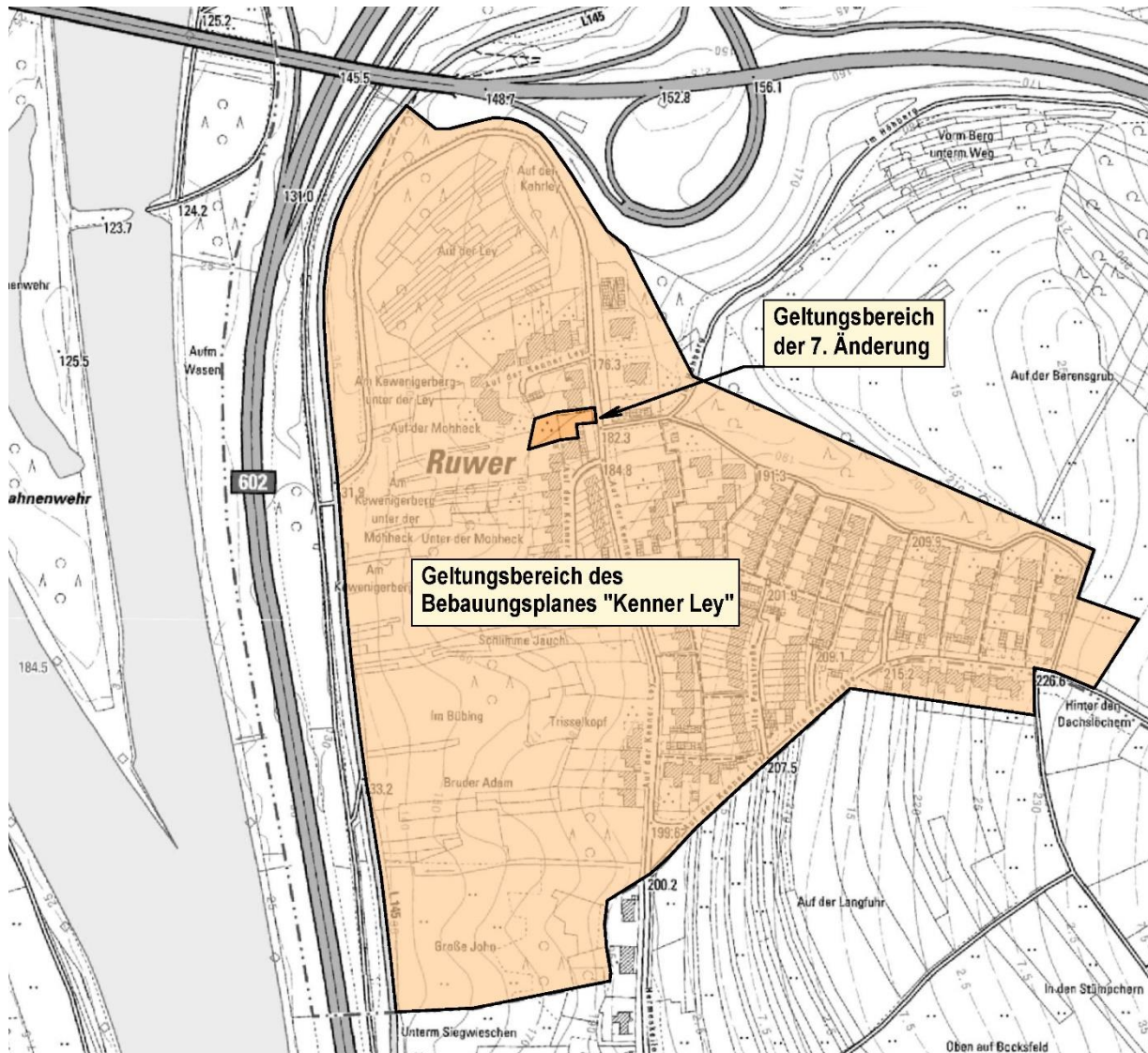


# Ortsgemeinde Kenn

## Bebauungsplan Teilgebiet Kenner Ley - 7. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	5
2.2	Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung. ....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Fachplanungen .....	6
3.3	Schutzgebiete/-objekte.....	6
3.4	Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten .....	6
3.5	Denkmalpflegerische Belange .....	6
3.6	Hochwasserschutz .....	6
3.7	Starkregenvorsorge.....	6
3.8	Altablagerungen .....	6
3.9	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>4</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang .....	7
4.2	Erschließung .....	7
<b>5</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	10
5.5	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	10
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....	<b>10</b>
6.1	Gestalterische Festsetzungen .....	10
<b>7</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste .....	10
7.2	Schutz des Bodens .....	11
7.3	Baugrunduntersuchungen.....	12
7.4	Radonpotential .....	12
7.5	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	13
7.6	Schutz von Pflanzenbeständen .....	13
7.7	Herstellung von Pflanzungen .....	13
7.8	Dachbegrünung.....	13
7.9	Niederschlagswasser .....	13
7.10	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	13
7.11	Altlasten.....	13
7.12	Erdkabeltrassen .....	14
7.13	Regenerative Energien .....	14
<b>8</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Beurteilung der Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
9.1	Schutzgebiete/-objekte.....	14
9.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	14
9.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt .....	15
9.4	Schutzgut Boden .....	16
9.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	16

9.6	Schutzgut Luft und Klima .....	17
9.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung .....	17
9.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	17
9.9	Wechselwirkungen .....	18

## **1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt**

---

Die bestehende Zahnarztpraxis mit der Anschrift Kenner Ley 7 soll durch einen Neubau auf der Parzelle 518/6 erweitert werden. Dieser Neubau ist notwendig, weil einerseits durch moderne Behandlungsmethoden andere Raumverhältnisse benötigt werden und nur so der Standort gesichert werden kann und andererseits durch die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre der Bedarf gestiegen ist. Diese Erweiterung soll auf dem Grundstück neben der jetzigen Praxis in ähnlicher Höhenlage und mit der Möglichkeit der Anbindung an den Altbestand erstellt werden. Laut bestehendem Bebauungsplan ist jedoch für die vorgesehene Erweiterung keine Bebauung zulässig. Um Baurecht zu erhalten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die vom Vorhabenträger daher bei der Gemeinde beantragt wurde.

Mit der 7. Änderung wird bezweckt die bestehenden Baugrenzen dahingehend anzupassen, dass Parzelle 518/6 (Flur 15) erstmalig bebaut werden kann. Die Maßnahme ist als Nachverdichtung im Innenbereich zu werten und entspricht damit dem § 1a Abs. 2 BauGB.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Kenner Ley, der in seiner Urfassung aus dem Jahr 1972 stammt, wird von der 7. Änderung nicht berührt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet WR“ bleibt nach wie vor bestehen. Die wesentlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden alle übernommen. Allerdings entfallen die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, da Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise und Dachform abschließend in der Planzeichnung (zum Teil in der Nutzungsschablone) geregelt werden können und weitere Regelungen nicht erforderlich sind.

Das allgemeine Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Änderungsbereichs einhergehend mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur erstmaligen baulichen Nutzung des Flurstücks 518/6. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planmaßnahme ist insgesamt als Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB ist legitim, denn der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“, sondern er beabsichtigt die kleinräumige Fortentwicklung und Anpassung des bereits vorhandenen Gebietes entlang einer bestehenden Erschließungsstraße.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere die Nachverdichtung sind die Ziele des Bebauungsplans.
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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).

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Es gilt der Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori“ (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz). Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans für den Bereich der 7. Änderung ist nicht erforderlich.

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rd. 800 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 15: 516/5, 517/6, 518/6.

Die Flurstücke gehören einem Eigentümer, der auch die Planänderung angestoßen hat.

### 2.2 Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.

Bebauung besteht nur durch den vorhandenen Annex am Gebäude Auf der Kenner Ley 7. Im Übrigen ist der Grundstücksbereich gärtnerisch genutzt (Ziergarten des Hauses Auf der Kenner Ley 14).

## 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich. Lage mit blauem Pfeil gekennzeichnet

Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die 7. Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den Festsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans.

### **3.2 Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 7. Änderung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

### **3.3 Schutzgebiete/-objekte**

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

### **3.4 Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten**

Die schalltechnischen Gegebenheiten im Plangebiet verändern sich nicht gegenüber der Urplanung.

### **3.5 Denkmalpflegerische Belange**

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **3.6 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt weder in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem hochwassergefährdetem Gebiet.

### **3.7 Starkregenvorsorge**

Entlang der Straße „Auf der Kenner Lay“ kann nach Starkregen Wasser abfließen (Abflusskonzentration nach Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen). Dieser Gefährdung kann Rechnung getragen werden, indem im Plangebiet angepasst gebaut wird (Rückstausicherung, Höhenlage der Gebäude und Grundstückszufahrten).

### **3.8 Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### **3.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

## **4 Planungskonzeption**

---

### **4.1 Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang**

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Zahnarztpraxis ggf. mit Wohnungen geschaffen werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Für Grundstück 518/6 erfolgt erstmals die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze. Der westliche Teil des Baugrundstückes (hier Flurstück 517/6) wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland festgesetzt. Hier sollen bauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Die Grenze zwischen Bauland und Grünland liegt im Abstand von 40 m zur Straße Auf der Kenner Ley, was dem beitragsrechtlich relevanten Regel-Tiefenmaß in der Verbandsgemeinde entspricht.

### **4.2 Erschließung**

Die Kosten für eine eventuelle Anpassung der Erschließung sind insgesamt durch die Eigentümer im Geltungsbereich der Änderung zu tragen.

#### **4.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung der von der Änderung berührten Grundstücke erfolgt über die Straße Auf der Kenner Ley.

#### **4.2.2 Wasser**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt. Ob der Neubau zusätzliche Anschlüsse benötigt, muss im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden. Beiträge/Aufwendungsersatz sind zu zahlen.

Wenn brandschutztechnisch eine erhöhte Löschwassermenge verlangt wird, muss dies durch den Bauherrn sichergestellt werden. Es stehen aus dem Netz 13,3 l/s (48 cbm über 2 h) zur Verfügung.

#### **4.2.3 Abwasser**

Das Gebiet Kenner Ley wird in Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser ist deshalb getrennt vom Niederschlagswasser abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers kann durch die Begrünung der Dachflächen reduziert werden.

Der Anhang 50 „Zahnbehandlung“ der Abwasserverordnung (AbwV) ist zu beachten.

Die Ausführung der Regenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

#### **4.2.4 Elektrifizierung**

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

#### **4.2.5 Abfallentsorgung**

Die Erreichbarkeit durch ein Müllfahrzeug ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gewährleistet.

#### **4.2.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Straße sichergestellt.

### **5 Begründung der Planinhalte**

---

Der Bebauungsplanentwurf 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. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen:

- Erstmalig Baugrenze auf dem Flurstück 518/6 unter Einbeziehung des bestehenden Gebäudeteiles auf Flurstück 516/5,
- Aufhebung der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans für den Geltungsbereich der 7. Änderung,
- Regelung über Nutzungsschablonen, welche die maßgeblichen Festsetzungen des Ursprungplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachform weiterhin unverändert sicherstellen.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan. Es wird weiterhin Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht der Umgebungsbebauung des Baugebietes Kenner Ley, in dem es nur Wohnhäuser gibt. Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxis) sind im Reinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO).

#### **5.2 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 (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

##### **5.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Für den Änderungsbereich wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt analog zur GRZ 0,8.

##### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss entspricht dem Ausgangsbauungsplan und dem vorherrschenden Gebäudetypus der sog. Teppich-Bebauung im Baugebiet Kenner Ley. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich das Gebäude im Änderungsbereich in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen

anpassen. Die Angabe ist als Höchstwert zu verstehen. Es wurde ein Maß von maximal 4,50 m Höhe der Oberkante des Gebäudes im Verhältnis zum Höhenbezugspunkt an der Straße Auf der Kenner Ley im oberen Bereich (vor dem Grundstück) festgesetzt. Damit wird das Gebäude analog zur Flachdach-Bungalow-Bebauung an den Hangseiten des Baugebietes straßenseitig maximal eingeschossig in Erscheinung treten können, werden talseitig – durch Gestaltung des Untergeschosses als Vollgeschoss – eine zwei-geschossige Ansicht entstehen kann.

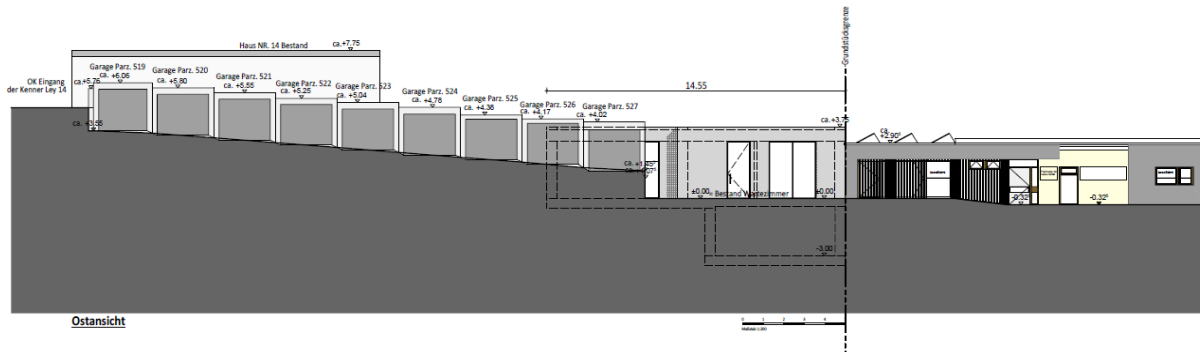


Abbildung 2: Schematische Darstellung Straßenansicht (ohne Normcharakter)

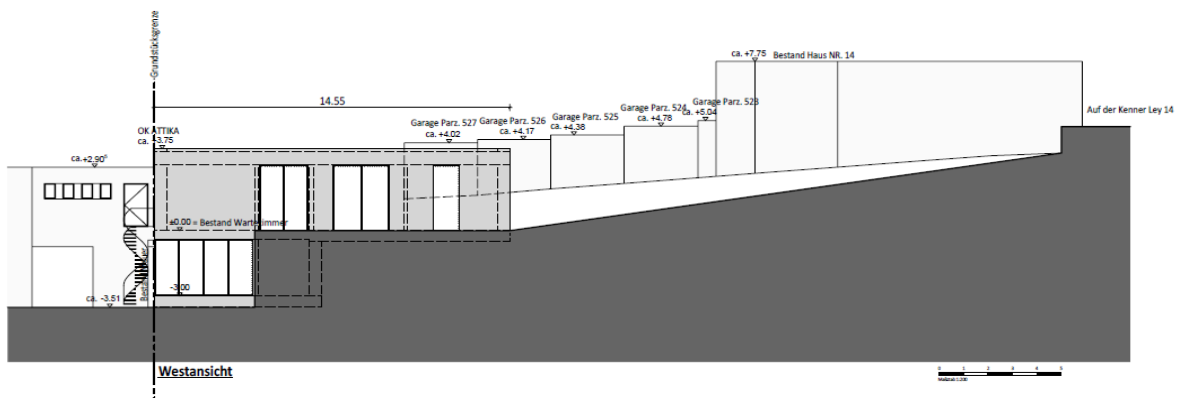


Abbildung 3: Schematische Darstellung Rückansicht / Talseite (ohne Normcharakter)

### 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Bebauung ist – wie in Kapitel 5.2.2 beschrieben – die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung bezogen auf die Grundstücke mit Hangkanten-Lage und die Grundstücke mit der sog. Teppich-Bebauung. Talseitig sind zwei Vollgeschosse möglich und zulässig, wenn das Untergeschoss zum Vollgeschoss wird.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenze festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die geplanten Gebäudegrenze, wobei ein gewisser Raum zum Versetzen der Gebäudeplanung noch gewährleistet ist.

### **5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Um das Baufeld in der angedachten Art und Weise bebauen zu können wird eine Grundstücksvereinigung erforderlich werden. Dies ist in privater Regie der Eigentümerfamilie möglich.

### **5.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ grenzt den Innen- vom Außenbereich ab. Die Grenze verläuft in 40 m Abstand zur Straße Auf der Kenner Ley. Dies entspricht der Regeltiefe für die Erschliessungsbeitragsveranlagung nach kommunaler Satzung. In der privaten Grünfläche sind gemäß der Außenbereichslage bauliche Anlagen unzulässig.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

---

### **6.1 Gestalterische Festsetzungen**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP) zur Dachgestaltung getroffen. Für den Planbereich sind als Dachform nur Flachdächer zulässig. Diese Regelung ist zur Harmonie der Bebauung im Kontext der Umgebungsbebauung im Baugebiet Kenner Ley erforderlich. Das Baugebiet weist ausschließlich Flachdächer auf.

## **7 Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt 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.

### **7.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste**

#### Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum

Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

### Streuobst

#### Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

#### Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

### Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

## **7.2 Schutz des Bodens**

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. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. 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.

### 7.3 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 und DIN 4124, sind zu beachten.

### 7.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

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/m<sup>3</sup> 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 empfohlen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind.

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.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

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.

## **7.5 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

## **7.6 Schutz von Pflanzenbeständen**

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

## **7.7 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.

## **7.8 Dachbegrünung**

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

## **7.9 Niederschlagswasser**

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung soll für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

## **7.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen**

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

## **7.11 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 Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

### **7.12 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

### **7.13 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.

## **8 Planungsalternativen**

---

Die hier beplante Fläche ist bereits Teil eines Baugrundstückes jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche. Es stellt somit eine Baulücke dar. Dem Bestreben nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird mit der Planung gefolgt, in die Baulücke nutzbar gemacht wird. Da sie im Eigentum der Initiatoren dieser Planänderung steht, ist sie auch sofort mobilisierbar. Alternativen sind nicht sinnvoll.

## **9 Beurteilung der Umweltbelange**

---

Die 7. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Kenner Ley“ 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.

### **9.1 Schutzgebiete/-objekte**

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

### **9.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen; es handelt sich um ein Baugrundstück.

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind heute bereits vorhanden und werden sich durch die Planung nicht verschärfen. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Besucherverkehrs zu rechnen. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanänderung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Während der Bauphase ist zeitlich beschränkt mit Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Die einwirkenden Belastungen durch neuen Verkehrslärm (Quell- und Zielverkehre) sind jedoch als sehr gering und hinnehmbar einzustufen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

### **9.3 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 sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Insgesamt ist im Plangebiet mit einem für Gärten und anthropogen geprägten Flächen typischen Spektrum an Tierarten auszugehen. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bausubstanz, die gärtnerische Nutzung innerhalb der Plangebietsfläche, sowie der umgebenden Bebauung ist im Ergebnis der Bewertung des Umweltzustandes – bezogen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume – festzustellen, dass für geschützte Arten und deren Lebensräume, einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine Betroffenheiten feststellbar sind. Infolge der Entwicklung von privater Grünfläche/Hausgarten auf den nicht überbauten Grundstücksteilen, wird sich die Grundstruktur der Freiflächen im Vergleich zur bestehenden Situation nicht wesentlich verändern.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bewertung:

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung ohne ökologische Verbindungs- und Vernetzungsfunktion werden negative Auswirkungen minimiert. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

#### **9.4 Schutzgut Boden**

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.

##### Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits Vorbelastungen durch intensive Vornutzung als Intensivwiese-/ Gartenfläche und anthropogene Überprägung durch benachbarte Bebauung und Straße,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang;
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

##### Zu erwartende Auswirkungen

Eine zusätzliche Versiegelung entsteht nicht, da das Grundstück als Baugrundstück ohne überbaubare Grundstücksfläche zumindest mit Nebenanlagen im Rahmen der Regel-GRZ bebaubar wäre. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt werden. Der Außenbereich wird als private Grünfläche geschützt. Die Planung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

##### Bewertung:

Durch die bisherigen Nutzungen erfuhr das Grundstück bereits zu einem früheren Zeitpunkt hinsichtlich der Bodenfunktionen eine Beeinträchtigung durch Nutzung als Ziergarten. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

#### **9.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

##### Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Dies ist temporär begrenzt.

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

##### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Minimierung der neu versiegelten Flächen, sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen, spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wird die Verwendung versickerungsfähiger Materialien empfohlen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

##### Bewertung:

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser über den bisherigen Zustand hinaus nicht zu erwarten.

## **9.6 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Östlich grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an bestehende Verkehrsflächen. Die sich im Umfeld befindenden Baugrundstücke sind bebaut. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen.

### Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im Änderungsbereich auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind nicht erkennbar.

### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung kann der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert werden. Zudem ist mindestens ergänzend darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich werden durch private Pflanzungen (fakultativ) weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

### Bewertung:

Durch die Änderung 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.

## **9.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung**

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich der bereits von Bebauung umschlossen ist.

### Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen Bereichen wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine nachteilige Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

### Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung ist nicht maßgeblich.

## **9.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Kulturgeschichtlich bedeutsame Objekte und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

### Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

### 9.9 Wechselwirkungen

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

Kenn, den

27.06.2022



Rainer Müller  
- Ortsbürgermeister -