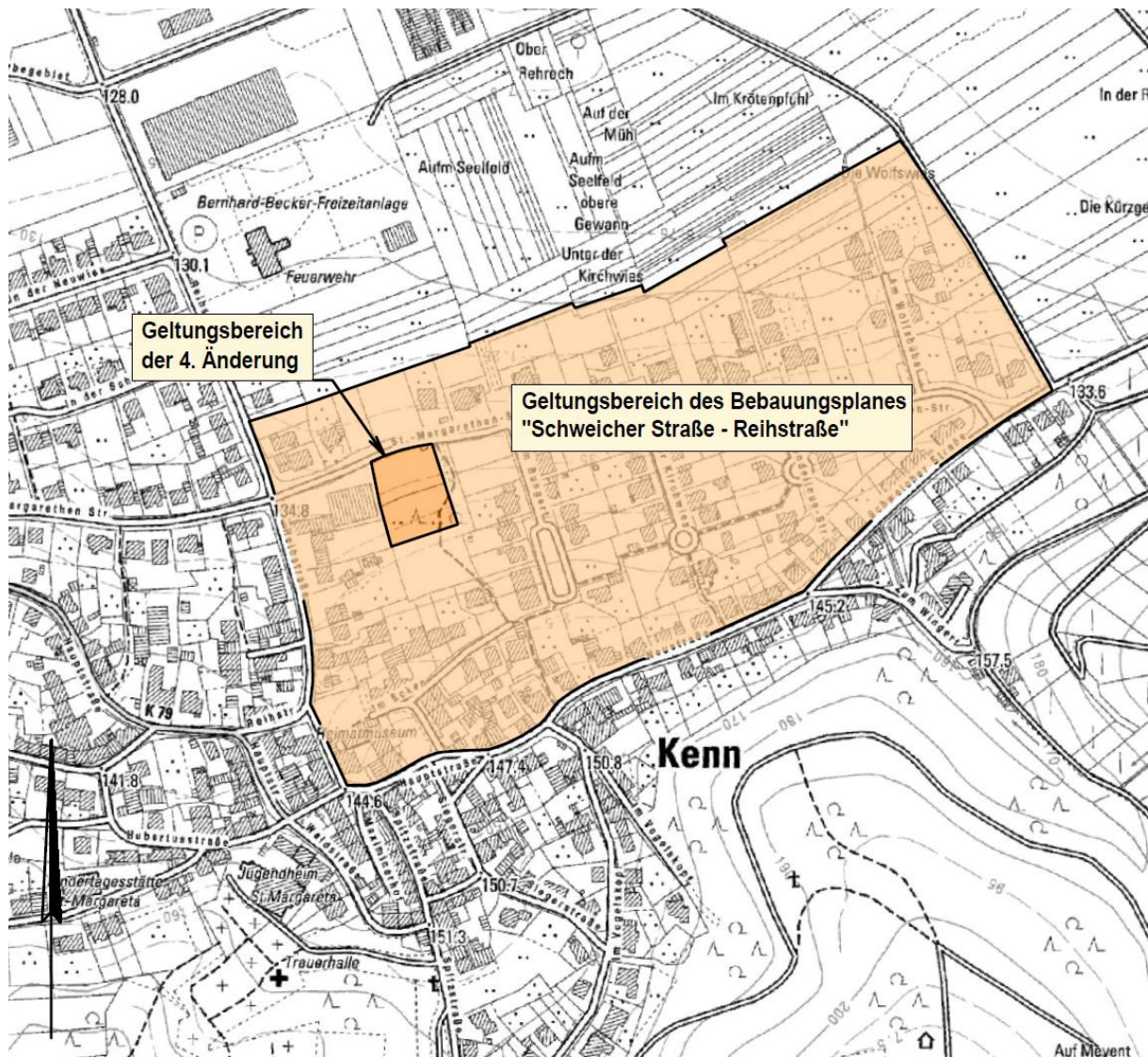


Ortsgemeinde Kenn

Bebauungsplan Teilgebiet „Schweicher Straße – Reihstraße“ - 4. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzung März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt	4
2	Bestandssituation.....	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Trier (ROP).....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Fachplanungen	7
3.4	Überschwemmungsgebiet der Mosel.....	7
3.5	Schutzgebiete/-objekte.....	7
3.6	Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten	8
3.7	Denkmalpflegerische Belange	8
3.8	Starkregenvorsorge.....	9
3.9	Altablagerungen	10
3.10	Eigentumsverhältnisse	10
4	Planungskonzeption.....	10
4.1	Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang	10
4.2	Erschließung	11
5	Begründung der Planinhalte.....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.5	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
5.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO).....	13
5.7	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	13
6.1	Staffelgeschosse	13
6.2	Stellplätze und Garagen (Anzahl)	14
7	Hinweise und Empfehlungen.....	14
7.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	14
7.2	Schutz des Bodens	15
7.3	Baugrunduntersuchungen.....	15
7.4	Radonpotential	15
7.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	16
7.6	Schutz von Pflanzenbeständen	16
7.7	Herstellung von Pflanzungen	16
7.8	Dachbegrünung.....	16
7.9	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	16
7.10	Altlasten.....	17
7.11	Erdkabeltrassen	17
7.12	Regenerative Energien	17
8	Planungsalternativen	17
9	Beurteilung der Umweltbelange.....	17
9.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	17
9.2	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	18

9.3	Schutzgut Boden	19
9.4	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	20
9.5	Schutzgut Luft und Klima	21
9.6	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	22
9.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
9.8	Wechselwirkungen	22

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Der aus dem Jahr 1992 stammende Bebauungsplan „Schweicher Straße – Reihstraße“ der Ortsgemeinde Kenn soll in einem Teilbereich von 2.855 m² an die geänderten Planungsziele der Ortsgemeinde angepasst werden. Der Bebauungsplan wurde in kleineren Teilbereichen bereits mehrfach geändert. Die planerische Grundkonzeption wird durch die 4. Änderung nicht berührt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche fest, die für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen war. Die Fläche für den Gemeinbedarf umfasst insgesamt 1.355 m².

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dieser Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung umfasst insgesamt 1.500 m².

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans soll die gesamte Fläche von 2.855 m² als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen werden. Anlass der Planungsänderung ist, dass für den ursprünglichen Bau einer Kita auf dem Plangrundstück nach dem Neubau an anderer Stelle im Gemeindegebiet kein Bedarf mehr besteht. Die Rendantur Trier hat die Ortsgemeinde zur Umplanung aufgefordert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhe) entspricht den Festsetzungen für die Umgebung auf drei Seiten des Änderungsbereiches. Die neuen Baugrenzen gemäß des geänderten Bebauungsplanes regeln die künftig mögliche Verteilung von Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Grenzabstände sind einzuhalten. Ein An- oder Überbauen von Grundstücksgrenzen ist nicht möglich. Sollte eine Zusammenlegung der beiden Flurstücke 134 (Kirchengemeinde) und 139 (Ortsgemeinde) nicht erfolgen, ist der Bebauungsplan weiterhin umsetzbar, da auf beiden Flurstücken ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen bestehen. Für das Flurstück 139 hat es die Ortsgemeinde als Eigentümerin in der Hand, was dort gebaut werden kann und durch wen. Fragen zur Zuwegung und zur Lage von Stellplätzen bleiben der Objektplanung vorbehalten. Im Baugenehmigungsverfahren können sie gelöst werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird außerdem ein Teil der bisherigen öffentlichen Grünfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzbarmachung von Innenpotentialen ist ein angemessenes städtebauliches Ziel zur Vermeidung von Inanspruchnahme des Außenbereiches. Die Alternativenprüfung ist verfahrensrechtlich nicht vorgeschrieben, die Mobilisierung von Innenpotentialen ist ein legitimes städtebauliches Ziel. Die Ortsgemeinde möchte durch die Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung im Sinne einer Innenentwicklung ermöglichen. Konkrete Bauabsichten bestehen aber noch nicht. Die Maßnahme der Nutzbarmachung von Innenpotentialen entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Durch die Festsetzung einer gemischten Baufläche wird die Art der baulichen Nutzung der direkten Umgebung aufgegriffen. Westlich des Geltungsbereiches setzt der Ursprungsplan ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fest. Östlich des Teilbereiches der 4. Änderung ist ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

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.

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 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).

Der Geltungsbereich der 4. 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 4. 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 2.855 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Gemarkung Kenn

Flur 23: Flurstücke 135, 139 (teilweise)

2.2 Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs und der Umgebung. Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist durch die Umgebungsbebauung stark geprägt. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wirtschaftsgebäude das für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Der westliche Teil der Parzelle 135 (Flur 23, ca. 400 m²) wird zum Abstellen von landwirtschaftlichen Gerätschaften genutzt und zu diesem Zweck befahren. Der Boden ist in diesem Bereich entsprechend verdichtet und kaum begrünt.

Abgesehen von dieser Teilfläche ist das Plangebiet der 4. Änderung als innerörtliche Grünfläche zu beschreiben. Über Parzelle 139 verläuft ein Fußweg der eine Verbindung zwischen der St.-Margarethen-Straße und der Straße Im Ecken darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt 6 hochstämmige Obstbäume sowie Gehölzstrukturen am nördlichen Rand. Die Obstbäume wurden naturschutzfachlich auf das Vorkommen geschützter Arten überprüft (vgl. Kapitel 9.2 & Untersuchungsbericht der HORTULUS GmbH).

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan Region Trier von 1985 ist der Ortsgemeinde Kenn weder eine zentralörtliche Funktion noch eine besondere Funktion zugewiesen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich innerorts und ist im Regionalen Raumordnungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier von 2014 ist der Ortsgemeinde Kenn die besondere Funktion Freizeit & Erholung sowie Landwirtschaft zugewiesen. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele nicht beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

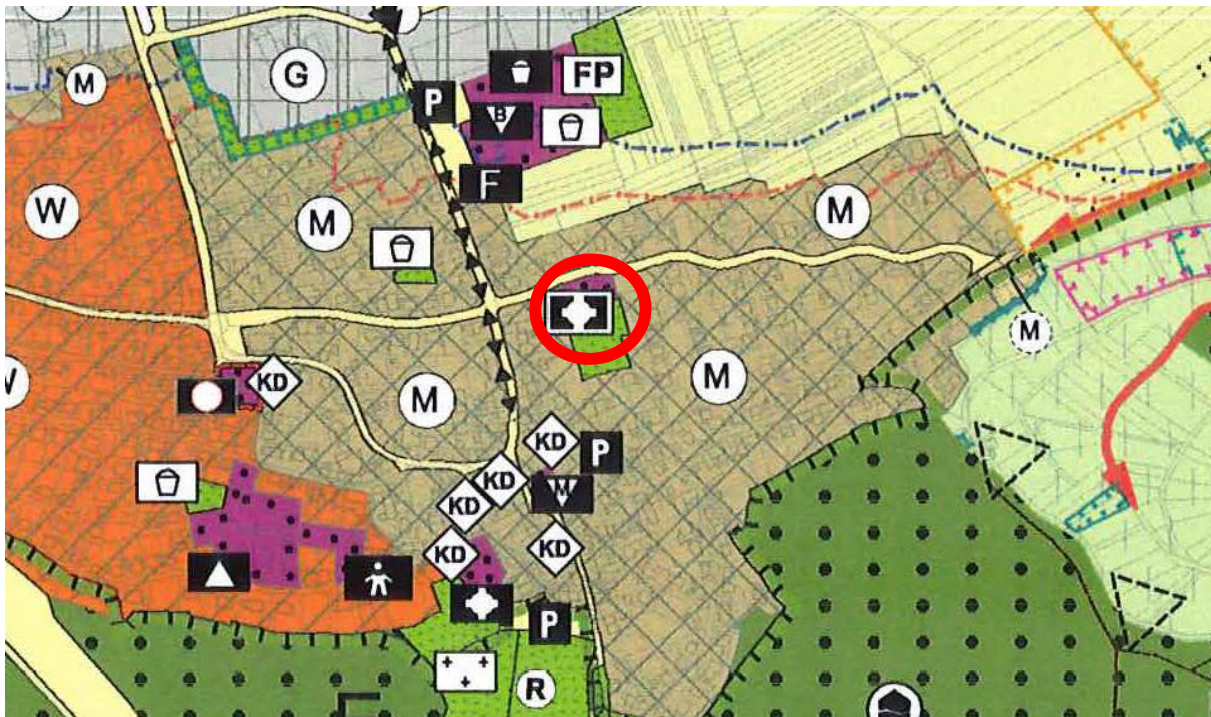


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Grünfläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplans entspricht demnach nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans. In einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist;“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), solange die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet ist. Diese wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist, abgesehen von wenigen Baulücken, vollständig bebaut und es sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer innerörtlichen Freifläche geschaffen werden. Die für den Änderungsbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans. Der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden.

3.3 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 4. 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.

3.4 Überschwemmungsgebiet der Mosel

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt außerhalb des verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des hochwassergefährdeten Gebietes der Mosel.

3.5 Schutzgebiete/-objekte

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen (Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschafts-

schutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), Abfrage vom 04.01.2023).

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Obstbäume wurden auf das Vorkommen geschützter Arten überprüft (vgl. Kapitel 9.2). Es konnten keine für Fledermäuse geeigneten Nischen oder Baumhöhlen nachgewiesen werden und auch artenschutzrelevante Vogelnester waren nicht vorhanden. Weitere Details sind dem beiliegenden Untersuchungsbericht der HORTULUS GmbH zu entnehmen.

Durch die dritte Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Artikel 1 des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18.08.2021 wurden Streuobstwiesen zu den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Gemäß der Begründung des Gesetzentwurfes werden dadurch „flächig angelegte, extensiv genutzte Obstbaumbestände mit mindestens 25 lebenden Bäumen, [...], auf Wiesen mit einer Mindestfläche von 1.500 qm“ erfasst. Im Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich insgesamt 6 hochstämmige Obstbäume. Aufgrund dieser geringen Anzahl an Obstbäumen im Geltungsbereich ist die Fläche nicht als pauschal geschützte Streuobstwiese nach § 30 BNatSchG einzustufen.

3.6 Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten

Die schalltechnischen Gegebenheiten im Plangebiet verändern sich nicht gegenüber der Urplanung. Durch die Ausweisung eines weiteren Baufensters anstelle einer öffentlichen Grünfläche ist mit einer geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung durch eine zukünftige Nutzung zu rechnen. Eine Einschränkung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

3.7 Denkmalpflegerische Belange

Der Änderungsbereich liegt ca. 150 nordöstlich des heute noch museal in Kenn gezeigten römischen Kellers, der im Bereich des Hauptgebäudes einer ausgedehnten Gutsanlage (*villa*) lag. Derartige herrschaftliche Gutsanlagen können mit ihren Infrastruktureinrichtungen (Wasserleitungen, Nebengebäude, Zuwegungen, Bestattungsplätze etc.) Ausdehnungen von mehreren Hundert Metern aufweisen. Weiterhin wurden im Areal der römischen *villa* frühmittelalterliche Funde gemacht, die von Siedlungsaktivitäten dieser Zeit rühren. Da bei der Nähe des Änderungsgebietes zu der seit 1985 mehrfach vom Rheinischen Landesmuseum Trier bzw. der GDKE, Landesarchäologie Trier archäologisch untersuchten Kelleranlage als sehr wahrscheinlich anzusehen ist, dass sich auch im Änderungsgebiet archäologische Hinterlassenschaften der römischen *villa* und der frühmittelalterlichen Siedlungsaktivitäten im Sinne von § 16 DSchG RLP befinden, wird das Änderungsgebiet durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch geophysikalische Prospektionen (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben ist vor Baubeginn durchzuführen. In Freiflächen (Wiesen, Ackergelände) sind die magnetischen Prospektionen vor jeglichen Bodeneingriffen vorzunehmen. In den Ergebnissen dieser zerstörungsfreien Magnetometer-Messungen zeichnen sich archäologische Befunde in der Regel deutlich ab. Ggf. müssen die Messbilder noch durch archäologische Sondageschnitte evaluiert werden. Erst anhand der Messbilder und ggf. nötiger Sondagen wird die GDKE dann eine detaillierte bodendenkmalpflegerische Stellungnahme zu dem Bereich anfertigen können. Dies ist in den Bauzeitenplänen zu berücksichtigen.

Da nach § 21 (3) DSchG der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden kann, sind die Prospektionen von dem Bauherren bzw. Veranlasser zu finanzieren und von einem nachweislich befähigten Dienstleister durchzuführen. Die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung der Prospektionsmaßnahmen zu beteiligen. Bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten ist die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier dann nachrichtlich zu beteiligen. Die ausführende Fachfirma benötigt für

die Prospektion eine projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 (1) DSchG.

Die Anfrage der Fachfirmen wird über die Landesarchäologie an die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung weitergeleitet, die die Genehmigung ausstellt. Es wird dringend empfohlen, dass sich der jeweilige Planungsträger frühzeitig mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

3.8 Starkregenvorsorge

Die Ortsgemeinde Kenn weist ein hohes Risiko einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen auf. Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt nicht innerhalb eines potentiell überflutungsgefährdeten Bereichs.

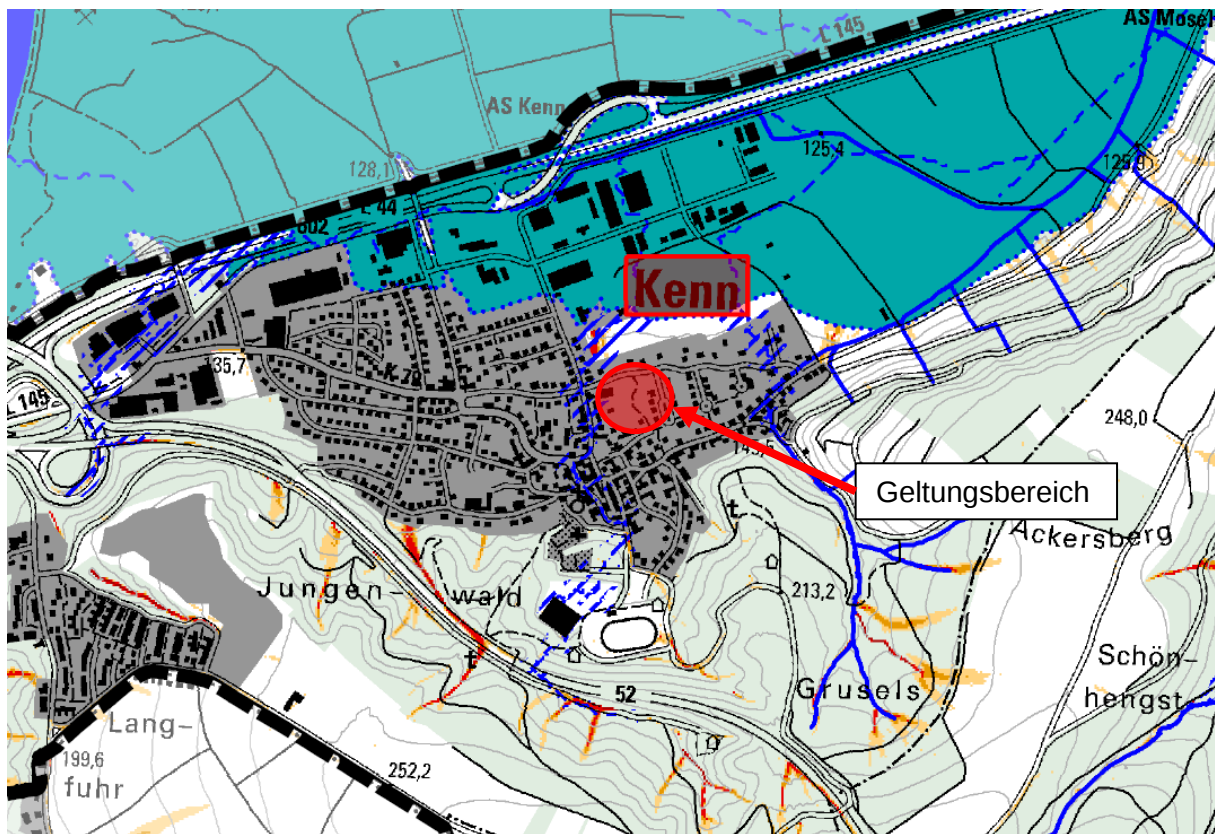


Abbildung 3: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Hochwassereinfopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

In den letzten Jahren war die Ortsgemeinde Kenn mehrfach von Überflutungen durch Starkregenereignisse betroffen. Die beiden Gewässer dritter Ordnung Kenner Bach und Geischbach sowie die Kanalisation waren durch die hohen Niederschlagsmengen überlastet und konnten diese nicht schadlos abführen. Dadurch kam es zu starkem oberflächlichen Abfluss innerhalb der Ortsgemeinde, wodurch Grundstücke überflutet und Gebäude beschädigt wurden. Aufgrund der Häufung solcher Ereignisse und der ungünstigen topographischen Ausgangssituation in der Ortsgemeinde Kenn wurde das Planungsbüro Hömme mit der Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes beauftragt, das 2018 fertiggestellt wurde. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans war von den Überflutungen durch Starkregenereignisse nicht betroffen (vgl. Hochwasserschutzkonzept S. 27).

Aufgrund der Zunahme der Intensität und der Häufigkeit solcher Ereignisse sollten vorsorglich Objektschutzmaßnahmen an Gebäuden vorgesehen werden. Das Hochwasserschutzkonzept des Büros Hömme benennt beispielhaft folgende vorbeugende Objektschutzmaßnahmen:

- Herrichtung von ausreichend breiten Abflussmöglichkeiten im Außenbereich, Fernhalten von Wasser im Bereich von Terrassen- und Hauseingangstüren, Prüfung der Standfestigkeit und Dichtheit von Türen und Fensterelementen gegenüber einem möglichen Wasserdruck von außen
- Aufstockung von Lichtschächten um mindestens 15 cm, Anbringung dauerhafter Verschlüsse an kritischen Gebäudeöffnungen (bspw. Hochwassermauern, fest angebrachte Schutztafeln)
- Abdeckung von Dachrinnen oberhalb von Lichtschächten, um ein Eindringen durch abtropfendes Schwallwasser vom Dach nicht eindringen zu lassen
- Prüfung der Topographie und der Gebäudeumgebung auf Hanglinien und Zustromwege von Sturzfluten auf das Gebäude
- Anbringen von Schwellen, Randsteinen o.ä. (mindestens 15-20 cm hoch) zur Ableitung des oberflächlich abfließenden Wassers vor dem Eintritt in tieferliegende Grundstücksbereiche und Gebäudezugänge
- Sicherung von Neubauten durch hochliegende Eingangsbereiche (ebenfalls 15-20 cm),
- aufsteigende Garagenzufahrten, gesicherte Kellerschächte und Souterraineingänge
- Schutz vor Zufluss von Oberflächenwasser aus Außengebieten durch Anlage von natürlichen Verwallungen in Erdbauweise
- Einbau wasserdichter und stoßfester Türen, Verwendung wasserabweisender Schutzanstriche und wasserbeständiger Baustoffe und Einbauteile zur Minimierung des Schadenpotenzials
- Lagerung gesundheits- und umweltgefährdender Stoffe außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs; Sicherung von Heizöl- und Gastanks gegen Aufschwimmen
- Vorhalten mobiler Hochwasserschutzmaterialien (Sandsäcke, Dammbalken etc.) zur kurzfristigen Anbringung an wasserdurchlässigen Gebäudeöffnungen
- Beratung über die Möglichkeiten und Konditionen zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung gegen Hochwasserschäden am Gebäude

Weitere Informationen zu vorbeugenden Schutzmaßnahmen können dem Hochwasserschutzkonzept S. 81 ff. entnommen werden.

3.9 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Flurstück 135 befindet sich im Eigentum der Pfarrgemeinde Kenn; Flurstück 139 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Kenn.

4 Planungskonzeption

4.1 Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang

Mit der vorliegenden Änderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die allgemeine Bebaubarkeit einer innerörtlichen Baulücke geschaffen werden. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) festgesetzte Parzelle 135, Flur 23 wird hierzu als Mischgebiet ausgewiesen. Die unmittelbar südlich angrenzende öffentliche Grünfläche

(Parzelle 139, Flur 23) wird auf einer Fläche von 1.500 m² ebenfalls in ein Mischgebiet geändert um eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. Durch eine Baugrenze wird ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Dieses ist um ca. 10,0 m von der St.-Margarethen-Straße zurückversetzt. Der Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze beträgt ansonsten 3,0 m.

Im Änderungsbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Dies entspricht den Festsetzungen im unmittelbar westlich angrenzenden Dorfgebiet. Die maximale Traufhöhe von 6,50 m und die offene Bauweise werden ebenfalls beibehalten. Hinsichtlich der Dachform wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung keine Festsetzung getroffen.

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 St.-Margarethen-Straße.

4.2.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

Die Sicherstellung mit Wasser für den Brandfall über das öffentliche Trinkwassernetz, ist bis in eine Größenordnung von 13,3 l/s (48 cbm/h über max. 2 Stunden) gegeben. Wenn brandschutztechnisch eine erhöhte Löschwassermenge verlangt wird, muss dies durch den Bauherrn sichergestellt werden.

4.2.3 Abwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser kann über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

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.

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:

- Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO anstelle der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche
- Festlegung einer Baugrenze
- Anpassung der ursprünglichen textlichen Festsetzungen und Beibehaltung der städtebaulich sinnvollen Regelungen
- Regelung über Nutzungsschablonen, welche die maßgeblichen Festsetzungen des Ursprungsplanes 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)

Als Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Der Änderungsbereich ist Teil eines Gesamtgebietes, in welchem Mischgebiete und Dorfgebiete festgesetzt sind. Ein Dorfgebiet ist nicht Ziel der Planung. Landwirtschaftliche Betriebsstellen sind nicht zu erwarten und auch nicht gewünscht. Ein Mischgebiet bietet ausreichende Flexibilität für künftige Nutzungen. Die im ursprünglichen Plan getroffenen einschränkenden Regelungen zu den festgesetzten Mischgebieten werden auch für den Bereich der 4. Änderung übernommen. Diese besagen, dass unter den sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 nur nicht störende Betriebe zugelassen werden können und dass Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5), Gartenbaubetrieb (Nr. 6) Tankstellen (Nr. 7) und die Vergnügungsstätten (Nr. 8) nicht zulässig sind.

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

Es erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Dies entspricht den Festsetzungen im unmittelbar westlich angrenzenden Baufeld und ermöglicht eine dem Innenbereich und der zulässigen Mischnutzung angemessene Nutzungsintensität.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die im Ursprungsplan festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m wird auch für den Bereich der 4. Änderung übernommen. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EGFFB). Diese darf bis zu 0,75 m oberhalb des Höhenbezugspunktes auf der Fahrbahn der St. Margarethen Straße liegen. Dadurch ist es möglich das Erdgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche herzustellen und gegen eindringendes Oberflächenwasser durch potentielle Überflutungen im Fall von Starkregenereignissen zu schützen.

Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe dem höchsten Punkt der Attika im obersten Vollgeschoss.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, allerdings muss dieses zu jeder Gebäudeaußenkante um mindestens 2,0 m zurückversetzt sein. Hierdurch wird eine optische Dreigeschossigkeit, die durch eine durchgängige Fassade entstehen könnte, vermieden und eine überproportionale, ortsunangepasste optische Wirkung verhindert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenze festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufeldes, das einen Abstand von 10,0 m zur St. Margarethen Straße aufweist. Das Baufeld regelt nur die mögliche Verteilung von Baukörpern auf dem Grundstück.

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. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans.

5.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen können auf den Grundstücken nach den Vorgaben der Landesbauordnung zugelassen werden. Der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie muss aber mindestens 5,0 m betragen. Diese Festsetzung wurde beibehalten und gewährleistet freie Sichtverhältnisse im Straßenraum.

5.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.

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

6.1 Staffelgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Staffelgeschosse zulässig. Diesen müssen allseitig um mindestens 2,0 m gegenüber der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein. Hiervon sind Wände von Treppenhäusern ausgenommen.

Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass Staffelgeschosse wie ein zusätzliches drittes Vollgeschoss wirken.

6.2 Stellplätze und Garagen (Anzahl)

Damit Konflikte im ruhenden Verkehr und Behinderungen im Straßenraum durch parkende Fahrzeuge vermieden werden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit bis einschließlich 50 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

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 ($> 100 \text{ kBq/cbm}$) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

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

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

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

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets 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 Bauherren selbst - durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

7.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Siehe Kapitel 3.7.

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.

7.8 Dachbegrünung

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

7.9 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.

7.10 Altlasten

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

7.11 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.

7.12 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

Verweis auf Kapitel 1 zum Planungsanlass. Da die Kindertagesstätte am Planstandort nicht mehr realisiert wird, kann durch das Bauleitplanverfahren die Fläche einer sinnvollen anderen Folgenutzung zugeführt werden. Die Festsetzung als Teil eines bestehenden Mischgebietes bietet ausreichende Flexibilität. Durch die Planung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Alternativen zu dieser Planung an anderer Stelle bestehen auf Grund des spezifischen Anlasses nicht.

9 Beurteilung der Umweltbelange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Schweicher Straße - Reihstraße“ 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 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:

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind innerörtliche Grünflächen die eine untergeordnete Rolle für die Freizeit- und Erholungsnutzung erfüllen. Für die Wohnortnahe Erholung stehen ausreichende alternative Flächen zur Verfügung. Lediglich die Hälfte des Geltungsbereichs war als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die andere Hälfte war bereits als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und dadurch auch bereits bebaubar.

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind heute bereits vorhanden und werden sich durch die Planung in einem für ein Mischgebiet vertretbaren Maß verändern. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Während der Bauphase können Belastungen durch Lärm oder Staub auftreten. Diese sind allerdings zeitlich begrenzt.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Freiflächen für die wohnortnahe Erholung gehen durch die Bebauungsplanänderung in untergeordnetem Umfang verloren. Ein Großteil der Parzelle 139 (Gemeindeeigentum) wird nicht überplant und kann weiterhin als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

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 gering und hinnehmbar einzustufen. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Verlust eines Teils einer innerörtlichen Freifläche ist vertretbar.

Bewertung:

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

9.2 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 sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche die teilweise als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Im Plangebiet gibt es keine Bebauung. Über Parzelle 139 läuft ein Fußweg mit wassergebundener Decke.

Das westliche Drittel der Parzelle 135 wird regelmäßig befahren und als Stellplatz für Fahrzeuge verwendet. Der Untergrund ist in diesem Bereich stärker verdichtet und frei von Bewuchs.

Auf der Fläche befinden sich insgesamt 6 solitäre, hochstämmige Obstbäume. Diese wurden artenschutzfachliche überprüft. Die Obstbäume weisen keinerlei nutzbare Nischen für Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse und keine Baumhöhlen auf. Die Untersuchung eines Astloches in ca. 2 m Höhe eines Obstbaumes im mittleren Bereich ergab, dass der darin

befindliche winzige Hohlraum leer war. Die Bäume weisen im Kronenbereich stellenweise dünne Totäste auf, die aber zu keinem sichtbaren Zugang in den Stammbereich führen. Dünne Totäste am Stamm sind für die Besiedelung durch höhlenbewohnende Säugetiere unbrauchbar.

In den Kronen waren keine artenschutzrelevanten Vogelnester vorhanden.

Details zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Obstbäume sind dem Untersuchungsbericht der HORTULUS GmbH zu entnehmen.

Die Obstbäume erfüllen nicht die Voraussetzungen um als pauschal geschützte Streuobstwiese gemäß § 30 BNatSchG eingestuft zu werden. Streuobstwiesen wurden durch die dritte Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Artikel 1 des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18.08.2021 zu den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Gemäß der Begründung des Gesetzentwurfes werden dadurch „flächig angelegte, extensiv genutzte Obstbaumbestände mit mindestens 25 lebenden Bäumen, [...], auf Wiesen mit einer Mindestfläche von 1.500 qm“ erfasst. Diese Kriterien werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Neben den Obstbäumen befinden am nördlichen Rand des Geltungsbereichs kleine Gehölzstrukturen von geringer Wertigkeit.

Insgesamt sind die Flächen deutlich anthropogen geprägt (teilw. Nutzung als Stellplatz, Erschließung durch Fußweg, regelmäßige Mahd). Die Grünfläche ist vollständig von Bebauung umschlossen und vermag aufgrund der isolierten Lage im bebauten Siedlungsgebiet keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten kann durch die Änderung ausgeschlossen werden. Die Beseitigung der Obstbäume führt nicht zum Auslösen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Direkte Verluste besetzter Nester, ggf. mit der Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln oder der Verlust der Gelege sind aufgrund der Bestimmungen des § 39 Absatz 5 BNatSchG (Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) ausgeschlossen.

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:

Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind als gering zu bewerten. Knapp die Hälfte des Geltungsbereichs der 4. Änderung ist bereits als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und derzeit bebaubar. Es erfolgt nun die Ausweisung eines Mischgebietes und die zusätzliche Überplanung von ca. 1.500 m² öffentlicher Grünfläche. Die Änderung des Bebauungsplans ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungsbereichs, sondern eine Mobilisierung einer innerörtlichen Baulücke. In Anbetracht dessen ist der Verlust der öffentlichen Grünfläche sowie der vorhandenen Obstbäume hinnehmbar.

9.3 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:

- Vorbelastungen durch extensive Vornutzung und anthropogene Überprägung durch benachbarte Bebauung und Straße,
- Westlicher Teilbereich Parzelle 135 stark vorbelastet durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen
- Befestigter Fußweg (Parzelle 139) und Freizeitnutzung (Spaziergehen)
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang;
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

Flächenbilanz:

Mischgebiet: 2.855 m²

davon Bestand (Gemeinbedarfsfläche): 1.355 m²

Neuausweisung (öffentliche Grünfläche): 1.500 m²

Neuversiegelung: 1.500 m² x 0,6 = 900 m²

Zu erwartende Auswirkungen

Parzelle 135 (1.355 m²) war bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und deshalb auch bebaubar. Die bebaubare Fläche wird durch die 4. Änderung um 1.500 m² erweitert. Hierdurch wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 900 m² auf bereits beeinträchtigten Flächen ermöglicht.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zum teilweisen Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden sind Stellplätze, Wege und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, Pflasterflächen mit 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Lochklinker.

Zusätzlich wird empfohlen, dass Flachdächer extensiv begrünt werden. Hierdurch kann ein gewisser Rückhalt von Niederschlagswasser erreicht werden und Überflutungen entgegen gewirkt werden.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans können zusätzliche Flächen versiegelt werden. Trotzdem ist dies als tolerierbar einzustufen, da es sich bei den betroffenen Areal um eine innerörtliche Baulücke handelt, die eine anthropogene Vorprägung aufweist. Teilweise sind die Böden bereits stark verdichtet. Die Versickerungsfähigkeit der zukünftig versiegelten Flächen wird teilweise erhalten, da lediglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die Versiegelung des Bodens führt zu dem Verlust des Austausches und der Wechselwirkungen mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes (bzw. in den Bereichen mit Teilversiegelung zu einer deutlichen Reduzierung des Austausches und der Wechselwirkungen). Die Funktionen als Bodenlebensraum, Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Puffer- und Reinigungssystem können nicht mehr bzw. nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung der Flächen ist von einer Beeinträchtigung mittleren Grades gesprochen werden. In Anbetracht der Tatsache, dass durch die Änderung dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt wird, ist der Eingriff tolerierbar. In einem Änderungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt der der Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt.

9.4 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Wasserhaushalts:

Mäßige Vorbelastungen durch bisherige Nutzung der Fläche und der Bebauung 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.

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Anteil des versickernden Oberflächenwassers verringert und die Neubildung von Grundwasser geringfügig beeinträchtigt.

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.

Bewertung:

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

9.5 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.

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. Eine extensive Begrünung von Flachdächern trägt ebenfalls zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei.

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.

9.6 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist durch Bebauung in der direkten Umgebung geprägt. Die überplanten Flächen haben eine geringe Bedeutung als innerörtliche Freifläche mit Erholungsfunktion.

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.

Es werden 1.500 m² öffentliche Grünfläche in Mischgebiet umgewandelt. Der größte Teil der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten und kann weiterhin von Anliegern zu Erholungszwecken genutzt 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 und landschaftsbezogene Erholung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung ist nicht maßgeblich.

9.7 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.

9.8 Wechselwirkungen

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

Kenn, den 04.05.2023



.....
Rainer Müller
- Ortsbürgermeister -

