten, dass dort vorkommende planungsrelevante Arten überwiegend Kultur- und Siedlungsangepasst sind. Hier sind vor allem die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Bilche zu nennen. Diese benannten Artengruppen haben sich auf menschliche Einflüsse und Nutzungen spezialisiert. Somit bildet anthropogen bedingte Überbauung mit den wichtigsten Sekundärlebensraum für diese Arten. Indem die bestehende Infrastruktur und Bebauung gesichert wird und nicht überbaubare Grundstücksbereiche maximal zur Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen werden, bleiben in der Folge Freiflächen erhalten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Nachfolgend wird jedoch eine Standardbewertung der im TK-Raster 6106 Schweich und 6206 Trier-Pfalzel vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt.

Verträglichkeit mit nationalem Recht (§ 44 BNatSchG) und europäischem Recht (Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VS-RL)

Anhaltspunkte für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Anhaltspunkte für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegen vor, sind jedoch durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen voraussichtlich zu vermeiden.

Anhaltspunkte liegen für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor, welche kaum oder nur mit hohem Aufwand vermieden werden können. Es muss daher zwingend nach anderweitig zumutbaren Lösungen gesucht werden.

<i>wissenschaftlicher Name</i>	deutscher Name	RL-RP	RL-D	FFH/VSRL	Schutz
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	V		Anh.I: VSG	§§
<i>Ardea purpurea</i>	Purpurreiher	1	R	Anh.I: VSG	§§
<i>Bubo bubo</i>	Uhu			Anh.I: VSG	§§§
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3/3 w	Anh.I: VSG	§§
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch		V w	Anh.I: VSG	§§§
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	3		Anh.I: VSG	§§§
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	1	2/2 w	Anh.I: VSG	§§§
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht			Anh.I: VSG	§§
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			Anh.I: VSG	§§
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V w	Anh.I: VSG	§§§
<i>Grus grus</i>	Kranich			Anh.I: VSG	§§§
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	1	1/1 w	Anh.I: VSG	§§
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		Anh.I: VSG	§
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	1	V	Anh.I: VSG	§§
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		V	Anh.I: VSG	§§
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			Anh.I: VSG	§§§

<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	3 w	Anh.I: VSG	\$\$\$
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V/V w	Anh.I: VSG	\$\$\$
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	V	2	Anh.I: VSG	\$\$
<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	Anh.I: VSG	\$\$
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	1	V/V w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger	1	V/V w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	V	Art.4(2): Brut	\$
<i>Emberiza cia</i>	Zippammer	2	1/3 w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1/V w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2/3 w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1/V w	Art.4(2): Brut	\$
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V/V w	Art.4(2): Brut	\$
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	1		Art.4(2): Brut	\$
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	3/V w	Art.4(2): Brut	\$
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	2	2/3 w	Art.4(2): Brut	\$\$
<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	0	2/V w	Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente	1	3	Art.4(2): Rast	\$
<i>Anas crecca</i>	Krickente	1	3/3 w	Art.4(2): Rast	\$
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	3		Art.4(2): Rast	\$
<i>Anas querquedula</i>	Knärente	1	2/2 w	Art.4(2): Rast	\$\$\$
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente			Art.4(2): Rast	\$
<i>Anser anser</i>	Gaugans			Art.4(2): Rast	\$
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente	1		Art.4(2): Rast	\$
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente			Art.4(2): Rast	\$
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			Art.4(2): Rast	\$
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			Art.4(2): Rast	\$
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn, Blässralle			Art.4(2): Rast	\$
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn, Grünfüßige Teichralle	V	V	Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe	1		Art.4(2): Rast	\$
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe		3 w	Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger			Art.4(2): Rast	\$
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			Art.4(2): Rast	\$
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			Art.4(2): Rast	\$
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	V	V/V w	Art.4(2): Rast	\$
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	V		Art.4(2): Rast	\$
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	1	2/V w	Art.4(2): Rast	\$\$
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher			sonst.Zugvogel	\$
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			sonst.Zugvogel	\$
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V w	sonst.Zugvogel	\$
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	2	3	sonst.Zugvogel	\$\$
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	sonst.Zugvogel	\$\$\$
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	2		sonst.Zugvogel	\$
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2/2 w	sonst.Zugvogel	\$\$
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			sonst.Zugvogel	\$
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			sonst.Zugvogel	\$\$
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen		V	sonst.Zugvogel	\$
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	1	2	II, IV	\$\$
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	3	2	II, IV	\$\$
<i>Lycaena dispar</i>	Gr.Feuerfalter, Flussampfer-Dukatenf.	V	3	II, IV	\$\$
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	0	2	II, IV	\$\$\$
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	2	2	II, IV	\$\$
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	D	II, IV	\$\$
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	1	2	II, IV	\$\$
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	2	V	II, IV	\$\$
<i>Oxygastra curtisii</i>	Gekielter Flussfalke,G.Smaragdlibelle	(neu)	0	II, IV	\$\$

<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	1	1	II, IV	SS
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnpfarn	(neu)		II, IV	SS
<i>Unio crassus</i>	Bachmuschel, Kleine(Gem.)Flussmuschel	[1]	1	II, IV	SS
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	4	3	IV	SS
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	4	V	IV	SS
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	3	3	IV	SS
<i>Chiroptera</i>	Fledermäuse			IV	SS
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	4	3	IV	SS
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	1	G	IV	SS
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	4	3	IV	SSS
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	(neu)	G	IV	SS
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	2	3	IV	SS
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		V	IV	SS
<i>Musccardinus avellanarius</i>	Haselmaus	3	G	IV	SS
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	(neu)	V	IV	SS
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	3		IV	SS
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	2	V	IV	SS
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	1		IV	SS
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	2	D	IV	SS
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	V	IV	SS
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	2		IV	SS
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3		IV	SS
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	(neu)	D	IV	SS
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	2	V	IV	SS
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	IV	SS
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse		V	IV	SS
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		G	IV	SS
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfl. Fledermaus	1	D	IV	SS

LEGENDE

RL (Rote Liste)

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
2/3	stark gefährdet oder gefährdet
V	Vorwarnliste
G	Gefährdung unbekannten Ausmaßes
R	extrem selten
D	Daten unzureichend
4	potentiell gefährdet
I	gefährdete wandernde Tierarten
I (VG)	Vermehrungsgäste
II	Durchzügler
S	selten ohne absehbare Gefährdung
E	selten - eingeschleppt, eingewandert, expandierend
(RL)	mindestens eine der Kleinarten bzw. Subspezies Rote Liste
(neu)	nicht berücksichtigt in RL (neu für Gebiet)
[...]	Einstufung nach inoffizieller RL
Einstufung mit "w"	Rote Liste wandernder Arten

FFH-Richtlinie

*II	prioritäre Art des Anhangs II
IV	integral geschützte Art

Vogelschutz-Richtlinie

Anh. I	
Anh. I (ssp)	
Anh. I: VSG	
Art. 4(2): Brut	Zugvogel, Zielart: Brut in VSG in RLP
Art. 4(2): Rast	Zugvogel, Zielart: Rast in VSG in RLP
Sonst. Zugvogel	sonst. gefährdeter Zugvogel - Brut in RLP

Schutz

S	besonders geschützte Art
SS	streng geschützte Art
SSS	streng geschützte Art gem. EG-ArtSchVO

Aufgrund der Habitatansprüche der einzelnen Arten und der vorhabenbedingten Wirkungen (kein planungsbedingter Abriss, Rodung oder Baufeldräumung – Sicherung von Bestandsbebauung) sind keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die oben dargestellten Arten zu erwarten. Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Hinweis:

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vor. Es sind vor allem sehr stark anthropogen beeinflusste Lebensraumtypen wie Gebäude (HN1)1, Nutzgärten (HJ2), Rasen- und Lagerflächen (HT1, HT2, HT3, HT4, HT5), Straßen (VA3), Schuppen (WB0) und Siedlungsgehölze (BJ0) vorhanden. Naturschutzwürdige Landschaftsbestandteile oder geschützte Gebiete von gemeinschaftlichen Interesse sind nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans liegt nicht vor.

8.2.3 Schutzgut Boden

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Durch die bisherige Bebauung entlang der Straßen und die (Teil-)Überbauung durch Nebenanlagen und Wegeflächen in den Ruhezeiten erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt, gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die weiterhin besteht. Eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion hat also bereits stattgefunden. Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist. Gegenüber dem Nullfall sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

8.2.4 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzbereiche und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vergleich zum Nullfall sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

8.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet, die umgebenden Verkehrsflächen und allseitig angrenzenden Siedlungsflächen, besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die

sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Nullfall keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen, des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes, nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

8.2.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Umsetzung einer Planung innerhalb der Ortschaft wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren Landschaftsverbrauch.

8.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Solche Schutzgüter sind offensichtlich nicht berührt oder betroffen.

8.2.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten negative Wechselwirkungen nicht ein.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen ver- und entsorgungstechnisch angebunden, so dass die Versorgung durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen grundsätzlich sichergestellt werden kann. Im Zuge der weiteren Ausbaumaßnahmen wird im Gebiet ein Trennsystem zur Entwässerung hergestellt werden.

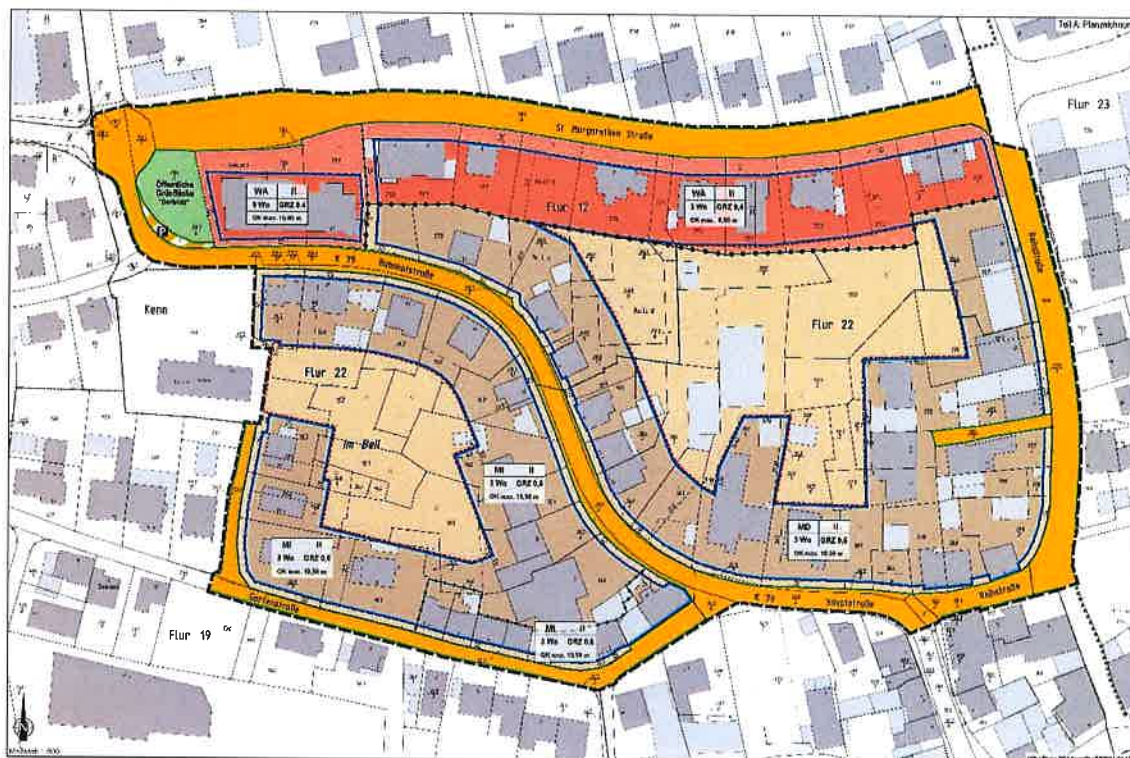
8.4 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenanteil in m² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7.113
Dorfgebiet (MD)	ca. 16.704
Mischgebiet (MI)	ca. 11.259
Straßenverkehrsfläche	ca. 8.345
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 74
Öffentliche Grünfläche	ca. 465
Gesamtfläche	ca. 43.960

8.5 Kosten der Planung

Die Gemeinde trägt die Kosten der Bauleitplanung im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungskosten und Folgekosten werden durch die Planung erkennbar nicht erzeugt.

Planzeichnung



Kenn, 13.11.18

ausgefertigt

R. Müller

- Rainer Müller -
(Ortsbürgermeister)

