

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich
BEBAUUNGSPLAN
„Auf der Zehnt, 1. Änderung“**

Begründung

Hinweis:

Soweit aufgrund der 1. Änderung Textanpassungen notwendig wurden, sind diese Textstellen „rot“ markiert.

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße14 54340 Riol

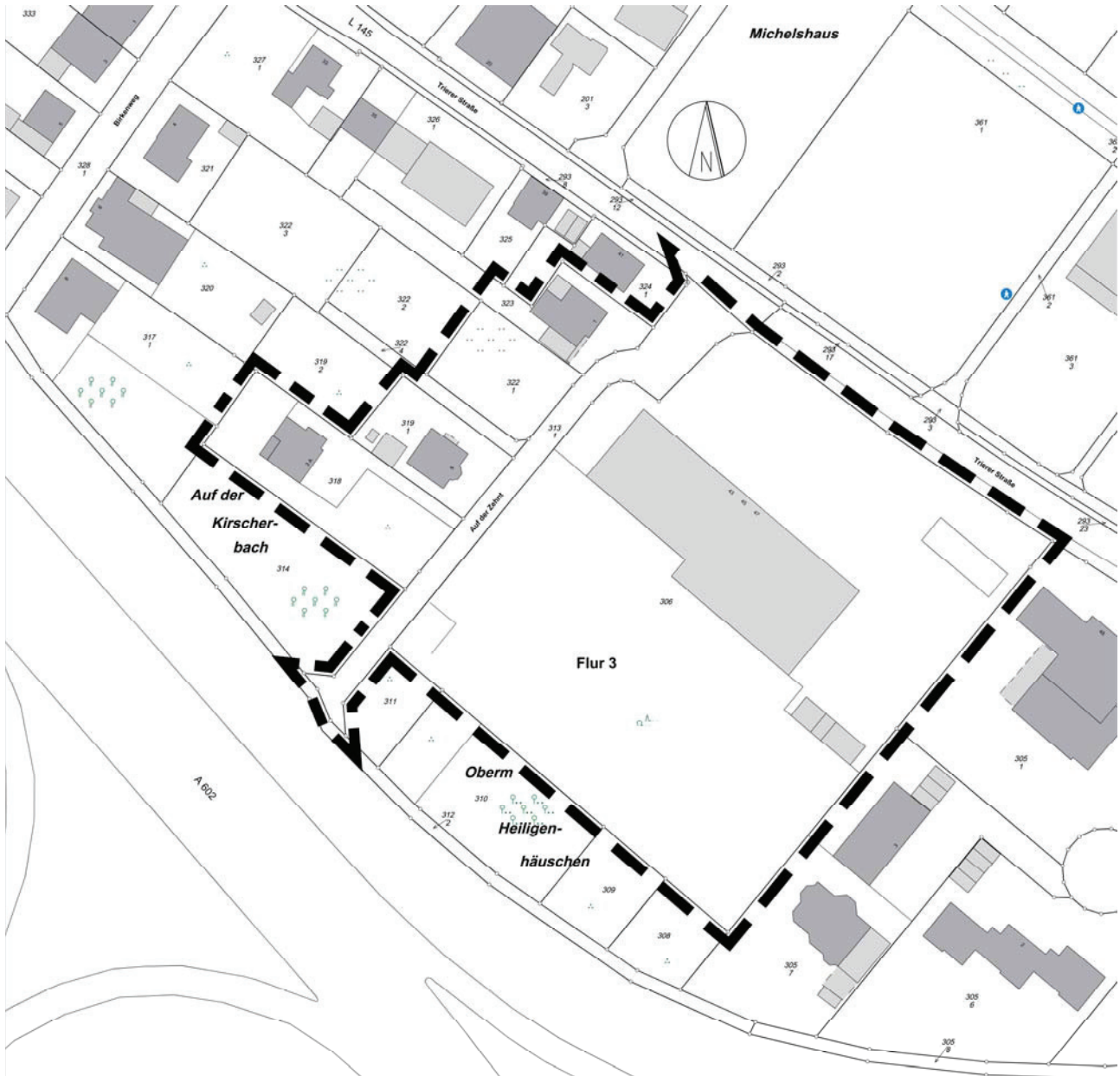
Tel 06502 / 99031 Fax 99032
info@sonntag-landespflege.de

Stand: Satzungsbeschuß

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 306, 313/1 (Auf der zehnt), 318, 319/1, 322/1, 322/4 tlw. und 323 tlw. Flur 3, Gemarkung Longuich. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens

Ziel des Bebauungsplanes ist einerseits eine Anpassung des Bebauungsplanes „Im Päsch I – 1. Änderung“ an die beabsichtigte Bebauung der Firma „Paxisdienst“ sowie die Sicherstellung der Erschließung zur Bebauung beidseits der Straße „Auf der Zehnt“. Der Bebauungsplan „Im Päsch I sowie „Im Päsch I – 1. Änderung“ werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Zehnt, 1. Änderung“ aufgehoben.

Mit dem Bebauungsplan entsteht Baurecht für 3 zusätzliche freistehende Einfamilienhäuser. Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Straße „Im Zehnt“ von zweigeschossiger Bebauung geprägt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gemischte Baufläche dar.

Entspr. der Nutzungsabsicht wird im Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung als „Mischgebiet“ sowie „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine Änderung des FNP ist aufgrund der Erleichterungen durch das Planungsinstrument des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht erforderlich. Der FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Ortsgemeinderat Longuich hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Zehnt“ gefasst.

Aufgrund einer Verwechslung bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (die Werte für WA und MI wurden vertauscht) wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 07.01.2013 bis einschließlich 20.02.2013 durchgeführt. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung wird in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 15.07.2014 durchgeführt.

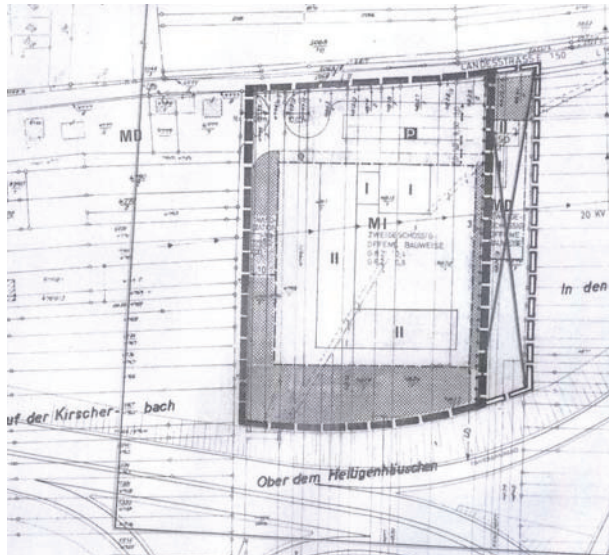
2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) sowie Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Gemäß den Bestandserhebungen ist die Fläche als Wiesenfläche genutzt. Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung in Form von Einzelhäusern stellt für das Umfeld eine angepasste Nutzungsstruktur dar.

Bebauungsplan „Im Päsch I“



geplante Bebauungsplanausweisung



4. Künftige Nutzungsstruktur

Geplant ist

- die Errichtung von 3 zusätzlichen ein- bzw. zweigeschossigen Einzelhäusern
- sowie die Erweiterung um den Neubau einer Versandhalle in Richtung Süden der Firma Dieckhoff & Ratschow Praxisdienst GmbH & Co.KG.

Die vorgesehene Bauweise sowie die Festsetzung der hinsichtlich Anzahl zulässiger Geschosse entspricht der umgebenden Bebauung.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. **Das Mischgebiet erhält die GRZ 0,6 und für das allgemeine Wohngebiet wird 0,4 festgesetzt. Damit der Bereich des allgemeinen Wohngebietes hierdurch nicht schlechter gestellt wird als bisher wird die Festsetzung A) 3.1 wie folgt geändert:**

Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig. Der Zusatz "nur im Bereich Ziff 1" entfällt. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO sind damit ausgeschöpft. Mit v.g. Regelung können beide Bereiche die festgesetzten Werte gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für den Praxisdienst ergibt sich hieraus eine GRZ 0,8 und für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,6.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe über Oberkante Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt

Außenwand / Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika (vergleiche Schema-schnitte).

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachlandschaft (Gauben oder Zwerchhäuser), der Dacheindeckung, der Fassadenmaterialien und der Nebenanlagen.

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Zelt-dach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie im Bereich Ziff. 1 Flachdächern zuläs-sig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben zu-lässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m.

Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dä-chern zulässig.

5. Verkehr

Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Straße L 145 „Trierer Straße“. Der vorh. Fahrweg Flurstück Nr. 313/1 wird ausgebaut und mit einer Wendeanlage gemäß den Empfehlungen der „Unfallkasse – Sonderdruck 6/80“ versehen.

6. Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

Lärmvorsorge

Zur Beurteilung der Situation bezogen auf die angrenzende Auffahrt zur A 1 sowie der geplan-ten Erweiterung der Firma „Praxisdienst“ wurde durch das Büro FIRU Kaiserslautern eine lärmtechnische Untersuchung mit Festsetzungsempfehlungen erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

Der Kfz-Verkehr auf den Bundesautobahnen A 1 und A 602 führt im Plangebiet –Teil allgemeines Wohngebiet – unter Berücksichtigung der derzeitigen Schallausbreitungsbedingungen zu Verkehrslärmbeurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) am Tag an den der Autobahn zugewandten Fassaden der bestehenden Wohngebäude und zu Beurteilungspegeln zwischen 62 und 63 dB(A) am vorgesehenen südöstlichen Baufenster im allgemeinen Wohngebiet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete am Tag wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Jedes bestehende Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet verfügt jedoch über eine lärmabgewandte Gebäu-deseite, an der die Orientierungswerte Tag eingehalten werden. Gleiches gilt für entsprechende Baukörper, welche auf den in den noch unbebauten Baufenstern im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden können.

Im Nachtzeitraum werden an den der Autobahn zugewandten Fassaden der bestehenden Bebauung Verkehrs-lärmbeurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) berechnet. Im vorgesehenen südöstlichen Baufenster im allgemeinen Wohngebiet werden Beurteilungspegel zwischen 55 und 56 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Nacht für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 7 dB(A) überschrit-ten.

Im Mischgebiet wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen von 60 dB(A) am Tag unter Berücksichti-gung der derzeitigen Schallausbreitungsbedingungen, d.h. ohne den vorgesehenen Neubau der Versandhalle, im gesamten südlichen Teil des Mischgebiets bis zur Höhe des bestehenden Betriebsgebäudes überschritten. Die Be-urteilungspegel liegen hier im Bereich zwischen 60 und 64 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete wird eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert Nacht von 50 dB(A) in nahezu dem gesamten Mischgebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert Nacht von 54 dB(A) wird bis zur Höhe des bestehenden Betriebsgebäudes überschritten.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen des Orientierungswerts wird die Festsetzung von passiven Schall-schutzmaßnahmen empfohlen.

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan setzt westlich der Straße „Auf der Zehnt“ ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit diesem soll die bestehende Wohnbebauung gesichert und eine ergänzende Wohnbebauung in den Baulücken ermöglicht werden. Östlich der Straße „Auf der Zehnt“ setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. In diesem Mischgebiet ist die Erweiterung des dort bestehenden Betriebs Dieckhoff & Ratschow Praxisdienst GmbH & Co.KG um den Neubau einer Versandhalle in Richtung Süden vorgesehen.

Die Planung eines Mischgebiets neben einem allgemeinen Wohngebiet entspricht der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung und ist daher grundsätzlich auch unter schalltechnischen Gesichtspunkten als verträglich einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass von im Mischgebiet bestehenden zulässigen Nutzung wie dem Betrieb Dieckhoff & Ratschow Praxisdienst GmbH & Co.KG keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet ausgehen.

Nach den vorliegenden Planungen für die Erweiterung dieses Betriebs sind in den zum allgemeinen Wohngebiet hin orientierten Gebäudeteilen Büro- und Sozialräume geplant. Von diesen sind keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen auf das allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Der Großteil der geplanten Versandhalle besteht aus Lagerflächen. Der Warenein- und -ausgang ist in dem am weitesten vom allgemeinen Wohngebiet entfernten Gebäudeteil am östlichen Rand des Mischgebiets vorgesehen. Aufgrund der Abstandsverhältnisse und der Abschirmung insbesondere der geplanten Halle zum allgemeinen Wohngebiet sind relevante Geräuscheinwirkungen durch Betriebsvorgänge, z.B. Ladevorgänge und Lkw-Zufahrten, nicht zu erwarten.

Zitat Ende

Ansprüche der BAB

Vom LBM Montabauer wurde mit Schr. v. 13.02.2013 folgendes mitgeteilt:

Eintragung der 40 m Bauverbotszone und 100 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG in den Bebauungsplan. Diese Abstandsflächen sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen sowie gegenüber der Anschlussstellen nach örtlichem Aufmass festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Beschleunigungsstreifen, Standspuren u.s.w.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben.

Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.

Die Angaben werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Aussagen zu den Umweltbelangen

7.1 Einleitung

In der Verbandsgemeinde Schweich, Gemarkung Longuich, ist die Erweiterung eines vorhandenen Bebauungsplans innerhalb der Ortslage, in der Flur 3, in die Flurstücke Nr. 313/1 (Weg), 322/1 und 318 geplant. Vorgesehen sind zwei weitere Wohnhäuser und der Ausbau der Straße „Auf der Zehnt“ mit Wendehammer. Das Wohnbaugebiet wird von außen über die Trierer Straße erschlossen.

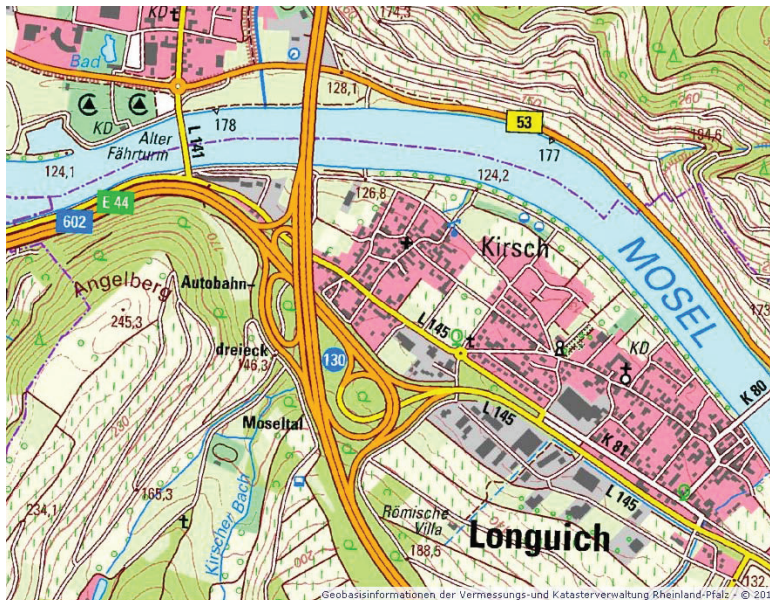


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (rot) ~ M 1:25 000

7.2 Planungsrelevante Vorgaben

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage in keinem Schutzgebiet.

NATURA 2000 (§ 31 BNatSchG)

FFH-Gebiete

Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet ist das Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (5809-301) in 3 km Entfernung.

Vogelschutzgebiete

Flächen nach der Vogelschutzrichtlinie "Richtlinie 79/409/EWG" sind nicht betroffen. Das nächste Vogelschutzgebiet ist das Gebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (5908-401) bei Piesport.

Funktionale oder räumliche Verbindungen und daraus folgende potentielle Beeinträchtigungen sind aufgrund der mangelnden Übereinstimmung der Lebensräume und Arten und der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopkataster von Rheinland-Pfalz und Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010

Flächen des Biotopkatasters sind nicht betroffen.

Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)

Eine Fläche des landesweiten Biotopverbunds ist nicht betroffen und kommt auch im näheren Umfeld nicht vor. Auf regionaler Ebene ist der Flusslauf der Mosel bedeutsam für die Vernetzung von Biotopen. Er liegt auf der gegenüberliegenden Ortsseite und wird vom Vorhaben nicht berührt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler kommen nicht vor.

Altlasten

Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Auch der Ortsgemeinde liegen keine diesbezüglichen Informationen vor.

Nach derzeitiger Kenntnis der Ortsgemeinde gibt es keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG). Damit kann angenommen werden, dass die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sind.

7.3 Schutzgüter**Boden**

Nach der Bodenübersichtskarte M 1:200 000 Blatt CC 6302 Trier kämen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor *„überwiegend Vegen, gering verbreitet carbonatführend, aus Auensand und – lehm, verbreitet über tiefem Terrassenkies“*.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden durch Straßenbau und Siedlungstätigkeit stark anthropogen überprägt ist. Ein natürlich gelagerter Boden ist weitestgehend nicht mehr vorhanden. Große Teile des Gebietes sind bereits bebaut.

WasserGrundwasser

Hoch anstehende Grundwasser ist nicht bekannt. Bei der bisherigen Bebauung wurde kein Grundwasser freigelegt. Reliefbedingt liegt der Geltungsbereich nicht in einem bei Hochwasser der Mosel gefährdeten Bereich.

Fließgewässer

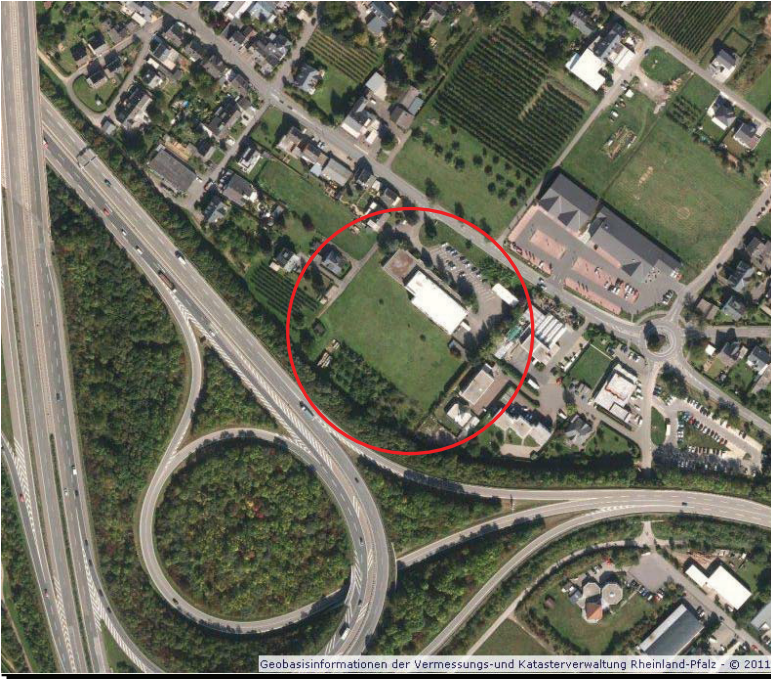
Im Baugebiet sind keine Fließgewässer betroffen

Klima

Das Klima ist nicht nennenswert betroffen, daher kann auf eine Beschreibung des Großklimas verzichtet werden.

Arten und Biotope

Der Geltungsbereich liegt zwischen einem Autobahnkreuz der A1 einerseits und der Landesstraße L 145 andererseits in der Ortslage Longuich-Kirsch. Jenseits der L 145 kommt ein Supermarkt vor. Betroffen ist ausschließlich Siedlungsgelände mit Rasen- und Gartenflächen.



Luftbild: Lage des Geltungsbereichs des B-Plans (rot).

Tiere

Die Lage an einem Autobahnkreuz und in Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen lässt lediglich siedlungstolerante Tierarten vermuten. Dies sind insbesondere Vögel wie z.B. *Elster (Pica pica)*, *Haus- und Feldsperling (Passer domesticus und Passer montanus)*, *Amsel (Turdus merula)*, *Mehlschwalbe (Delichon urbicum)*, *Rauchschwalbe (Hirundo rustica)*, *Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)*.

Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Longuich liegt im Moseltal im Naturraum „Neumagener Moselschlingen“.

Eigenart

Die Eigenart eines Raumes spiegelt sich in den noch vorhandenen ursprünglichen naturräumlichen Gegebenheiten (Relief, Boden, Vegetation) und in der naturraumabhängigen Entwicklung der Nutzungsmuster wieder (Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Siedlung etc.):

„Von der ausgedehnten Trierer Talweitung kommend bildet die Mosel ab Schweich mit dem Eintritt in das Rheinische Schiefergebirge ein bis zu 300 m tief eingeschnittenes Tal. Die Flusslandschaft ist charakterisiert durch ausgeprägte Talmäander, die wechselseitig steile Prallhänge und breit angelegte Gleithänge aufweisen. Die felsreichen Prallhänge bilden zu den Moselrandhöhen einen schroffen Übergang mit z.T. fast senkrecht abfallenden Talflanken, während die Gleithänge mit einer Abfolge typischer Flussterrassen mit Sedimentschichten aus Flusskiesen, Sanden und Lehmen stufenförmig zu den Randhöhen hin aufsteigen. Die Talhänge sind von einzelnen, kerbtalförmig tief eingeschnittenen Tälern (v.a. durch Dhron, Salm und Fellerbach als weitgehend naturnahe Gewässer) und einigen kleineren Bächen mit nur schwach eingetieften Tälern gegliedert.“¹

Vielfalt

¹ Quelle: LANIS der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Die Ortslage Longuich und der Ortsteil Longuich-Kirsch sind gut durchgrünt und haben sich ihren durch den Weinbau geprägten dörflichen Charakter erhalten.

Schönheit

Die Schönheit ist ein subjektiver Begriff und wird unterschiedlich beurteilt. Jedoch werden Landschaften mit bewegtem Relief, gegliedert durch Gehölze und kleinbäuerliche Nutzung mit kleinen Siedlungen häufiger als schöner empfunden als ausgeräumte Landschaften mit großflächigen Nutzungen, technisiert wirkenden Straßen, Ampelanlagen und Gebäuden. Das Autobahnkreuz bei Longuich das im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes liegt ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

Menschliche Gesundheit/Bevölkerung

Der Verkehrslärm der BAB A 1 bewirkt Risiken für die menschliche Gesundheit. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem Auswirkungen und potentielle Schutzmaßnahmen beschrieben werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen. (Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau)

Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

7.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen können in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterteilt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten. Daher wird der Baubetrieb nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet, da die Wirkungen auf die Bauzeit beschränkt sind.

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Bebauung selbst verursacht werden. Sie wirken langfristig, solange die Bebauung vorhanden ist.

- ⇒ Versiegelung und Teilversiegelung von bisher offenem Boden
- ⇒ Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche

⇒ Verlust von Vegetation

Vermeidung und Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen

- Im Geltungsbereich sollen die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit Pflanzmaßnahmen angereichert werden. Aufgrund der Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 (WA) bzw. 0,8 (MI) dürfen ca. 40 % bzw. 20% der Grundstücksflächen nicht überbaut und nicht befestigt werden. Das Plangebiet ist auf diesen nicht genutzten Flächen durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter durch anlagebedingte Auswirkungen

Boden und Wasser

Die Überbauung von Boden führt zum Verlust aller Bodenfunktionen und ist als erheblich und nachhaltig zu werten.

Maßnahmen

Durch die Neupflanzung von Laubbäumen (je 1 Baum für 250 m² überbaute Fläche und je 1 Baum für 500 m² Nebenfläche) innerhalb der Grundstücksflächen, an der Straße „Auf der Zehnt“ und Pflanzgebote an der „Trierer Straße“ werden Beeinträchtigungen von ökologischen Boden- und Wasserfunktionen durch Versiegelung und Teilversiegelung ausgeglichen.

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB finden sich in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Klima

Eine Bebauung führt zur Erwärmung des Kleinklimas durch versiegelte Flächen und Gebäude. Aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets (Moseltal) und der guten Durchlüftung des Gesamtgebiets dürfte es im Geltungsbereich nicht zur Überhitzung von Flächen im Sommer kommen.

Vermeidung

Mindestfestsetzung von Pflanzflächen mit Gehölzen und höheren Bäumen. Dadurch wird eine Aufheizung der versiegelten Flächen vermieden.

Pflanzen, Arten und Biotope

Im Geltungsbereich kommen intensiv genutzte Flächen vor ohne besondere Schutzwürdigkeit gemäß der Roten Liste Deutschland (Stand 2006).² Die Überbauung von Rasen- und Gartenflächen ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nicht erheblich zu werten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der Lage und der Dimension des Vorhabens nicht berührt.

Ortsbild

Auf das Ortsbild können, unter Berücksichtigung der Lage innerhalb vorhandener Bebauung und der beabsichtigten siedlungstypischen Bauweise mit Durchgrünung, keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Erholung

Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

Vermeidung und Minderung von betriebsbedingten Auswirkungen

- Abfälle werden durch die reguläre Müllentsorgung entsorgt.
- Abwasser wird über das vorhandene Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.
- Die Trinkwasserversorgung wird über bestehende Netze sichergestellt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswassers kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden, um den Trinkwasserverbrauch zu schonen.
- Die Dachkonstruktion der Wohngebäude ist so zu wählen, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.

7.5 Resumee

Nicht nur für das Ortsbild sondern auch für die übrigen Schutzgüter ist die Schließung einer Baulücke innerhalb vorhandener Bebauung günstiger zu werten als eine Ausweitung der Bebauung in die offene Landschaft. **Die Nachverdichtung entspricht den Vorgaben des § 1a Nr.2 Satz 1 BauGB.** Durch die **vorgeschriebene** Durchgrünung es Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der üblichen siedlungstypischen Bauweise wird das Wohngebiet in die vorhandene Bebauung integriert.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Gemäß entwässerungstechnischer Vorprüfung, erstellt durch das Ing.-Büro BFH Trier, ist von folgenden Vorgaben auszugehen:

Schmutz- und Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser der Straße in die vorhandenen Regenwasserkanäle einzuleiten. Das nicht belastete Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll - soweit möglich – auf den Grundstücken zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt werden. Der Überlauf kann an die Regenwasserleitung angeschlossen werden. Neue öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden nicht an-

² Bundesamt für Naturschutz (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen

gelegt.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden.

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt.

Wasserversorgung

Durch Anschluss bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

9. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, in Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

10. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

11. Flächenbilanz

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	15.478	100,0

Verkehrsfläche	916	5,9
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	120	0,8

Private Grünfläche	751	4,9
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	86	0,6

Netto-Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	3.055	19,7
Netto-Bauflächen (Mischgebiet)	10.550	68,1

Longuich, den 13.10.2014

* W. Sulich

