

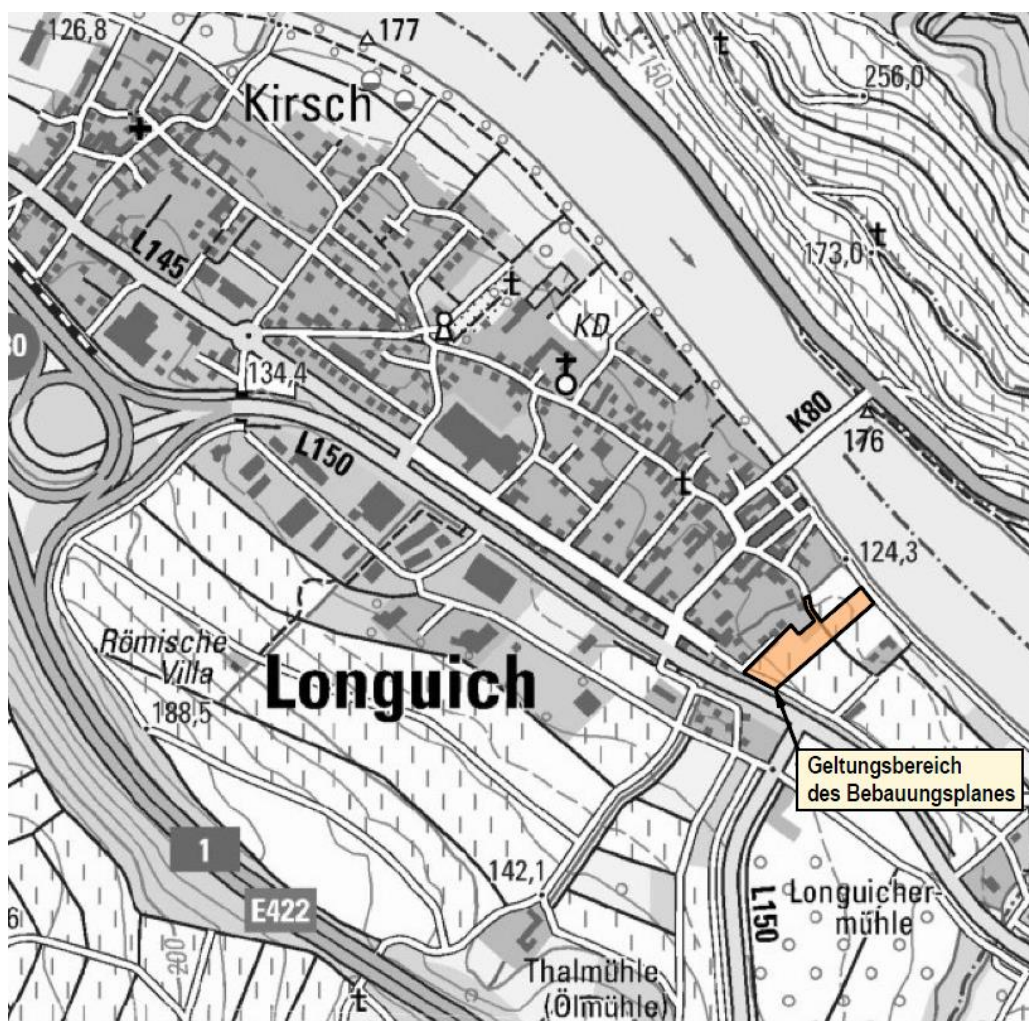
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich

Teilgebiet „Rioler Weg“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kombination mit § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	5
2. Bestandssituation	6
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
2.3. Bestehende Erschließung	7
2.4. Planungsrechtliche Situation	7
2.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
2.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.4.3. Vorhandene Bebauungspläne	8
2.4.4. Fachplanungen	9
2.4.5. Immissionsschutz	9
2.4.6. Überschwemmungsgebiet der Mosel	10
2.4.7. Bauverbotszone	12
2.4.8. Schutzgebiete/-objekte	12
2.5. Anstehender Boden	13
2.6. Grundstücksverfügbarkeit	13
3. Planungskonzeption	13
3.1. Planung	13
3.2. Verkehrserschließung	14
3.3. Wasserver- und –entsorgung / Erschließung	15
3.3.1. Oberflächenwasser	16
3.3.2. Schmutzwasser	17
3.3.3. Außengebietsentwässerung	17
3.3.4. Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept	18
3.3.5. Trinkwasserversorgung	18
3.3.6. Löschwasser	18
3.3.7. Elektrische Versorgung	18
3.3.8. Medienseitige Erschließung	18
3.4. Grünordnung	18
4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
4.2.1. Grundflächenzahl	19
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	20
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse	21
4.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	21
4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21

4.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
4.8.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	22
4.9.	Immissionsschutz	23
4.10.	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
4.11.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	23
4.12.	Abdriftschutzpflanzung	24
4.13.	Flächen für Versorgungsanlagen	26
4.14.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	26
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	26
5.1.	Dachgestaltung	27
5.2.	Fassadengestaltung	27
5.3.	Stellplätze und Garagen	27
5.4.	Vorgartenbereiche	27
5.5.	Einfriedungen	28
6.	Umweltbelange	28
6.1.	Boden und Fläche	28
6.2.	Wasserhaushalt	32
6.3.	Klima und Luft	35
6.4.	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	36
6.5.	Landschaftsbild und Erholung	67
6.6.	Mensch	69
6.7.	Kultur- und Sachgüter	71
6.8.	Wechselwirkungen untereinander	71
7.	Hinweise und Empfehlungen	71
7.1.	Schutz des Bodens	71
7.2.	Baugrunduntersuchungen	72
7.3.	Radon	72
7.4.	Bodendenkmalpflegerische Belange	74
7.5.	Schutz von Pflanzenbeständen	74
7.6.	Herstellung von Pflanzungen	74
7.7.	Landwirtschaft	74
7.8.	Altlasten	75
7.9.	Archäologie	75
7.10.	Telekommunikationsleitungen	76
7.11.	Moselschifffahrt	76
7.12.	Innergebietlicher Lärmschutz	76
7.13.	Private Abwasserhebeanlagen	76
7.14.	Oberflächenwasser von privaten Flächen	77
7.15.	Starkregenereignisse	77

7.16. Hochwasservorsorge.....	77
7.17. Regenerative Energien.....	78
8. Umweltbelange	78
9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	78
10. Kosten.....	79
11. Planungsalternativen.....	79

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Longuich ein Baugebiet mit rd. 17 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll am südwestlichen Ortsrand ein Baugebiet ausgewiesen werden, um so Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Im Zuge dessen erfolgt eine lineare Arrondierung des Siedlungsgefüges, direkt anschließend an den Bereich der Abrundungssatzung „Im Iwengarten“.

Nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze besteht bereits eine Bebauung; im Osten liegt der Wohnmobilstellplatz. Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Mosel. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch unbebauten Bereich darstellt.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Baugrundstücke zu schaffen.

Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingesessener Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Es besteht grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan mehrheitlich als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein Streifen entlang des Rioler Wegs ist als Mischbaufläche dargestellt.

Bei dem Planbereich handelt es sich mehrheitlich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde. Der Bereich der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung, die durch den Bebauungsplan überplant wird, ist - auch wenn es sich bei dem überplanten Bereich um Grünstrukturen handelt - durch die Abrundungssatzung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Bauleitplanung erfolgt daher ein Verfahren der Kombination von § 13a und § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (für den Bereich der überplanten privaten Grünfläche) und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für die übrigen Flächen. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist legitim, denn die Anforderungen der §§ 13a und 13b BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB):

Fläche Bauland ca. 8.997 m² * maximal zulässige GRZ 0,4 = 3.599 m² maximal überbaubare Grundfläche.

- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB).
- 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 4 BauGB).
- 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).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Ein beschleunigtes Verfahren muss ausgeschlossen werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Das ist vorliegend nicht der Fall, da die KO-Kriterien des § 13a BauGB durch die vorgesehene Überplanung von Weinbergsflächen nicht erfüllt werden. Entsprechend kann ein beschleunigtes Verfahren Anwendung finden. Unabhängig zur Bauleitplanung ist jedoch der allgemeine Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten, da dieser als eigenständiges Verfahren vollzogen werden muss. Dieses kann nicht durch andere Verfahren ersetzt werden.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der städtebaulichen Konzeption zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,25 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich der Gemarkung Longuich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 4:

Nrm. 135, 140/1 (teilw.), 143, 144, 145/5, 145/6, 146, 147, 273 (teilw.) (Rioler Weg)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im April 2019 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der Großteil des Geltungsbereiches wird intensiv Weinbaulich genutzt. Bis auf kleine Unterstände/Gartenhäuser im Westen ist das Plangebiet unbebaut.

Von Nordwesten nach Südosten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg gekreuzt. Dieser trennt die Rebfläche von einer zur Mosel orientierten Wiesenfläche im Nordosten des Geltungsbereiches.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze führt der Rioler Weg.

Südlich der Parzellen Nr. 145/4 und 145/2 wird die Grenze des Neubaugebietes von einer zweireihigen Baumreihe flankiert, die -bis auf die südlichsten 7 Bäume angrenzend zum Rioler Weg - auch künftig erhalten bleibt.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über den Rioler Weg erfolgen.

Abzweigend von dem aktuell bestehenden versiegelten Weg wird eine Planstraße in das neue Baugebiet hineingeführt.

Das Gelände fällt vom Rioler Weg bei einer Höhe von 131,0 m ü NN zum Betriebsweg an der Mosel bei 124,5 m ü NN mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 2,7 % leicht ab.

Entlang dem Betriebsweg der Mosel verläuft der vorhandene Mischwasserkanal der Ortsentwässerung Longuich Richtung Südosten zur Kläranlage Rioler Anlagen der Wasserversorgung befinden sich im Rioler Weg und in der Mühlenstraße.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Longuich keine zentralörtliche Funktion. Gleichzeitig sind ihr die besonderen Funktionen Erholung und Landwirtschaft zugesprochen. Im künftigen Regionalplan ist die Ortsgemeinde ebenfalls mit den besonderen Funktionen Freizeit/Erholung sowie Landwirtschaft bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Grundzentrum Schweich zugeordnet.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren wird es von einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz berührt.

In den Vorbehaltsgebieten ist die Bedeutung nicht abschließend beschieden worden. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d. h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz der unterschiedlichen Funktionen zu vereinbaren sind.

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind Gebiete, die nach Angaben der Hochwassergefahrenkarten eine geringe oder Restgefährdung aufweisen. In diesen Gebieten ist bei allen Planungen dem vorbeugenden Hochwasserschutz besondere Bedeutung beizumessen.

Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung - hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort für ein Neubaugebiet hat sich die Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst.

2.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der südwestliche Streifen entlang des Rioler Wegs ist als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich der Baumreihen im Westen ist im gültigen FNP zur Offenhaltung/Grünland gekennzeichnet.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans ist nicht erforderlich.

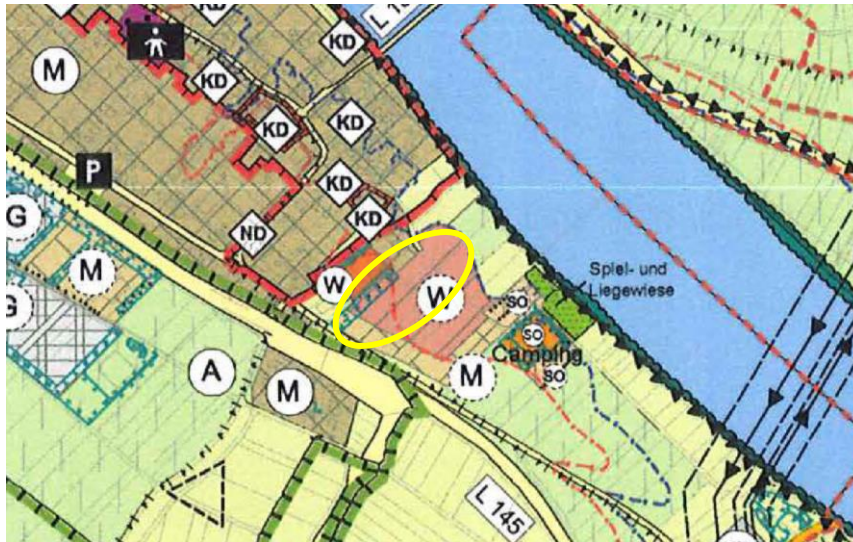


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

2.4.3. Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Westen an die rechtskräftige Abrundungssatzung „Im Iwengarten“ an. Die Flächen die darin als private Grünfläche festgesetzt ist und in der - entsprechend der Vorgaben der Satzung - hochstämmige Obstbäume gepflanzt wurden, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlappt.

Es ist vorgesehen die Abrundungssatzung mit den zeichnerischen und weiteren Festsetzungen dieses künftigen Bebauungsplanes zu überlagern, sodass die Festsetzungen des alten Planes durch das neue Planrecht, bezogen auf den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes, verdrängt werden. Ein Widerspruch zur damaligen Planung wird nicht entstehen, da die vorhandenen Bäume, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Satzung angepflanzt wurden, im Bebauungsplan „Rioler Weg“ zum Erhalt festgesetzt bzw. bei notwendiger Rodung entsprechend ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 6). Die Anpflanzung befindet sich auf einer privaten Grünfläche gem. Satzung und wird sich auch zukünftig auf privaten Baugrundstücken in den Hausgärten befinden.

In der Kommentierung (Ulrich Kuschnerus „der Sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage Seite 56, NR 80) wird zu diesem Thema wie folgt ausgeführt:

„Bebauungspläne sind nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich andersweitige Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.“

Infolge der angrenzenden Planung wird eine sinnvolle baulich Entwicklung unterstützt, denn Ziel ist es die beiden Gebiete städtebaulich aneinander anzupassen.

ungünstigsten **Nachtstunde** verursachen Pkw-Parkvorgänge und Fahrten sowie sprechende Personen auf den Freisitzen Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden von bis zu 34 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Nach TA Lärm sind die an der geplanten Bebauung zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und des Gastronomiebetriebes als nicht relevant anzusehen, da die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Anders verhält es sich mit dem Verkehrslärm. Gemäß des Ergebnisses der Schalltechnischen Untersuchung wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4.9)

2.4.6. Überschwemmungsgebiet der Mosel

Der nördliche Teil des Plangebietes, d. h. die Retentionsfläche sowie die öffentliche Grünfläche liegen gemäß der Verordnung zu Feststellung des **Überschwemmungsgebietes an der Mosel** (SGD Nord, 2009) im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Baugrundstücke liegen nicht innerhalb dieses Bereiches.

Für Maßnahmen im gesetzlich festgestellten ÜSG sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß §78 WHG zu beachten. Das geplante Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, dass keine Dammbauwerke errichtet werden und das derzeitige Gelände nicht erhöht wird.

Gemäß § 78a WHG „Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Alle vorgenannten Verbotstatbestände treffen für die hier in Rede stehende Planung im Überschwemmungsgebiet nicht zu. Die Baugrundstücke liegen vollumfänglich außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Zukünftige Baumpflanzungen umfassen lediglich standortangepasst Hochstamm-Laubbäume, welche weiterhin natürliche und schadlose Abflussverhältnisse ermöglichen und kein zusätzliches Risiko verursachen.

Teile des allgemeinen Wohngebietes liegen im **überschwemmungsgefährdeten Gebiet**. Dabei handelt es sich um Bereiche, die bei einem Extremhochwasser oder aber auch beim

Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden, d. h. im statistischem Mittel viel seltener als alle 100 Jahre. Es ist ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, für das die Verbote der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet keine Anwendung finden.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gem. § 78b Abs. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind.

Bei der Lage des Regenrückhaltebeckens wird beachtet, dass dieses außerhalb des **Hochwasserabflussbereichs** liegt, in dem keine baulichen Anlagen zulässig sind und keine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses erfolgen dürfen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Hochwasserabflussbereichs bedarf der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.



Abbildung 3: Abgrenzung überschwemmungsgefährdetes Gebiet (bleie Linie unten), ÜSG (blaue Linie Mitte), Abflussbereich der Mosel (blaue Linie oben)

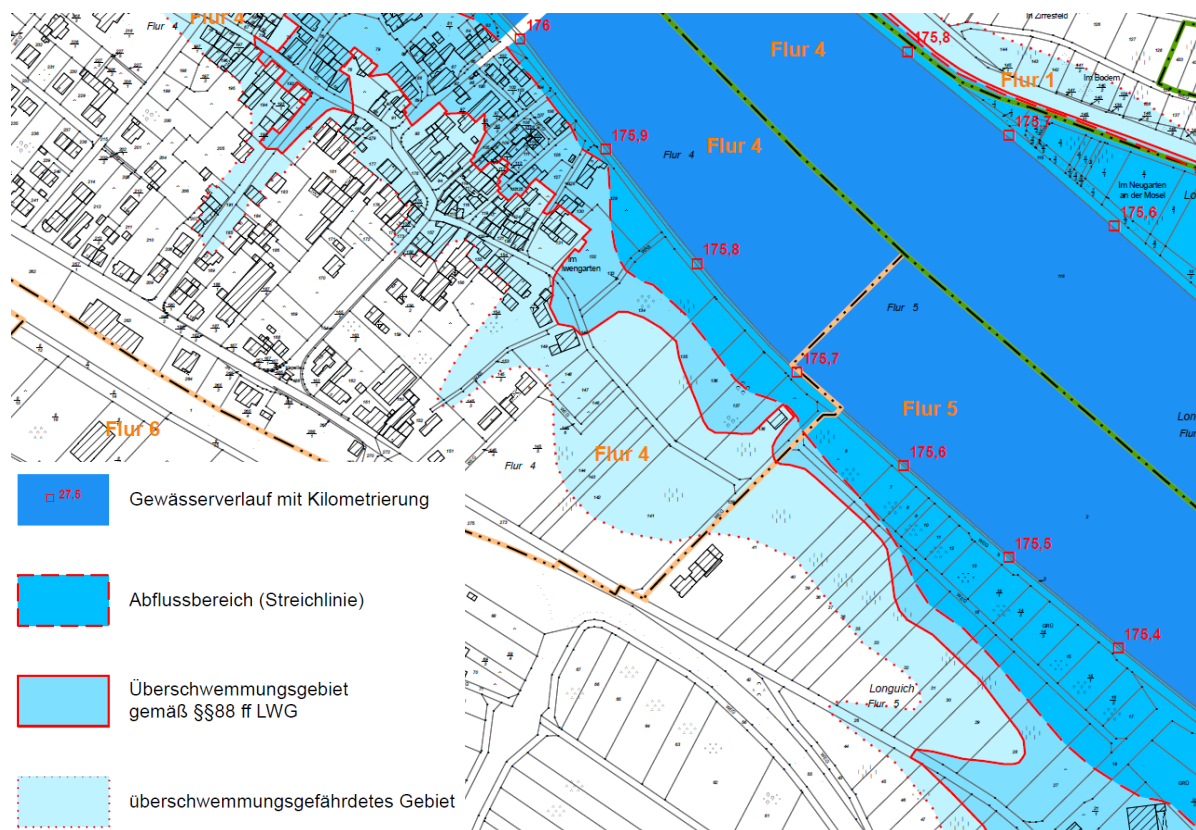


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet Mosel (SGD Nord)

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes, des überschwemmungsgefährdeten Gebietes und des Abflussbereichs der Mosel werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.4.7. Bauverbotszone

Die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße 145 wird gem. § 22 Abs. 1 LStrG eingehalten. In der Bauverbotszone werden keine Hochbauten bauplanungsrechtlich ermöglicht.

2.4.8. Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), Abfrage vom 19.02.2021).

Das Plangebiet liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Longuich im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß der Landesverordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" vom 17. Mai 1979, zuletzt geändert am 21.01.1992 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.

Mithilfe von Festsetzungen zur randlichen Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird zur bestmöglichen Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaft beigetragen.

Als Kompensationsmaßnahme für die Abrundungssatzung „Im Iwengarten“ wurde ein Streuobstbestand/Obstbaumreihe auf einer Privatfläche angelegt. Dabei handelt es sich um die Baumreihen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, die auch zukünftig erhalten bleiben bzw. Bäume, welche gerodet werden müssen und die entsprechend ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 6).

2.5. Anstehender Boden

Um Rückschlüsse auf die mögliche Bodenbelastung zu erzielen, wurden im Rahmen der Erkundung des Baugrunds zwei Mischproben entnommen, eine im Straßenbereich und eine im Weinbergsbereich, in dem sich künftig die Baugrundstücke befinden werden. Die orientierende Einstufung des Bodens und Analytik nach LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte im Weinbergsbereich unterschritten werden. Dort befinden sich bindige Böden mit höherem Feinkornanteil, so dass es zu weniger Schadstoffbindung kommt. Aufgrund der geringen Belastung wird der Boden mit Z0 nach LAGA zugeordnet. Dieser Zuordnungswert bedeutet, dass die geringste Belastung und daher freieste, breiteste Verwertbarkeit des Bodens möglich ist.

Erhöhte Werte wurden in der Mischprobe nicht gefunden und auch keine Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der Weinbergsnutzung ist eine Grundbelastung mit Schwermetallen jedoch nicht auszuschließen. Die Untersuchung gibt allerdings auch keinen Hinweis für eine Extrembelastung.

Um grundstücksbezogen weitergehende Detailerkenntnisse zu gewinnen, obliegt es den Bauherren orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm und Unterboden von 30-60 cm) durchzuführen (s. Kapitel 7.7).

2.6. Grundstücksverfügbarkeit

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Gemeindeeigentum.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 17 Baugrundstücken.

Die Planung schließt nordöstlich an den Rioler Weg an und erstreckt sich bis zur Mosel. Westlich ist eine Bestandsbebauung vorhanden.

Die Grundstücksaufteilung ist in diesem Planungsstadium nicht bindend, sondern als erster Vorschlag zu betrachten, wie das Plangebiet bestmöglich ausgeschöpft werden kann. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe und des Überschwemmungsgebietes erreicht werden soll. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße. In Abstimmung mit der Ortsgemeinde können im weiteren Verfahren Einzel-, und Doppelhäuser möglich sein, sofern es in der zur Verfügung stehenden Fläche aufgeht. Die Gemeinde ist im Planvollzug frei.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken in einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Dieses befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Mosel, jedoch außerhalb des Abflussbereichs der Mosel. Der daran anschließende Teil der Grünfläche soll im Rahmen der Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes ansprechend gestaltet werden soll (vgl. Kapitel 6).

Die bestehenden Obsthochstämme entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden zum Großteil erhalten bleiben und Teil der privaten Gartenbereiche werden. Die notwendige Rodung von 7 der Obsthochstämme soll entsprechend auf der o. g. öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 6). Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Zudem erfolgt eine Vereinbarung zur Erhaltung in den Kaufverträgen bzw. Eintragung einer Reallast im Grundbuch.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine Abdriftschutzpflanzung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt werden. Diese wird gleichzeitig dazu beitragen, dass das Baugebiet bestmöglich in die umgebende freie Landschaft eingebunden wird.



Abbildung 5: Parzellierungsplan

3.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung wird ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der L 145 ist nicht vorgesehen.

Das geplante Wohngebiet wird über eine neu herzustellende Anbindung an den Rioler Weg erschlossen. Vorgesehen ist eine 5,50 m breite Stichstraße Richtung Nordosten mit einer beidseitigen Bebauung. Am Ende dieser Stichstraße wird rechtwinklig ein Straßenstück angefügt, das als Wendemöglichkeit – auch für Müllfahrzeuge – dienen wird. Eine flächenintensive Wendeanlage ist damit entbehrlich; der Versiegelungsgrad wird minimiert.

Sofern es die Flächenverfügbarkeit hergibt, wird eine zweiseitige Bebauung erfolgen.

Im Bereich, in dem die Planstraße in den Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) übergeht (Ast der zum Rückstoßen bei Wendemanövern genutzt wird), wird der Teil des Flurstücks 134, das zwar an die künftige Gemeindestraße anschließt, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist planungsrechtlich sichergestellt, dass die Zufahrtsbereiche auf das Grundstück von der künftigen Gemeindestraße aus beschränkt werden. Die Erschließung ist ausschließlich vom Wirtschaftsweg aus sichergestellt.

Für eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten besteht kein Erfordernis einer Freihalteachse zur künftigen verkehrsmäßigen Anbindung; eine Erweiterung kann durch Verlängerung des Wendebereiches sichergestellt werden, sofern die Grundstücksverfügbarkeit gegeben sein sollte.

Eine Verbindung zur Ortsmitte über die Mühlenstraße für Pkw ist nicht vorgesehen. Dort wird lediglich eine Verbindung für Fußgänger, Radfahrer und den landwirtschaftlichen Verkehr über das vorhandene Wegstück möglich sein. Folglich wird es auch zu keinem Lückenschluss der Bebauung zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung der Ortslage von Longuich kommen.

Die Querschnittsgestaltung der Straßen ist im Zuge der weitergehenden Erschließungsplanung abzustimmen und festzulegen.

3.3. Wasserver- und –entsorgung / Erschließung

Zur Erschließungsplanung liegt ein vorabgestimmter Entwurf von BFH Ingenieure GmbH vor.²

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, Schmutz- und Oberflächenwasser werden in separaten Anlagen gesammelt und behandelt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden sich in öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche oder Grünfläche) befinden.

² Vgl. BFH Ingenieure GmbH (2021): Erschließung des Baugebietes „Rioler Weg“ in der Ortsgemeinde Longuich. Trier (Stand: 25.02.2021)

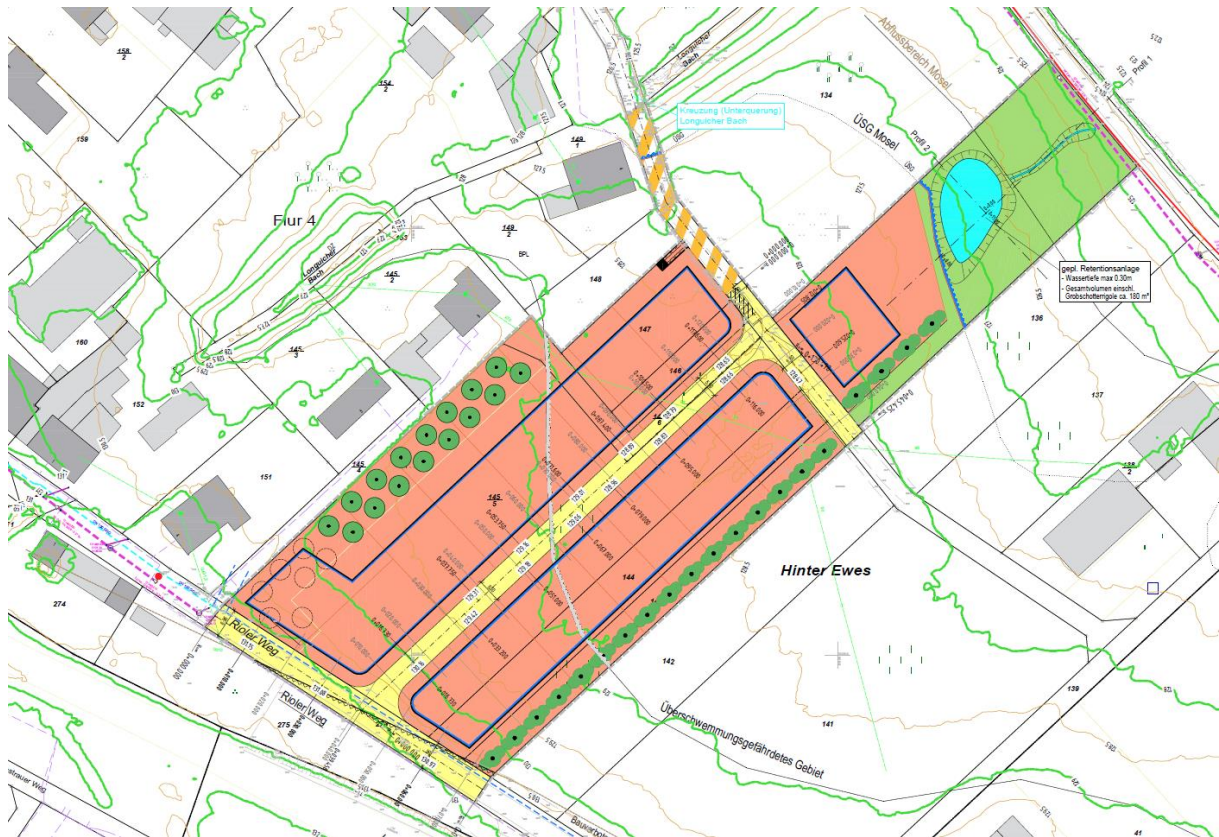


Abbildung 6: Erschließungskonzeption, BFH Ingenieure

3.3.1. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird in den geplanten Regenwasserkänen gesammelt und der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Dort wird der wasserwirtschaftliche Ausgleich der Wasserführung für die neu zu befestigenden Flächen hergestellt, so dass gegenüber dem derzeitigen Zustand die weiterführenden Gewässersysteme hydraulisch nicht stärker belastet werden.

Für die zentrale Oberflächenwasserrückhaltung ist eine Fläche nordöstlich der Baugrundstücke, zwischen den Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Abflussbereiches der Mosel, vorgesehen.

In Vorabstimmung mit der SGD Nord wird der Ausgleich der Wasserführung durch Kombination folgender Maßnahmen erreicht:

- Anordnung einer flachen Erdmulde mit einer Wassertiefe von 30 cm und einem offenen Volumenanteil von ca. 80 m³ (Böschungsneigungen variabel ab 1 : 2 und flacher).
- Anordnung einer Grobschotterrigole unter der Muldensohle mit einer Stärke von 1 m mit einem Volumenanteil von ca. 100 m³ (Ausbildung der Muldensohle mit Oberboden und Filterschicht).
- Herstellung von „Sickerfenstern“ zu den durchlässigeren Schichten.
- Gedrosselter Abfluss entsprechend dem derzeit natürlichen Geländeabfluss.
- Bemessung der Anlage für eine 10-jährige Regenhäufigkeit nach DWA-Arbeitsblatt A 117.

Auf eine Einzäunung kann verzichtet werden.

Sowohl der gedrosselte Ablauf als auch der Notüberlauf wird in einem offenen Muldengraben Richtung Mosel geleitet. Nach Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wird die Regenwassereinleitung in die Mosel, d. h. die Querung des Betriebsweges, mittels Rohrleitung geplant.

Die Regenwasserkanäle DN 300 werden grundsätzlich im öffentlichen Bereich, weitestgehend in den geplanten Erschließungsstraßen verlegt.

Für die vorgesehene Einleitung von Oberflächenwasser in die Mosel (Gewässer I. Ordnung) im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung (Einleiteerlaubnis) zu beantragen. Zudem ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) zu beantragen. Im Zuge der weiteren Planungsbearbeitung und Erstellung der Antragsunterlagen werden die entsprechend weitergehenden Abstimmungen und Berechnungen durchgeführt und dargelegt.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße werden kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt. Es ist ebenfalls nicht vorgesehen, die Notüberläufe der Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen werden in keinsten Weise beeinträchtigt. Dies ist im vorliegenden Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Im Bereich der in der Außenbereichssatzung „Im Iwengarten“ festgesetzten privaten Grünfläche liegt eine Dienstbarkeit. Über das Grundstück Flur 4 Nr. 145/4 (herrschendes Grundstück) verläuft die Zuwegung zu den Grundstücken Flur 4 Nr. 145/2 und 145/3. Die Oberflächenentwässerung dieses Zuwegungsgrundstücks erfolgt ausschließlich auf das Flurstück 145/5 (dienendes Grundstück). Das Oberflächenwasser versickert dort in einem mit Kies aufgeschütteten Geländestreifen. Zur Sicherung und Regelung der Oberflächenentwässerung ist daher eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die gesamte Oberflächenentwässerung des berechtigten Grundstücks in das dienende Grundstück zu leiten. Diese Entwässerungsregelung wird auch zukünftig bestehen bleiben; es wird eine Grunddienstbarkeit mit den künftigen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen, die sicher stellt, dass der Versickerungsbereich so gestaltet wird bzw. erhalten bleibt, dass er die komplette Oberflächenwasseraufnahme schaffen kann. Der Bereich ist so auszugestalten, dass auch bei Starkregen keine Beschädigungen an Gegenständen und Bodenoberfläche entstehen.

3.3.2. Schmutzwasser

Die vorgesehenen Schmutzwasserkanäle DN 1200 werden in den geplanten Erschließungsstraßen verlegt. Das Gefälle orientiert sich größtenteils am Straßengefälle. Die Tiefenlage beträgt in der Regel ca. 2,30 m. Eine Kellerentwässerung in freiem Gefälle ist nicht Planungsziel und somit nicht gewährleistet, gegebenenfalls ist hierfür der Einbau einer Abwasserhebeanlage erforderlich.

Der Anschluss ist an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 200 am Betriebsweg der Mosel geplant, so dass das Abwasser zur Gruppenkläranlage Riöl abgeleitet wird.

3.3.3. Außengebietsentwässerung

Es entwässern keine Außeneinzugsgebiete zum geplanten Baugebiet.

3.3.4. Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept

Für die Ortsgemeinde Longuich wird derzeit ein Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept erstellt

3.3.5. Trinkwasserversorgung

Der Planungsbereich kann über die vorgesehene Verlegung neuer Versorgungsleitungen an das bestehende Leitungssystem angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet wird durch die Neuverlegung von Wasserversorgungsleitungen DN 100 parallel zu den Schmutz- und Regenwasserkanälen im Erschließungsbereich sichergestellt.

Der Anschluss erfolgt an das Trinkwassernetz Longuich; zum einen an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 im Rioler Weg, zum anderen an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 in der Mühlenstraße, so dass eine Ringversorgung möglich ist.

Für den Anschluss Richtung Mühlenstraße muss der Longuicher Bach gekreuzt (unterquert) werden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3.3.6. Löschwasser

Die gemäß dem Regelwerk der DVGW erforderliche Löschwasserversorgung für Wohngebiete von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sichergestellt, entsprechende Berechnungen werden im Planvollzug dargelegt.

3.3.7. Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Im Rahmen der elektrischen Erschließung des Baugebietes soll die vorhandene 1-kV Freileitung teilweise durch 1-kV-Erdkabel ersetzt werden. Für den geplanten Kabelaufführungsmast wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes, südwestlich des Wirtschaftswegs eine Fläche von 2 m x 2 m vorgesehen.

Für die Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße wird auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungstreifen eingeplant, in dem die Leitungen zur elektrischen Versorgung verortet werden können.

3.3.8. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in der Planstraße verlängert werden.

Vorhandenen Leitungen von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH liegen nicht in dem zur Baulanderschließung vorgesehenen Bereich.

3.4. Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Aspekte und Regelungen werden in Kapitel 6. abgehandelt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

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

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Nach § 13b BauGB dürften in einem Bebauungsplan, der entsprechend dieser gesetzlichen Grundlage aufgestellt wird (§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), jedoch nur Wohnnutzungen zugelassen werden.

Es ist planerische Absicht der Gemeinde der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zuzulassen, da sie geeignet sind, stärkere Störungen der Wohnruhe hervorzurufen. Ebenfalls nicht zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (Bayrischer VGH vom 04.05.2018) ist eine Gemeinde im Fall der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Mittels dieser Regelung wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung auf Wohnnutzungen i. S. von § 13b BauGB beschränkt.

Neben Wohngebäuden sind im Plangebiet nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätze samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauGB bis 0,6 zulässig. Aufgrund der weitestgehend geringen Grundstücksgrößen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim. Um die damit verbundene Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird geregelt. Die Dimensionierung der Gebäude soll den Bestand in der Ortslage aufnehmen und eine homogene Baustruktur erzeugen.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen, Geländer, solarenergetische Anlagen, Lüftungs-, Klimageräte, Dachluken, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten.

Als unterer Messpunkt für die Trauf- und Oberkante ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand heranzuziehen.

Gemessen wird die untere Bezugshöhe auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die geplanten Straßenoberkanten in m ü. NHN sind in der Planzeichnung per Einschrieb gekennzeichnet. Die Höhenlage ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung benannten Straßenhöhen zu ermitteln. Die entsprechend heranzuziehende untere Bezugshöhe ist im Bauantragsverfahren anzugeben.

Unter Berücksichtigung, dass zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m über dem unteren Messpunkt – sprich über dem Straßenniveau beschränkt. Die maximale Oberkante/Firsthöhe wird auf 10,50 m beschränkt.

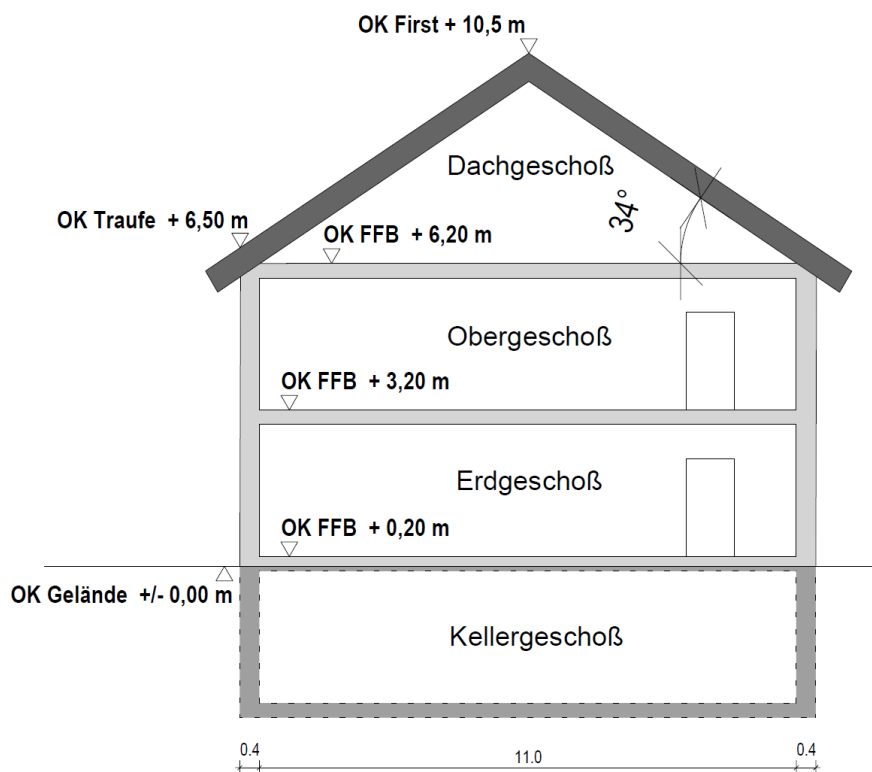


Abbildung 7: exemplarischer Gebäudeschnitt

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

4.3. 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 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebiets. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und den Randbereichen berücksichtigt. Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mosel liegen nicht in den privaten Grundstücksflächen und damit auch nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen. Hierauf wurde bei der Abgrenzung der Baugrundstücke geachtet.

4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Um auch in Doppelhaushälften eine Optimierung in der Wohnsituation zu ermöglichen, zum Beispiel um auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, sollen in Doppelhaushälften baulich untergeordnete Wohneinheiten bis zu 40 m² als Einliegerwohnung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Regelung, dass Garagen und Carports einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen

Vorgartenzonen entstehen können und Garagen und Carports nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

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

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Mit einer Breite von 5,50 m genügt sie den Ansprüchen von Sammelstraßen.

Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet als nicht erforderlich erachtet. Die Wahrscheinlichkeit von Begegnungsverkehr wird zudem als sehr gering eingeschätzt, da lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Im Randbereich der Straße wird ein Versorgungstreifen vorgesehen.

Die Querschnittsgestaltung der Straße ist im Planvollzug mit der Ortsgemeinde abzustimmen und festzulegen.

Der Bereich der Zufahrt des Rioler Wegs bis zum ersten Baugrundstück wird in seiner Form bestehen bleiben.

Eine Wendemöglichkeit wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes geschaffen, dort, wo jeweils rechts und links ein Seitenast in Richtung Campingplatz und Ortsmitte abzweigt. Diese Fläche ist zum Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen (durch Zurückstoßen) ausreichend dimensioniert. Gleichzeitig handelt es sich dabei um eine flächensparsame Lösung, die die Umsetzung einer flächenintensiven Wendeanlage an anderer Stelle erübrigt.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

4.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt zwischen dem Flurstück 134, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, und der Straßenverkehrsfläche ist planungsrechtlich sichergestellt, dass die Zufahrtsbereiche auf das Grundstück alleine auf den Bereich vom Wirtschaftsweg beschränkt ist.

Auf diese Weise soll durch zeichnerische Festsetzungen klargestellt werden, dass der angrenzende Bereich nicht für eine Bebauung vorgesehen ist und nicht für Erschließungskosten herangezogen wird.

4.9. Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L145. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Geräuscheinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden durch den Kfz-Verkehr auf der L145 zu prognostizieren und zu beurteilen. Aus diesem Grund wurde in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, inwieweit sich der zu erwartende Lärm mit der zukünftigen Bebauung vereinbaren lässt.

Am Tag werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 62 dB(A) entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von rund 60 m zur L145 wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

In der Nacht werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von circa 60 m zur L145 wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten.

Zum Schutz von innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässigen störepfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes im südwestlichen Bereich des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche nicht möglich. Der erforderliche Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Für die von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitte der geplanten Neubebauung wird ein Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz formuliert.

Zur Dimensionierung von passiven Maßnahmen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 ermittelt. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach der Nutzung des Raumes und dem sogenannten „Maßgeblichen Außenlärmpegel“. Mindestens einzuhalten sind dabei 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches.

4.10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich zur Mosel hin eine öffentliche Grünfläche. Darin wird ein Becken zur Oberflächenwasserrückhaltung verortet und eine Grüngestaltung festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen abgesehen. Es besteht jedoch für eine sachgerechte Abwägung die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend abzu prüfen (s. hierzu Kapitel 6).

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Durch die Umsetzung von versickerungsfähigen Belägen, kann der Versiegelungsgrad reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert werden.

Rodungsmaßnahmen sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung können die gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG aufgelisteten

Verbotstatbestände einer Tötung oder Verletzung von Tieren sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen ausgeschlossen werden. Durch eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeiten ist nicht mit erheblichen baubedingten Störungen von planungsrelevanten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen. Im direkten Umfeld befinden sich in ausreichendem Umfang gleichwertige Habitate bzw. werden als Ersatz gepflanzt, in welche die ggf. betroffenen Individuen ausweichen können, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegt auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Die Rodung von drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäume im Südwesten des Geltungsbereiches direkt am Rioler Weg darf aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen zu jeder Jahreszeit nur unter Beteiligung einer ökologische Rodungsbegleitung erfolgen. Als vorgezogene Artenschutz-Maßnahme vor Rodung der drei Obstbäume sind für den Wegfall der sich daran befindlichen Baumhöhlen zudem Ersatzhabitate nach den in Kapitel 6 beschriebenen Maßgaben anzubringen. Weiterhin werden alle sieben Obstbäume, welche im schlimmsten anzunehmenden Fall (worst-case-Fall) im Südwesten des Geltungsbereiches zu roden sind, entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit in Form von Laubbaumpflanzungen ausgeglichen (vgl. dazu Kapitel 6).

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die direkt an den Moselradweg angrenzt, ist eine ansprechende Grüngestaltung vorgesehen. Diese umfasst:

- Einsaat mit einer standortangepassten, heimischen Regiosaatmischung
- Anlage einer Feuchtwiese mit artenreichen Hochstaudenbeständen im flachen Uferbereich der Retentionsmulde
- Anpflanzung von standortangepassten, heimischen Hochstamm-Laubbäumen
- Unzulässigkeit von geschlossenen Schnithecken quer zur Fließrichtung im Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB.

Die Errichtung von Sitzbänken in der öffentlichen Grünfläche ist möglich.

Die vorhandene Obstbaumreihe entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, wird bis auf die o.g. 7 Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Gehölze sind auf Dauer zu sichern, in gutem Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang art- und mengengleich zu ersetzen.

Zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens je ein mittelgroßer, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann hierauf angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr entsprechend den obigen Vorgaben nachzupflanzen. Neu anzulegende Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig.

4.12. Abdriftschutzpflanzung

An der östlichen Grenze des Planungsgebietes liegen mit den Flurstücken Nr. 142 und 136 unmittelbar angrenzend bestockte Weinbergflächen (vgl. Abbildung 8 in Kapitel 6.1). Die Zeilenausrichtung dieser benachbarten Weinberge – und damit die Bearbeitungsrichtung – verläuft parallel zur Parzellengrenze. Das Gelände der Flächen hat eine Neigung von ca. 2,7 %. Die an die Weinberge angrenzenden Flurstücke des Plangebietes zeigen im Relief nahezu identische topografische Eigenschaften zudem stoßen sie auf gleichem Bodenniveau zusammen.

Als kritische Bearbeitungsbereiche sind maßgeblich die äußeren Randzeilen des Weinbergs zu betrachten. Insbesondere aus diesen Randzeilen heraus besteht konkretes Risiko einer

Wirkstoffabdrift in das Wohnbaugebiet. Dabei hat grundsätzlich zunächst der Bewirtschafter der Weinbergsflächen dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Stoffe in das angrenzende Gebiet gelangen (vgl. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) „Gute fachliche Praxis im Pflanzenschutz“ 2010 und BMELV „Anwendung von Pflanzenschutzmitteln“ 2018). Da jedoch auch bei sorgsamster Arbeitsweise eine vollständige, zu jeder Zeit gegebene Abdriftvermeidung nicht erreicht werden dürfte, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. deutlichen Reduktion von Immissionen auf das Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der südöstlichen Grenze der Wohnbebauung wird eine Abdriftschutzpflanzung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Diese trägt gleichzeitig dazu bei, dass das Baugebiet bestmöglich in die umgebende freie Landschaft eingebunden wird.

Auf den privaten Grundstücken sind dementsprechend Bepflanzungen mit einer verstärkten Saumstruktur anzulegen. Dabei ist eine Kernbepflanzung aus dicht wachsenden Arten (bspw. Sauerdorn, Sanddorn, Schlehdorn, Weissdorn, Hainbuche, immergrüner Linguster, Mahonie, Kirschlorbeer, Feuerdorn etc.) in einer Stärke von mindestens 1,20 m auszubilden. Es wird empfohlen, zur Schaffung einer ausreichenden Raumtiefe, die Kernbepflanzung durch Bepflanzung von lockeren Hecken und/oder Gebüsch zu ergänzen, so dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig eine Breite von ca. 3,00 m besitzt. Die Höhe der Schutzbepflanzung muss in der Kernbepflanzung mindestens 2,50 m erreichen. Zur deutlicheren Reduzierung von Immissionen auf das Baugebiet wird eine mindestens 3,00 m bis 3,50 m hohe Pflanzung empfohlen. Dafür geeignet wäre bspw. eine Hainbuchenschnitthecke mit einem zweimaligen Pflegeschnitt pro Jahr. Die Abstandsflächen des Landesnachbarrechtsgesetz sind dabei zu beachten (s. Beispielrechnung unten).

Die dichte Bepflanzung und Höhe der Schutzmaßnahme soll gewährleisten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation bzw. der gesamten Zeit des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln als Abdriftschutz funktionsfähig ist. Dafür geeignet sind insbesondere Arten, die immergrün sind oder einen frühen Laubaustrieb bzw. späten Laubabwurf aufweisen oder eine Mischung unterschiedlicher Arten mit unterschiedlichen Blüh- und Laubaustrieben. Die Hecke soll bereits zu Beginn der Wohnbebauung bzw. zu Beginn der Wohnnutzung ihre volle Funktion als Abdriftschutz erfüllen.

Bei Aufgabe der Weinbaulichen Nutzung auf der angrenzenden Parzelle bzw. dem Wegfall der abdriftrelevanten Immissionen auf das Wohngebiet ist die Maßnahme hinfällig.

Gemäß § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) ist bei Hecken über 2 m Höhe ein Abstand von 0,75 m zuzüglich einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m einzuhalten. Der doppelte Abstand ist gegenüber dem Weinbau dienenden Grundstücken einzuhalten.

Im Falle der Abdriftschutzpflanzung von 2,50 m Höhe ergibt sich folgender Abstand zur angrenzenden Rebfläche:

Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
Hecke 2,50 m Höhe	$0,75 \text{ m} + 0,5 \text{ m} = 1,25 \text{ m}$
Doppelter Abstand zum Weinberg	$1,25 * 2 = 2,5 \text{ m}$

Da zwischen der Abdriftschutzpflanzung des Grundstücks südwestlich der öffentlichen Grünfläche und dem südöstlich gelegenen Weinberg ein 4 m breiter öffentlicher Streifen zur Verortung des Regen- und Schmutzwasserkanals liegen wird, ist das Abstandsflächenkriterium (2,50 m) dort somit erfüllt.

Bei den übrigen Grundstücken sind die Vorgaben des LNRG zu beachten. Der Abstand wird von der Mitte des Strauches / der Hecke bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt. Im Falle einer gestaffelten Hecke kann der Abstand somit geringer ausfallen. Die Abstandsfläche kann beispielsweise als Lagerfläche im Garten oder zur Erleichterung der Pflanzpflege genutzt werden.

4.13. Flächen für Versorgungsanlagen

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von 2 m x 2 m festgesetzt, um darin einen Kabelaufführungsmast zu errichten. Von dort wird ein Niederspannungskabel (1-kV-Freileitung) abgeführt und dann als Erdkabel bis in den öffentlichen Weg gelegt (s. Kapitel 3.3.7).

4.14. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird in den geplanten Regenwasserkanälen gesammelt und der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Sowohl der gedrosselte Ablauf als auch der Notüberlauf wird in einem offenen Muldengraben Richtung Mosel geleitet. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser dargestellt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

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

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet, um entsprechend eines allgemeinen

Grundkonzept ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben.

5.1. Dachgestaltung

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild zu sichern, sollen im Planungsgebiet auf den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung im Bereich von 15° – 45° zulässig sein.

Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur sollten für die Dacheindeckung nur Naturschiefer oder unglasierte, nicht glänzende, engobierte Ziegel in grauen Farbtönen verwendet werden. Die dunkel gefärbte Dachlandschaft von Longuich wird damit erhalten bzw. fortgeführt. Doppelhaushälften sind hinsichtlich Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung aneinander anzupassen.

Anlagen für die regenerative Energiegewinnung auf den Dachflächen sind zulässig.

5.2. Fassadengestaltung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Aus diesem Grund werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen.

Als regional untypischen Fassadenmaterialien werden leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen ausgeschlossen.

5.3. Stellplätze und Garagen

Damit Konflikte im ruhenden Verkehr und Behinderungen im Straßenraum durch parkende Fahrzeuge vermieden werden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

Für baulich untergeordnete Wohneinheiten (Einliegerwohnungen) mit max. 40 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen.

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

5.4. Vorgartenbereiche

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Bereiche der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade vollständig als Grünflächen anzulegen. Auf diese Weise werden entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ausgeschlossen von der Regelung sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Ziel ist es die Vorgartenzone von Baulichkeiten

freizuhalten und auch Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung des Straßenraums führen.

5.5. Einfriedungen

Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung des Straßenraumes, und überdimensionierten Betonwänden, welche dem avisierten Straßen- und Ortsbild entgegenlaufen würde, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

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

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

6. Umweltbelange

Die Planung wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen abgesehen. Es besteht jedoch für eine sachgerechte Abwägung die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend abzu prüfen. Im Folgenden werden die Natur- und Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope (Biologische Vielfalt), Landschaftsbild und Erholung, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander näher beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben jedoch nicht negativ beeinflusst. Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte werden durch die Planung nicht tangiert (vgl. zu beiden Punkten Kapitel 2.4.8).

6.1. Boden und Fläche

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.

Gemäß Geoinformationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (<https://mapclient.lgb-rlp.de>, Abruf am 03.03.2021) liegt der Planungsraum in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen (Vegen aus Auensand und Auenlehm). Im Geltungsbereich finden sich mittel- bis grobkiesige, sandige, geringmächtig mit Lehm überdeckte Niederterrassen aus dem Quartär und Pleistozän. Der Gesteinstyp ist silikatisch/karbonatisch. Die vorherrschenden Böden bestehen aus fluvialen Sedimenten. Die Bodenformengesellschaft ist ein Regosol, vergleyt, aus flachem bimsasche- und lössarmem Sand (Holozän) über bimsarmen, kiesführendem Fluvialsand (Pleistozän). Der Standort umfasst ein mittleres Wasserspeichungsvermögen sowie einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt und gilt als Standort mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden. Eine Bodenfunktionsbewertung wird für die Planfläche nicht benannt. Das Ertragspotential wird je nach Maßstab der abgerufenen Karten mit „sehr hoch“ (kleinmaßstäblich) bzw. „mittel“ (großmaßstäblich) bewertet. Die Erosionsgefährdung ist aufgrund des geringen Gefälles (knapp 3 %) als gering bis sehr gering eingestuft.

Eine Kategorisierung als „Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte“ liegt nicht vor.
Das Gebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen.



Abbildung 8: Luftbild mit Geltungsbereich (gelb gestrichelt). Quelle Luftbild: LANIS

Die Böden im Geltungsbereich werden derzeit unterschiedlich genutzt (vgl. Abbildung 8). Den größten Anteil hat dabei die landwirtschaftliche Nutzung als Weinbaufläche. Im Norden findet sich zudem Ackernutzung; im Westen eine Grünlandnutzung mit Obernutzung von Obstbäumen in Zickzack-Reihenpflanzung. In der nördlichen Mitte werden drei eingezäunte Grundstücke als Kleingärten genutzt, in denen sich kleine Gartenhäuser befinden. Die Zufahrtswege (Rioler Weg und Mühlenstraße) sind bereits vorhanden. Der Rioler Weg ist bereits versiegelt; die Verlängerung der Mühlenstraße ist befestigt, jedoch unversiegelt. Somit bestehen nur geringe Vorbelastungen durch Versiegelung.

Abseits der vorherrschenden weinbaulichen Nutzung, die die Böden bereits jetzt in ihrer Funktionsfähigkeit einschränkt, sind die Böden und deren Funktionen bzw. Eigenschaften als voll funktionsfähig zu bewerten.

Aufgrund der langfristig vorherrschenden Nutzung als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden eventuell erhöhte Schadstoffwerte (hier v.a. Kupfer) vorliegen können. Daher wurde im Rahmen der Erkundung des Baugrunds zwei Mischproben entnommen, eine im Straßenbereich und eine im Weinbergsbereich, in dem sich künftig die Baugrundstücke befinden werden. Die orientierende Einstufung des Bodens und Analytik nach LAGA kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte im Weinbergsbereich unterschritten werden. Dort befinden sich bindige Böden mit höherem Feinkornanteil, so dass es zu weniger Schadstoffbindung kommt. Aufgrund der geringen Belastung wird der Boden mit Z0 nach LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zugeordnet. Dieser Zuordnungswert bedeutet, dass die geringste Belastung und daher freieste, breiteste Verwertbarkeit des

Bodens möglich ist. Erhöhte Werte wurden in der Mischprobe nicht gefunden und auch keine Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der Weinbergsnutzung ist eine Grundbelastung mit Schwermetallen jedoch nicht auszuschließen. Die Untersuchung gibt allerdings auch keinen Hinweis für eine Extrembelastung. Um grundstücksbezogen weitergehende Detailerkennnisse zu gewinnen, obliegt es den Bauherren orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm und Unterboden von 30-60 cm) durchzuführen (s. Kapitel 7.7). Eine Wiederverwertung des Bodens im Baugebiet selbst (Massenausgleich im Baugebiet) ist unter gewissen Voraussetzungen und unter der Beachtung von Wasserbindigkeit bzw. Tragfähigkeit des Bodens z. T. möglich (vgl. Geotechnischer Bericht des Büros ICP vom 25.02.2021).

Bewertung

Als Böden der Auen und Niederterrassen sind die Böden des Plangebietes nicht so weiträumig verbreitet. Die Böden, welche wein- bzw. ackerbaulich genutzt werden, weisen zwar aus Sicht der Landwirtschaft und des Weinbaus eine hohe Bedeutung auf, sind jedoch stark anthropogen überprägt (Pflughorizont, Pestizid- und Nährstoffeintrag, Bodenerosion, geringe naturnahe Vegetationsdecke etc.), so dass sie ökologisch gesehen nur noch eine mittlere Bedeutung aufweisen. Die nicht intensiv genutzten Böden können hingegen als ökologisch hochwertig angesehen werden. Die bereits versiegelten Böden im Bereich der Wege haben keine ökologische Bedeutung/Funktion mehr.

Durch die Realisierung des Bauvorhabens bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans werden grundsätzlich biologisch aktive Bodenbereiche und Strukturen überbaut und versiegelt. Hierdurch gehen gewachsene Bodenhorizonte durch Bodenauf- und -abtrag verloren. 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.

Anmerkung zur potentiellen Errichtung von Nebenanlagen im Bereich der Obstgehölzpflanzungen (im Südwesten des Plangebietes)

Durch die Aufnahme der zu erhaltenden Obstbäume in die zukünftigen Kaufverträge zwischen der Gemeinde und den neuen Eigentümern bzw. Eintragung einer Reallast ins Grundbuch, wird deren Erhalt abgesichert. Da die Bäume in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten sind, können im Stammbereich keine Versiegelungen oder Bebauungen stattfinden, da ansonsten die Wasser- und Nährstoffversorgung der Bäume nicht ausreichend gesichert ist. Weiterhin wird die Sicherung der Grunddienstbarkeit der sich westlich neben den Obstgehölzen befindlichen Entwässerungsmulde eine Beeinträchtigung verhindern. Auch dieser Bereich kann demnach nicht anderweitig benutzt werden. Eine Anlage von höheren / größeren Nebenanlagen innerhalb oder unterhalb der Obstbäume, lassen zudem die niedrigen Höhen der unteren Äste der Obstbäume und die Dichte der einzelnen Bäume zueinander nicht zu. Eine potentielle Nutzung des besagten Bereiches mittels Errichtung von Nebenanlagen ist somit in der Praxis nicht möglich. Das Schutzgut Boden ist in diesem Bereich somit nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits großflächige Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung als Weinbau und Ackerflächen sowie stellenweise anthropogene Überprägung durch die Erschließungswege und Gartenhäuser

- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem Umfang
- Keine Hinweise auf extreme Vorbelastung in der Mischprobe im Bereich des Weinberg bzw. der Straße

Flächenbilanz Planung:

Überbauung/Versiegelung im Bauland: WA ($9.033 \text{ m}^2 * 0,4$)	3.613,20 m ²
Straßenverkehrsflächen (neu)	962,00 m ²
Straßenverkehrsflächen (Bestand, versiegelt)	520,00 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand, unversiegelt)	240,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.780,00 m ²
Versorgungsfläche (neu, versiegelt)	4,00 m ²

Die durch die Planung hervorgerufene mögliche Neuversiegelung beträgt somit 4.579,20 m².

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der oben aufgeführten Flächenbilanzen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 4.579,20 m². In BauGB § 13b Verfahren ist eine Eingriffs-Kompensation nicht erforderlich. Dennoch werden die folgenden Maßnahmen ergriffen bzw. umgesetzt:

- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen,
- Ausgleich der notwendigen Versiegelung in den umliegenden Flächen durch Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen).
- Anlage einer dauerhaft begrünter, standortgerecht mittels Regiosaatgut eingesäten öffentlichen Grünfläche inkl. Pflanzung von standortangepassten, heimischen Hochstamm-Laubbäumen und naturnaher Retentionsmulde sowie flacher Ablaufmulde Richtung Mosel auf bisher ackerbaulich genutzter Flächen
- Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 1** – Versickerungsfördernde Maßnahmen“ wird sichergestellt, dass Freiflächen so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung – „**Maßnahme 6** – Grünordnerische Festsetzungen“ wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben bzw. im Vergleich zur heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert werden, da die privaten Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen sind und auf den neuen Bauflächen zudem je angefangene 300 m² mindestens je ein mittelgroßer, standortgerechter, heimischer Laubbaum II Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedeutet auf die gesamte überbaubare Baufläche im Bebauungsplan bezogen:

9.033 m^2 überbaubarer Baufläche im gesamten Plangebiet / 1 Baumanpflanzung je angefangene 300 m² = 30,11

Somit sind 31 Bäume im gesamten Plangebiet nach der Maßnahme 6 anzupflanzen. Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann hierauf angerechnet werden und ist in

dieser Mindestanzahl inbegriffen. Eine entsprechende Gehölzauswahl wird empfohlen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr entsprechend den obigen Vorgaben nachzupflanzen.

Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen sind zudem ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig. Auch hier wird eine Gehölzauswahl empfohlen.

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 2** – Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)“ wird sichergestellt, dass auf den öffentlichen Grünflächen nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchgeführt wird. Zudem ist um das neu anzulegende Retentionsbecken dauerhaft eine Frischwiese (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln sowie in den flachen Uferbereichen der Mulde eine Feuchtwiese mit artenreichen Hochstaudenbeständen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 – Rheinisches Bergland, Feuchtwiesen- und Ufermischung).

Als Ersatz für die wegfallenden Obstbäume im Südwesten des Geltungsbereiches sind 10 standortgerechte, an feuchte Bedingungen angepasste, heimische Hochstamm-Laubbäume I. oder II. Ordnung vorzugsweise gemäß Pflanzliste A unter Teil C der Textfestsetzungen auf der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung – „**Maßnahme 7** – Ersatzpflanzung“). Nach Hochwasserereignissen sind die Bäume auf Standsicherheit zu kontrollieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist untersagt. Es gelten zudem die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz.

Zusammenfassung:

Trotz der zusätzlichen Versiegelung ist dennoch davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bei Betrachtung der Gesamtsituation vor und nach der Planung nicht erheblich mehr beeinträchtigt werden. Insgesamt kommt es zwar zu einem Flächenverlust an unversiegeltem Boden gegenüber dem bisherigen Stand. Gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten, Pflanzung und Erhalt von Bäumen, der naturnahen Anlage der öffentlichen Grünfläche mit struktureichem Bodenbewuchs und Retentionsmulde, der Reduzierung des Eintrages von Pflanzenschutz sowie Düngemitteln und des Wegfalls der intensiven Bodenbearbeitung einer Aufwertung der verbleibenden unversiegelten Flächen beigetragen, die auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Auch wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende infrastrukturelle Wege genutzt werden können. Verdichtungen des Bodens werden durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten ebenfalls reduziert bzw. wieder aufgehoben.

6.2. Wasserhaushalt

Generell sind alle natürlichen Fließgewässer als Vernetzungselemente im Biotopverbund von erhöhter Schutzbedürftigkeit sowie auch Grundwasservorkommen generell vor Belastungen und Verunreinigungen zu schützen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Nordwestlich verläuft mit deutlichem Abstand zum Plangebiet der Longuicher Bach (Gewässer III. Ordnung). Nordöstlich, vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen schmalen Ufergrünstreifen sowie den Moselradweg getrennt, verläuft die Mosel (Gewässer I. Ordnung). Eine Überplanung von Uferbereichen oder Gewässerkörpern findet nicht statt. Jedoch befindet sich der nördliche Bereich des Plangebietes, in welchem die öffentliche Grünfläche mit Retentionsmulde verortet ist, im direkten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Weitere

Bereiche des Bebauungsplanes befinden sich im überschwemmungsgefährdenden Gebiet (s. Planurkunde).

Die hydrogeologischen Verhältnisse sowie die Versickerungseignung der Böden wurden im geotechnischen Bericht vom 25.02.2021 des Büros ICP untersucht. Demnach konnte zum Zeitpunkt der Feldarbeiten kein Grund-, Stau- oder Schichtwasser nachgewiesen werden. Zeitweilige, jahreszeitlichen Schwankungen unterliegende Schichtwasserführungen bzw. die Ausbildung von staunassen Horizonten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch unterliegt der Grundwasserspiegel natürlichen Schwankungen (zumeist im Frühjahr Maximum, im Herbst meist Minimum). Die zeitweilige Ausbildung lokaler Staunässehorizonte auf Schichtlagen oberhalb des geschlossenen Grundwasserspiegels, insbesondere nach andauernden Niederschlagsperioden, kann im gesamten Baufeld nicht ausgeschlossen werden.

Die Durchlässigkeit der Böden weist eine Spannbreite von sehr schwach durchlässigen bis durchlässigen Werten auf. Da das Baufeld am Rande des Einflussbereiches der Mosel liegt, sollte für die statische Bemessung von Bauwerken und insbesondere für den Nachweis der Auftriebssicherheit mindestens der bei der zuständigen Fachbehörde zu erfragenden 100-jährige Hochwasserstand zugrunde gelegt werden.

Nach Auskunft des Geoportals des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Abfrage vom 10.03.2021) weist der obere Grundwasserleiter, (Klassifizierung: silikatisch/karbonatischer Porengrundwasserleiter) eine mittel bis mäßige Durchlässigkeitsklasse auf. Die Schutzwirkung des Grundwasserüberdeckers ist als ungünstig einzustufen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Niederschlagswasser wird in einer Retentionsmulde aufgefangen.

Bewertung des Wasserhaushalts

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Sensibler Bereich aufgrund der Lage eines Teilgebietes im Überschwemmungsgebiet der Mosel bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Zu erwartende Auswirkungen

Schädliche Auswirkungen auf die Mosel bzw. deren Einzugsgebiet und auf das Grundwasser sind aufgrund der festgesetzten Maßnahmen durch die Planung nicht zu erwarten (s. unten).

Durch die Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung und Funktionalität der Böden auch hinsichtlich des Wasserhaushaltes und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung.

Weiterhin ist bei den Hof- und Zufahrtsflächen mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z. B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen, welche mit dem abfließenden Niederschlagswasser in die Böden und letztlich in das Grundwasser gelangen können.

Es entstehen jedoch auch positive Effekte aufgrund der Planung: So reduziert sich der Pestizid- und Düngemiteleininsatz auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich. Bisherige Monokulturen werden durch die Anlage von strukturreichen und artenreichen Gärten

überplant. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus (bessere Filterleistung der Böden und Evaporation durch die Pflanzen). Durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit regionalen und strukturreichen Bepflanzungen und einer Retentionsmulde im Bereich der bisherigen Ackerfläche wird der Wasserhaushalt durch die Beendigung der schädlichen Einträge aus der Bewirtschaftung sowie der Erhöhung der Evapotranspiration aufgrund eines ganzjährigen, standortgerechten Bewuchses deutlich verbessert.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im gesamten Baugebiet gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz. Weiterhin werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz und zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festgesetzt:

- Anfallendes Niederschlagswasser wird in einer Retentionsmulde aufgefangen. Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen
- Ausgleich der notwendigen Versiegelung in den umliegenden Flächen durch Optimierung boden- und damit auch wasserhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen)
- Anlage einer dauerhaft begrünten, standortgerecht mittels Regioaatgut eingesäten öffentlichen Grünfläche inkl. Pflanzung von standortangepassten, heimischen Hochstamm-Laubbäumen und naturnaher Retentionsmulde sowie flacher Ablaufmulde Richtung Mosel auf bisher ackerbaulich genutzter Flächen
- Verdichtungen des Bodens werden durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten ausgeglichen.

Im Überschwemmungsgebiet der Mosel werden zudem weitere Festsetzungen getroffen:

- Verbot der Errichtung von Bauwerken
- Vorgesehene Pflanzungen sind so anzulegen, dass sie keine negativen Auswirkungen auf das Abflussverhalten darstellen. Die Anlage von geschlossenen Schnitthecken quer zur Fließrichtung sind gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB als unzulässig festgesetzt (vgl. auch Kapitel 2.4.6)
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist untersagt.

Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen empfohlen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Trotz der zusätzlichen Versiegelung ist dennoch davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser bei Betrachtung der Gesamtsituation vor und nach der Planung nicht erheblich mehr beeinträchtigt wird bzw. aufgrund des Wegfalls der schädlichen Einträge durch die Bewirtschaftung ggf. sogar eine Verbesserung erfährt. Der durch die Überbauung und Versiegelung zu erwartenden Verschärfung des Oberflächenabflusses wird mittels Errichtung der Retentionsmulde sowie der Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien und der Anlage von dauerhaft bepflanzten Gärten entgegengewirkt. Das Wasser wird soweit wie möglich wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Zudem wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen das Auffangen empfohlen. Dabei sind die

hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

6.3. Klima und Luft

In Zeiten von zunehmenden klimatischen Schwankungen und Extremwetterereignissen (Klimawandel) und der bewussten Reduktion von Luftschadstoffen, kommt dem Schutzgut „Klima und Luft“ heute eine höhere Bedeutung zu wie noch vor einigen Jahren. Es gilt langfristige Konzepte auszuarbeiten, um dem Klimawandel nachhaltig entgegenzuwirken und ein gesunde Wohnatmosphäre für Mensch und Natur zu bewahren bzw. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist klimatologisch dem Moselgebiet zuzuordnen und liegt thermische begünstigt. Dies verdeutlicht die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur von 9-10°C (1981-2010) sowie die Nutzung der Flächen als ebenes Weinanbaugebiet. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt um 700 mm. Die bodenfernen Winde kommen aus süd- bis südwestlicher und (seltener) aus nordöstlicher Richtung. Aufgrund der Tallage herrscht im Sommer z.T. ein Belastungsklima mit sommerlicher Hitze und Schwüle, was jedoch aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Mosel und dem damit verbunden erhöhten Luftaustausch abgemildert wird. Im Frühjahr und Herbst hingegen bilden sich häufig lokale Nebelfelder. Aufgrund der ländlichen Lage mit nur einer etwas stärker befahrenen Straße von überörtlicher Bedeutung in unmittelbarer Nachbarschaft (L 145) und ohne emittierende Gewerbebetriebe, ist die Schadstoffbelastung der Luft im Plangebiet als gering einzustufen.

Im Gegensatz zur Siedlungsfläche dient Offenland als Kaltluftproduzent und wirkt somit der immer stärkeren Erhitzung von Wohngebieten entgegen. Die Flächen im Planungsraum sind bis auf die kleinen Gartenhäuser und die versiegelten Straßenflächen unbebaut. Somit gelten sie als potenzielle lokalklimatische Kaltluftentstehungsflächen und können als lokalklimatischer Ausgleichsraum für die angrenzenden Siedlungsstrukturen beschrieben werden.

Bewertung von Klima und Luft

- Lage in einem thermisch begünstigten Gebiet mit vermehrter Nebelbildung im Herbst und Frühjahr
- Die Schadstoffbelastung der Luft ist als gering einzustufen
- Funktion als potenzielle lokalklimatische Kaltluftentstehungsflächen

Zu erwartende Auswirkungen

Die neue Versiegelung von Flächen zum Zweck von Infrastruktur und Wohnraumnutzung durch den Menschen bewirkt eine Reduzierung von Verdunstungs- und somit von Kaltluftentstehungsflächen. Dies führt zu einer stärkeren Erwärmung der die Bebauung umgebenden Luft und langfristig des lokalen Klimas (neue Entstehung von mikroklimatisch bedeutsamen Wärmeinseln). Die Errichtung der Häuser wirkt sich aufgrund der Schaffung einer rauerer Oberfläche zudem auf die lokalen Windverhältnisse aus. Die Folge ist eine Windreduktion und ein verringerter Luftaustausch in den angrenzenden Bereichen mit einer Verstärkung der Schwüle und Hitze im Sommer.

Dem entgegen steht die Überplanung bisheriger Monokulturen (Weinbauflächen) durch die Anlage von (struktureichen und artenreichen) Gärten mit ganzjährigem Bewuchs und Baumpflanzungen. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und auf das lokale Klima aus. Zudem wird durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen und

der Herstellung einer offenen Retentionsmulde im Bereich der bisherigen Ackerfläche in Nordosten des Plangebietes der Austausch des Wasserhaushalt mit der Luft (Evapotranspiration) gefördert und deutlich verbessert. Beide Maßnahmen fördern die Entstehung von Kaltluft und wirken der Erhitzung der bebauten Flächen entgegen.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Überplanung bisheriger Monokulturen durch die Anlage von Gärten mit ganzjährigem Bewuchs und Baumpflanzungen
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Befestigungen
- Anlage einer dauerhaft begrünten, öffentlichen Grünfläche inkl. Pflanzung von standortangepassten, heimischen Hochstamm-Laubbäumen und naturnaher Retentionsmulde sowie flacher Ablaufmulde Richtung Mosel auf bisher ackerbaulich genutzter Flächen

Zusammenfassung

Zwar wird durch die erstmalige Versiegelung von Flächen die lokale thermische Belastung erhöht und der Luftaustausch vermehrt eingeschränkt (Entstehung von mikroklimatisch bedeutsamen, neuen Wärmeinseln). Dies kann jedoch aufgrund der Neuausweisung von dauerhaftem, strukturreichem Bewuchs im Bereich der Gartenflächen sowie der Anlage einer naturnahen Retentionsmulde und der Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf ein hinnehmbares und unerhebliches Maß abgemildert werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes „Klima und Luft“.

6.4. Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Generell ist es laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) 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 würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Im Südwesten und der Mitte des hier zu betrachtenden Geltungsbereiches befinden sich strukturreichere Flächen (Obstbaumwiese und Kleingärten), ansonsten ist das Plangebiet von Monokulturen geprägt (Weinbau- und Ackerflächen) (vgl. *Abbildung 9*, *Abbildung 13* und *Abbildung 17*). Da es sich bei den Weinbau- und Ackerflächen nicht um biologisch bewirtschaftete Kulturen handelt, dürfte sich die Arten-Vielfalt in den Bereichen aufgrund von Düngemittel- und Pestizideinsatz auf ein Minimum beschränken. Zwischen den Rebzeilen sind z.T. Dauerbegrünungen angelegt. Diese waren zum Zeitpunkt der Begehung am 04.03.2021 stellenweise bereits zum ersten Mal gemäht, so dass auch die Grünstreifen zwischen den Rebzeilen als intensiv genutzt einzustufen sind und zudem ebenfalls durch die o.g. Düngemittel und Pestizide beeinträchtigt werden (vgl. *Abbildung 12* und *Abbildung 13*). Die Monokulturbereiche sind ökologisch betrachtet somit insgesamt keine bedeutsamen Biotope. Die o.g. Kleingärten weisen dahingehend etwas mehr Strukturvielfalt auf, werden sie doch z.T. gärtnerisch genutzt oder liegen brach (vgl. *Abbildung 15*). Der Bereich der als Hühnerstall genutzt wird, ist hingegen ebenfalls als intensiv genutzt einzustufen und ökologisch betrachtet nicht hochwertig (vgl. *Abbildung 16*). Die Gehölzstrukturen entlang der Abgrenzungen der Kleingärten, können als Habitate (Nahrungs-, Schutz- oder Bruthabitate) für Vögel, Insekten

und ggf. kleinere Säugetiere dienen, sind jedoch in weiten Teilen als klein gehaltene Schnitthecke angelegt oder von standortfremden Gehölze geprägt (vgl. *Abbildung 14*). Somit sind auch deren ökologische Wertigkeit als mittel bis gering einzustufen.

Ökologisch bedeutsam hingegen sind die Obstbaumpflanzungen im Südwesten des Geltungsbereiches (vgl. *Abbildung 9* bis *Abbildung 12*). Diese wurden als Kompensationsmaßnahmen für die Satzung „Im Iwengarten“ angepflanzt. Die drei Obstbäume im vorderen Bereich der Gehölzpflanzung (südwestliche Spitze des Geltungsbereiches am Rioler Weg stehend) sind dabei deutlich älter und - aufgrund vorhandener Baumhöhlen und Astlöcher - ökologisch hochwertiger einzustufen, als die restlichen 19 Obstbäume der Kompensationsmaßnahme (insgesamt sind es 22 Obstbäume). Weshalb diese älter sind, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Möglicherweise waren sie bereits vorhanden als die Satzung beschlossen wurde oder die restlichen Obstgehölze wurden erst später angepflanzt. Die Satzung selbst stammt aus dem Jahr 1997 und besteht lediglich aus einer Planzeichnung mit Textfestsetzungen; eine Begründung o.ä. liegt nicht vor. Die Kompensationsmaßnahme für die Satzung „Im Iwengarten“ ist als solche im Landesinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS) eingetragen (KOM-235006-0654) (vgl. nachfolgende Textpassage unter *Abbildung 21*). Aufgrund der Bedeutsamkeit für den Arten und Biotopschutz fand eine Begehung des gesamten Geltungsbereiches sowie insbesondere der Obstgehölze am 20.12.2020 statt. Zudem wurde die gesamte Wiesenfläche unter den Obstgehölzen am 03.04.2021 begangen und kartiert. Näheres dazu sind den Abschnitten unterhalb *Abbildung 25* zu entnehmen.



Abbildung 9: Luftbild mit Geltungsbereich (gelb gestrichelt). Quelle Luftbild: LANIS



Abbildung 10: Südwestlicher Planbereich mit den drei höherwertigen Obstgehölzen im Vordergrund (sind ein Teil der Kompensationspflanzung „Obstbaumreihe“ für die Satzung „Im Iwengarten“) und mit Blick auf den vorderen Teilbereich der Satzung „Im Iwengarten“ (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 11: Südöstlicher Planbereich mit der Kompensationspflanzung „Obstbaumreihe“ für die Satzung „Im Iwengarten“ (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 12: Südwestlicher Planbereich mit Obstgehölzen in der Obernutzung und Wiesennutzung in der Unternutzung im linken Bereich und Weinbergkultur mit z.T. bereits gemähter Dauerbegrünung zwischen den Rebzeilen (Quelle: eigenes Foto, Begehung 04.03.2021).



Abbildung 13: Südlicher Planbereich mit Weinbergkultur mit Dauerbegrünung zwischen den Rebzeilen (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 14: Gehölze im rückwärtigen Bereich der Kleingärten in der Mitte des Plangebietes (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 15: Kleingärten im mittleren Planbereich (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 16: Kleingarten im mittleren Planbereich mit Hühnerhaltung (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 17: Ackernutzung im nordöstlichen Planbereich (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).

Wie oben bereits geschrieben, stellen die Obstbaumpflanzungen im Südwesten die ökologisch bedeutsamsten Strukturen im Geltungsbereich dar und sind zudem als Kompensationsmaßnahme (KOM-235006-0654) für die Satzung „Im Iwengarten“ (EIV-235006-0304) im Landesinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS) eingetragen (Abfrage vom 19.02.2021) (vgl. **Abbildung 18** bis **Abbildung 21**).

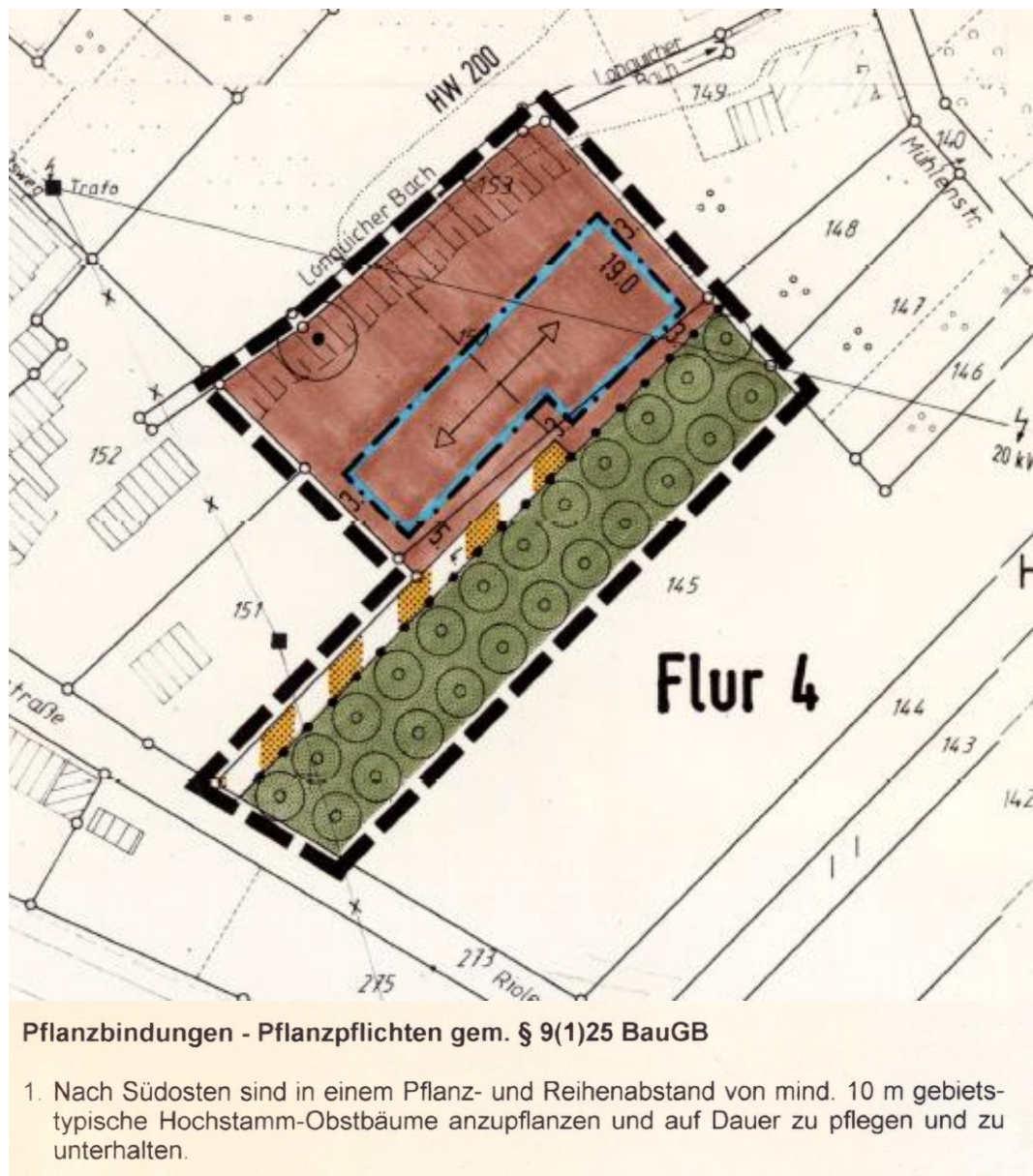


Abbildung 18: Auszug der Planurkunde Satzung „Im Iwengarten“ mit Geltungsbereich und Textfestsetzungen zu der Anpflanzung der Obstbäume / Kompensationspflanzung.

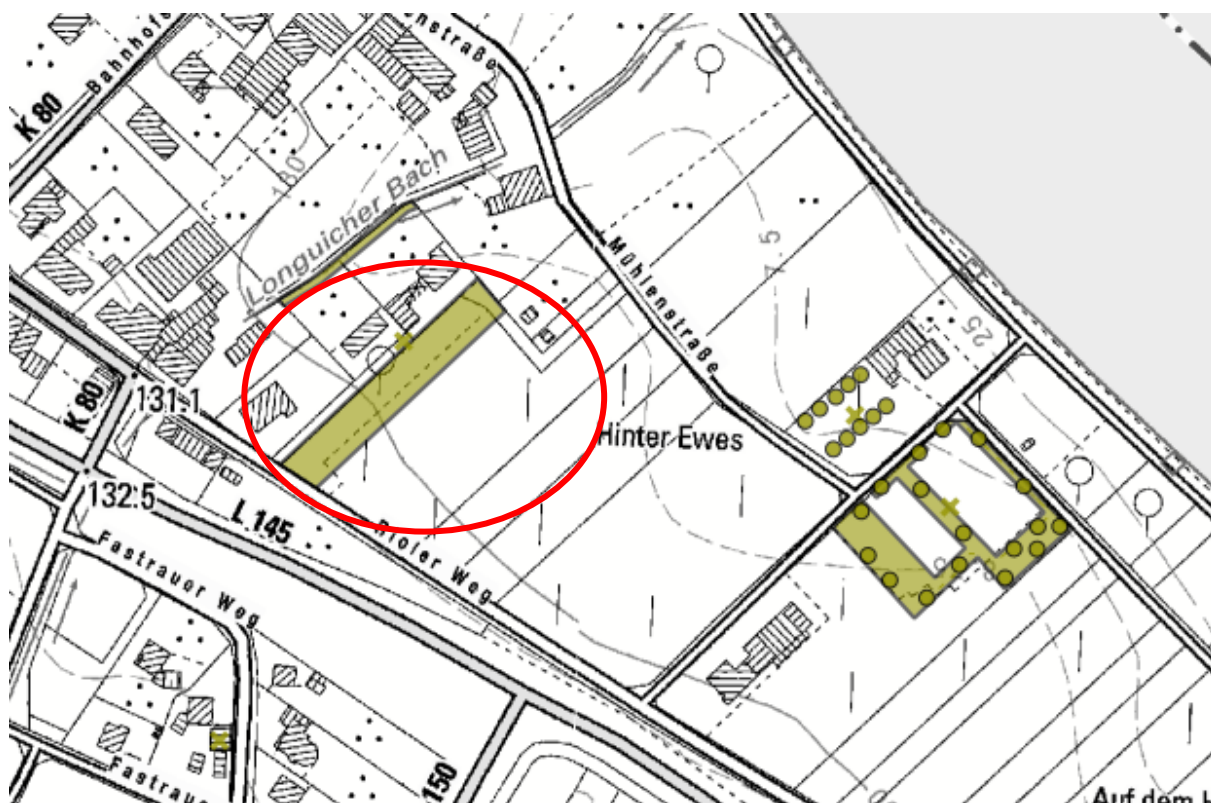


Abbildung 19: Auszug LANIS vom 19.02.2021 zum KOM-235006-0654 (grüne Fläche) und zum EIV-235006-0304 (grüner Punkt), Abruf am 19.02.2021.



Abbildung 20: Auszug LANIS vom 19.02.2021 zum KOM-Objekt-Nr. KOM-235006-0654 (grün transparent überlegt), Abruf am 19.02.2021.

Kompensationsfläche (KOM)

Objektkennung:	KOM-235006-0654		
Objektbezeichnung:	Obsthochstämme		
Fläche in ha:	0.15		
Anzahl Flächen:	1		
KOM-Katasterstelle	LK Trier-Saarburg		
EIV-Objekt	EIV-235006-0304-Abrundungssatzung "Im Iwengarten" in Longuich		
Zustand			
Ausgangszustand:	nicht zuordenbar (Angabe ist nicht gelistet)		
Zielzustand:	Obstbaumreihe		
Maßnahmen			
durchgeführte Maßnahmen:	Neuanlage von Gehölzbeständen Details: Pflanzung von Einzelbäumen, Streuobstbestand/Obstbaumreihe anlegen, Sonstiges (s. Erläuterungen) Erläuterungen: Auf der Fläche sind, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m, Obsthochstämme gebietstypischer Sorten zu pflanzen.		
Kontrolle:			
Raumreferenz:			
Kreis	Verbandsgemeinde	Gemeinde	
Trier-Saarburg	Schweich an der röm. Weinstraße	Longuich	
Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Longuich - 072615	004	00145	0005
Longuich - 072615	004	00145	0006

Abbildung 21: Auszug LANIS vom 19.02.2021 zum KOM-Objekt Nr. KOM-235006-0654, Abruf am 19.02.2021.

Anmerkung: Es war kein Ausgangszustand zum Zeitpunkt der Abfrage im LANIS angegeben. Nach Aussage der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist dieser jedoch aus der Biotopenkarte-Teilkarte 3 abzuleiten und als „Ackerland“ zu definieren. Die Satzung stammt aus dem Jahr 1997, die Daten wurden erst mit Beginn des elektronischen Kompensationsflächenkatasters ab dem Jahr 2011 ins LANIS eingetragen. Zur Satzung selbst liegt „nur“ die Planurkunde mit den Textfestsetzungen vor. Eine Begründung o.ä. besteht dazu nicht. Eine kommunale Satzung oder anderweitige Festsetzungen, dass diese Anpflanzung tatsächlich als Kompensationsfläche anzusetzen ist, liegen ebenfalls nicht vor. Da die Festsetzungen jedoch als solche im LANIS eingetragen sind, müssen sie an dieser Stelle als amtliche Daten behandelt werden. Die Kompensationsmaßnahme umfasst dabei lediglich die Oberrnutzung, also die Obstbaumreihen. Es ist keine Streuobstwiese als Kompensationsziel festgesetzt. Die Fläche war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in privater Hand.

Insbesondere die drei älteren Obstbäume im vorderen Bereich der Obstbaumreihen (südwestliche Spitze des Geltungsbereiches und am *Rioler Weg* stehend) sind dabei von hoher ökologischer Bedeutung. Sie weisen acht, unterschiedlich große Stamm- und Asthöhlen auf, welche auch als Bruthabitate für Vögel, Fledermäuse oder kleinere Säugetiere dienen können (vgl. *Abbildung 22* bis *Abbildung 25*). Aufgrund der Bedeutsamkeit für den Arten und Biotopschutz fand eine zudem eine Begehung der gesamten Grünfläche im Bereich der Obstbaumpflanzungen am 03.04.2021 statt (vgl. Kartierung unterhalb der nachfolgenden Bilder).



Abbildung 22: Stamm- und Asthöhlen am mittleren der drei älteren Obstbäume (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 23: Stamm- und Asthöhlen am rechten der drei älteren Obstbäume (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 24: Stamm- und Asthöhlen am rechten der drei älteren Obstbäume (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).



Abbildung 25: Stamm- und Asthöhlen am linken der drei älteren Obstbäume (Quelle: eigenes Foto, Begehung 20.12.2020).

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen vor Ort bei der Begehung/Kartierung der gesamten, ca. 835 m² großen Wiesenfläche unter den Obstbaumreihen am 03.04.2021, erfolgte eine Unterteilung der Fläche wie folgt:

1. Vorderer Bereich am bestehenden Wirtschaftsweg unter den älteren drei Obstbäumen
2. Bereich unter den daran anschließenden jüngeren Obstbaum-Reihen
3. Linker vorderer Bereich entlang der vereinzelt Weinbergsreihe hin zur Straße „Im Iwengarten“
4. Linker hinterer Bereich entlang der Mauer

Es wurden folgende Arten auf den vier Teilbereichen kartiert, wobei sich die prozentualen Deckungsangaben auf die bewachsenen Bereiche beziehen:

1. Vorderer Bereich unter den drei alten Obstbäumen

- verschiedene Gräser 83,5 %
- Scharbochskraut (*Ranúculus ficária*) 10 %
- Klettenlabkraut 3 %
- Löwenzahn (*Taráxacum officinalis*) 1 %
- Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpurea*) 1 %
- Kriechender Weißklee (*Trifólium repens*) 0,5 %
- Persischer Ehrenpreis (*Verónica persica*) 0,1 %

Anmerkung: viel offene Erde an der Straßenecke: (bis zu 90 %) ggf. diene diese Stelle als Lagerplatz. Der restliche Bewuchs im vorderen Bereich ist stellenweise auch lückig (Anteil Bewuchs ca. 90%).



Abbildung 26: Freie Bodenfläche in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches an der Straßenecke (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 27: Bereich unter dem mittleren der vorderen drei älteren Obstbäume mit Gräsern, Löwenzahn und Scharbochskraut (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).

2. Bereich unter den jüngeren Obstbäumen in der Mitte und rechts

- Verschiedene Gräser 60,4 %
- Efeu (*Hedera helix*) 10 % (Hinweis: unter den Obstbäumen bis zu 80 %)
- Kriechender Weißklee (*Trifolium repens*) 10 %
- Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) 5 % (vermehrt: linke Seite)
- Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) 5 %
- Gundermann (*Glechoma hederacea*) 5 %
- Garten-Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*) 2 % (vermehrt: linke Seite)
- Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*) 0,5 % (vermehrt: linke Seite)
- Storchenschnabel (*Geranium spec.*) 0,5 %
- Scharbochskraut (*Ranunculus ficaria*) 0,5 %
- Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) 0,5 %
- Wicke (*Vicia spec.*) 0,1 %
- Keimlinge der umliegenden Obstbäume 0,1 % (stellenweise vermehrt)
- Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) 0,1 %
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) 0,1 %
- Bereitwegerich (*Plantago major*) 0,1 %
- Stumpfbüttiger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) 0,1 % (ganz vereinzelt im hinteren Bereich)
- Moos (30 % im Unterwuchs)

Anmerkung: Viele Arten stellenweise vermehrt vorkommend und unregelmäßig verbreitet, insbesondere das Efeu. Unterhalb der Obstbäume offene Erdbereiche ohne Bewuchs (bis zu 60%). Im Bereich der flachen Mulde (vgl. *Abbildung 31*) konnten keine Feuchtezeiger o.ä. nachgewiesen werden. Der Bereich unterscheidet sich nicht von der übrigen Wiesenfläche.



Abbildung 28: Bereich unter den jüngeren Obstbäumen in der Mitte und rechts (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 29: Nahaufnahme eines Bereichs unter den jüngeren Obstbäumen in der Mitte und rechts mit Gräsern, Klee, Persischem Ehrenpreis, Moos, Löwenzahn, Gundermann und Garten-Schaumkraut (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 30: Nahaufnahme eines Bereichs direkt unter einem der jüngeren Obstbäumen mit Gräsern, Efeu (bis zu 70 % im schattigen Stammbereich), Echter Nelkenwurz und Löwenzahn (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 31: Bereich an der Grenze zur Satzung „Im Iwengarten“ mit einzelner Rebanlage links, dem Rand der Wiese mit der flachen Mulde in der Mitte und rechts dem Wiesenbereich unter den jüngeren Obstbäumen (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).

3. Linker vorderer Bereich entlang der vereinzelteten Weinbergsreihe hin zur Straße „Im Iwengarten“ (vgl. auch Abbildung 31)

- Moos 40 %
- Gewöhnliches Greiskraut (Senecio vulgaris) 25 %
- Persischer Ehrenpreis (Verónica persica) 20 %
- Löwenzahn (Taráxacum officinalis) 10 %
- Gundermann (Glechóma hederácea) 3 %
- Weidenröschen (Epilobium spec., evtl. angustifolium) 2 %
- Echte Nelkenwurz (Geum urbanum) 0,5 %

Anmerkung: sehr viel offene Erde (ca. 75 %)



Abbildung 32: Nahaufnahme eines Bereichs direkt rechts neben der Rebzeile mit Moos, Gewöhnlichem Greiskraut, Gras (am Rand zu angrenzenden Wiese) und Persischem Ehrenpreis (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).

4. Linker hinterer Bereich entlang der Mauer

- Wald-Erdbeere (*Fragária vesca*) 45 %
- Gundermann (*Glechóma hederácea*) 25 %
- *Sedum spunis* bzw. *Phedimus spunis* (dickblättiger Neophyt, gelistet als invasive Art) 20 %
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) 5 %
- Löwenzahn (*Taráxacum officinalis*) 4 %
- Wicke (*Vicia spec.*) 0,5 %
- Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) 0,4 % (nur sehr vereinzelte Vorkommen)
- Gräser 0,1 %

Anmerkung: *Sedum spunis* bzw. *Phedimus spunis* ist ein dickblättiger Neophyt der als invasive Art gelistet ist. Generell ist auffällig, dass sich an dieser Stelle viele Arten befinden die in Gärten angepflanzt werden (Erdbeeren, Schlüsselblume, *Phedimus spunis*). Anteil Bewuchs ca. 75 %.



Abbildung 33: Bereich entlang der Mauer im hinteren Bereich (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 34: Nahaufnahme eines Bereiches bei der Mauer im hinteren Bereich mit dem Neophyt *Sedum spunis* bzw. *Phedimus spunis*, Löwenzahn und Erdbeeren (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).



Abbildung 35: Nahaufnahme eines Bereiches bei der Mauer im hinteren Bereich mit Löwenzahn, Gundermann, Wicke, Moss, Gräsern, Schlüsselblume und Walderdbeere (Quelle: eigenes Foto, Begehung 03.04.2021).

Alle vier Bereiche

Bezüglich der Auswertung von Zeigerpflanzen lässt sich allgemein feststellen, dass unter den kartierten Arten sehr viele Zeiger für stickstoffsalzreiche (nährstoffreiche) Böden vorkommen (bspw. Klettenlabkraut, Gundermann, Persischer Ehrenpreis, Echte Nelkenwurz, Garten-Schaumkraut, kriechender Weißklee, Gewöhnliches Greiskraut, Purpurrote Taubnessel). Der Persische Ehrenpreis, die Purpurrote Taubnessel und der kriechende Hahnenfuß sind zudem Lehmzeiger.

Geschützte Arten und Biotope

Zum Zeitpunkt der Kartierung am 03.04.2021 konnten keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG RLP nachgewiesen werden und - bis auf wenige Exemplare der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*) - auch keine nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Pflanzen.

Zum Schutz der Echten Schlüsselblume vgl. die Verordnung zum Schutz wild lebender Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV, vom 16. Februar 2005 (in der aktuellen Fassung vom 1. August 2013)). Dort ist sie als sog. „Besonders geschützte Art“ gelistet. Auch ist sie in der Roten Liste Deutschlands gelistet und nach BNatSchG §7(2), Nr.13 und 14 geschützt.

Sie ist hingegen nicht als Art der Anhänge der sog. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der

natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) auf europäischer Ebene gelistet. Ihr Vorkommen im Geltungsbereich steht somit nicht im Widerspruch zu dem gewählten Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB:

Bei einem Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind die Maßgaben des § 13a BauGB zu beachten, wonach die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten. Nach § 13 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn:

- 1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.*
 - Ein Vorhaben gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit dem WA nicht geplant.
- 2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und*
 - Wie oben dargestellt, ist die Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) nicht in der FFH-Richtlinie aufgeführt. Somit steht die Planung nicht den Erhaltungszielen und der Schutzzwecken der Natura 2000-Richtlinie entgegen
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind*
 - Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind Wahrscheinlichkeit keine besonderen Umweltrisiken, schwere Unfälle bzw. Katastrophen zu erwarten.

Dennoch weist ihr Vorkommen wie oben dargestellt innerhalb Deutschlands u. a. nach BArtSchV eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Aufgrund ihres nur sehr vereinzelt Vorkommens auf der privaten Fläche - welches sich zudem am Rande der kartierten Fläche entlang der Mauer außerhalb der vorhandenen Wiese befindet (Grenze des Geltungsbereiches) - und dem Vorkommen vieler Zeiger für stickstoffsalzreiche Böden innerhalb des Wiesenbereiches, erscheint es sehr wahrscheinlich, dass ihr Vorkommen auf den verhältnismäßig offenen Bereich entlang der Mauer begrenzt ist. Denn die Echte Schlüsselblume kommt nur ausnahmsweise an stickstoffreichen Standorten vor, häufiger ist sie in nährstoffarmen Gebieten. Eine Ausbreitungsmöglichkeit über den offenen Randbereich hinaus erscheint daher sehr unwahrscheinlich. Da in direkter Nachbarschaft zu ihr zudem recht viele Pflanzen vorkommen, die oft in Gärten angepflanzt werden (wie oben dargestellt, u.a. Erdbeeren, Schlüsselblume, *Phedimus spunis*), liegt die Vermutung nahe, dass das Vorkommen der Schlüsselblume an dieser Stelle auf Ableger oder Grünschnitt aus einem Garten zurückzuführen sein könnte. Dies kann jedoch nicht mehr nachvollzogen werden und hat auch keine Auswirkungen auf den ihr entgegenzubringenden Schutzstatus.

Der Bereich in dem die Schlüsselblumen wachsen befindet sich weit außerhalb der festgelegten Baufensterbereiche. Gravierende Auswirkungen während der Bauphase sind somit nicht zu erwarten. Um jedoch sicher zu gehen, werden in dem Zeitfenster in dem die Grundstücke in den Besitz der Gemeinde übergehen (und vor Wieder-Veräußerung an die privaten Käufer), die dort wachsenden Exemplare durch eine fachkundige Person an einen anderen geeigneten gemeindeeigenen Standort in der Nähe umgesiedelt. Zwar birgt auch eine Umsiedlung gewisse Risiken für die Pflanze, einer Umsiedlung auf eine öffentliche Fläche werden jedoch höhere Überlebenschancen eingeräumt als bei einem Verbleiben auf den

später sich wieder im privaten Besitz befindlichen Flächen, auf die dann nicht mehr zugegriffen werden kann.

Die weiteren Abfragen im LANIS am 19.02.2021 ergaben für den Geltungsbereich zudem folgende Ergebnisse:

- Gentechnikfreies Gebiet nach § 19 LNatSchG
- Keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG
- Keine Biotopkomplexe und kartierte Biotoptypen
- Keine Suchräume als Kartierkulisse vorhanden
- Keine Trier- oder Pflanzen-Artnachweise
- Keine Flurstücke im Eigentum der Naturschutzbehörde oder gepachtet seitens der Naturschutzbehörde
- Keine Flächen in Biotopbetreuung (MAS-Flächen)

Bewertung von Arten und Biotopen sowie der biologischen Vielfalt

- Das Plangebiet ist überwiegend von ökologisch nicht hochwertigen Monokulturen (Acker- und Weinkulturen) geprägt.
- Die Kleingartenbereiche in der Mitte sind ökologisch als etwas hochwertiger einzustufen, umfassen aufgrund der vorgefunden Struktur jedoch keine geschützten Biotop oder Arten.
- Die Kompensationspflanzung von gebietstypischen Hochstamm-Obstbaumreihen und die sich darunter befindliche Wiese sind von hoher bzw. mittlerer ökologischer Bedeutung. Es konnten dort im Rahmen der Begehung am 03.04.2021 keine geschützten Biotop nachgewiesen werden. Auch nicht im Bereich der flachen Mulde neben den Obstbaumreihen.
- Die Echte Schlüsselblume (*Primula veris*), konnte als sog. „Besonders geschützte Art“ an einer Stelle bei der Mauer bei den Obstbaumpflanzungen nachgewiesen werden. Damit ist die Wertigkeit der Fläche höher zu bewerten. Eine Beeinträchtigung durch die Überplanung ist sehr wahrscheinlich, auch wenn die Schlüsselblume im Randbereich bei den zu erhaltenden Bäumen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Es wird eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde auf einen geeigneten Standort mit Hilfe einer fachkundigen Person vorgeschlagen (s. oben).

Zu erwartende Auswirkungen

Insgesamt ist im Plangebiet mit einem für landwirtschaftliche genutzte Weinberge und Ackerflächen am Rand einer Siedlung typischen Spektrum an Tierarten auszugehen. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Auch in dem kleinen Bereich, der als Kleingärten mit mäßiger Strukturvielfalt, genutzt wird, ist nicht von einem Vorkommen von schützenswerten Biotopen oder Arten auszugehen. Lediglich die Obstbaumreihen im südwestlichen Bereich sind eine bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung im LANIS eingetragenen Kompensationsmaßnahme für die Satzung „Im Iwengarten“ (wie oben dargestellt) und zudem von ökologisch hoher Bedeutung. Die Obstgehölze sowie die sich darunter befindliche Wiese wurden entsprechend genauer untersucht. Bis auf das sporadische Vorkommen der Echten Schlüsselblume im Wiesenbereich, konnte keine geschützte Art oder geschütztes Biotop bei der Kartierung am 03.04.2021 nachgewiesen werden. Für den Schutz der Schlüsselblume wird eine fachgerechte Umsiedlung vorgeschlagen. Für die Kompensation

möglicher Verluste an Biotopen bzw. die Störung von Arten und dem Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten in dem gesamten südwestlichen Bereich, werden nachfolgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Für das übrige Plangebiet kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten ausgeschlossen werden. 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 dort ebenfalls ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der oben dargestellten Auswirkungen insbesondere im Südwesten des Plangebiets, werden die folgenden Maßnahmen ergriffen bzw. umgesetzt:

- Ausgleich des Wegfalls der drei ökologisch hochwertigen alten Obstbäume entlang des *Rioler Wegs* im Verhältnis 1:2. Der Verlust der restlichen vier Obstbäume im Südwesten wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (vgl. zum Wegfall der Bäume die Planzeichnung). Insgesamt sind demnach 10 neue heimische, standortgerechte Laubgehölze auf der neu angelegten öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.
- Rodung der drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäume entlang der Straße „Rioler Weg“ zu jeder Jahreszeit nur mit fachkundiger Begleitung.
- Rodung der übrigen vier Obstbäume nur im dafür festgelegten gesetzlichen Zeitraum.
- Anbringung von unterschiedlichen Nistkästen im Verhältnis 1:2 als Kompensation für den Wegfall der Baumhöhlen an den drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäume entlang der Straße „Rioler Weg“ sowie Erhalt der übrigen Hochstamm-Obstbäume mit Südwesten inklusiver Sicherung in den privaten Kaufverträgen bzw. / Eintragung einer Reallast ins Grundbuch zu den betroffenen künftigen Baugrundstücken.
- In dem Zeitfenster in dem die Grundstücke im Südwesten mit Vorkommen der Echten Schlüsselblume in den Besitz der Gemeinde übergehen (und vor Wieder-Veräußerung an die privaten Käufer), werden die dort wachsenden Exemplare derselben durch eine fachkundige Person an einen anderen geeigneten Standort in der Nähe, der sich (auch zukünftig) im Gemeindeeigentum befindet, umgesiedelt.
- Neupflanzung / Erhalt von Bäumen auf den privaten Flächen (innere Durchgrünung).
- Anlage von (struktureichen, dauerhaft begrünten) Gärten auf den nicht versiegelten Flächen. Dadurch Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen).
- Anlage einer dauerhaft begrünten, standortgerechten und mittels Regiosaatgut eingesäten öffentlichen Grünfläche mit naturnaher Retentionsmulde auf bisher ackerbaulich genutzter Flächen. Dadurch Schaffung von neuen Feuchtbiotopen im Geltungsbereich.
- Abdriftschutzpflanzung für die Abgrenzung zur freien Landschaft. Dadurch gleichzeitige Neuschaffung eines Habitates für Vögel und andere Arten.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen.
- Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten. Diese kommen auch der Bodenfauna zugute.

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 1** – Versickerungsfördernde Maßnahmen“ wird sichergestellt, dass Freiflächen so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 2** – Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)“ wird sichergestellt, dass auf der öffentlichen Grünflächen nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchgeführt wird. Zudem ist um das neu anzulegende Retentionsbecken dauerhaft eine Frischwiese (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln sowie in den flachen Uferbereichen der Mulde eine Feuchtwiese mit artenreichen Hochstaudenbeständen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 – Rheinisches Bergland, Feuchtwiesen- und Ufermischung).

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, ist eine Anlage von geschlossenen Schnitthecken quer zur Fließrichtung im Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB unzulässig.

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 3** – Gehölzerhalt“ wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten vorhandene Obstbaumreihen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf Dauer zu sichern und grundsätzlich freiwachsend in gutem Entwicklungszustand zu erhalten; bei angrenzenden Bau- und Unterhaltungsarbeiten in allen Teilen (Krone, Stamm, Wurzelwerk) fach- und normgerecht zu schützen und bei Abgang art- und mengengleich in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen sind.

Durch die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 4** – Rodung von Gehölzen und Bäumen“ wird sichergestellt, dass Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum erfolgen dürfen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollten die Rodungsarbeiten zwingen in den Frühjahrs- und Sommermonaten durchgeführt werden, ist sodann eine ökologische Rodungsbegleitung durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung können die gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG aufgelisteten Verbotstatbestände einer Tötung oder Verletzung von Tieren sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen ausgeschlossen werden. Durch eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeiten ist nicht mit erheblichen baubedingten Störungen von planungsrelevanten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen. Im direkten Umfeld befinden sich in ausreichendem Umfang gleichwertige Habitate bzw. werden als Ersatz gepflanzt, in welche die ggf. betroffenen Individuen ausweichen können, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegt auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Die Rodung von drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäumen im Südwesten des Geltungsbereiches direkt am Rioler Weg hingegen, darf aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen zu jeder Jahreszeit nur unter Beteiligung einer ökologischen Rodungsbegleitung erfolgen. Nur bei Nichtbesatz der betroffenen Gehölze ist dann eine Rodung zulässig. Diese Rodung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 5** – Ersatzhabitate“ setzt die vorgezogene Artenschutz-Maßnahme fest, nach der an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen geeignete - vor Rodung der drei Obstbäume - Ersatzhabitate für den Wegfall der sich daran befindlichen Baumhöhlen nach folgenden Maßgaben anzubringen sind:

Im vorliegenden Fall wird dabei von einem worst case Szenario ausgegangen. Zum einen wurden die nun wegfallenden, ökologisch hochwertigen Obstgehölze als Kompensation für die Satzung „Im Iwengarten“ festgesetzt, zum anderen kann nicht genau ermittelt werden welche Arten die 8 vorhandenen Höhlen in einzelnen nutzen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Besatz der Höhlen wechselt und diese zudem unterschiedliche Funktionen erfüllen (Fortpflanzungsstätten, Unterschlupfquartiere). Daher wird hier ein Ausgleichsfaktor von 1:2 angesetzt und die Anbringung von verschiedenen Ersatzkästen festgelegt. Für eine kleine bis mittlere Baumhöhle werden je ein Vogelnistkasten und ein Fledermauskasten festgesetzt. Die große Höhle an dem mittleren Obstbaum könnte zudem von Bilchen oder Schläfern genutzt werden, weshalb für den Ausgleich dieser Höhle 2 Bilch-Nistkästen festgesetzt werden. Somit ergibt sich insgesamt:

8 Höhlen x 2 = 16 Nistkästen. Aufteilung der Nistkästen nach Artengruppen wie folgt:

- 7 Vogel-Nistkästen
- 7 Fledermausquartiere
- 2 Bilch-Nistkästen

Die Nistkästen sind von einer fachkundigen Person sachgerecht anzubringen und dauerhaft so zu erhalten, dass sie von den entsprechenden Arten genutzt werden können. Eine Verlagerung der Kästen nach Anbringung ist ohne vorherige Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erlaubt.

Mit der textlichen Festsetzung – „**Maßnahme 6** – Grünordnerische Festsetzungen“ wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben bzw. im Vergleich zur heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert werden, da die privaten Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen sind und auf den neuen Bauflächen zudem je angefangene 300 m² mindestens je ein mittelgroßer, standortgerechter, heimischer Laubbaum II Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedeutet auf die gesamte überbaubare Baufläche im Bebauungsplan bezogen:

9.033 m² überbaubarer Baufläche im gesamten Plangebiet / 1 Baumanpflanzung je angefangene 300 m² = 30,11

Somit sind 31 Bäume im gesamten Plangebiet nach der Maßnahme 6 anzupflanzen. Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann hierauf angerechnet werden und ist in dieser Mindestanzahl inbegriffen. Eine entsprechende Gehölzauswahl wird empfohlen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr entsprechend den obigen Vorgaben nachzupflanzen.

Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen sind zudem ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig. Auch hier wird eine Gehölzauswahl empfohlen.

Als Ersatz für die im schlimmsten anzunehmenden Fall (worst-case-Fall) i wegfallenden sieben Obstbäume im Südwesten des Geltungsbereiches sind entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit (wie oben dargestellt) 10 standortgerechte, an feuchte Bedingungen angepasste, heimische Hochstamm-Laubbäume I. oder II. Ordnung, vorzugsweise gemäß Pflanzliste A unter Teil C der Textfestsetzungen auf der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung – „**Maßnahme 7** – Ersatzpflanzung“). Nach Hochwasserereignissen sind die Bäume auf Standsicherheit zu kontrollieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist untersagt. Es gelten zudem die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz.

Für den Wegfall der Kompensationsfunktion der Obstbaumpflanzungen für die Satzung „Im Iwengarten“ für das Schutzgut „Landschaftsbild“ vgl. nachfolgendes Kapitel 6.5).

Die textliche Festsetzung – „**Maßnahme 8** – Pflanzzeitraum“ sichert die zeitnahe Umsetzung aller Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen. Demnach sind diese spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen.

Die Festsetzung der „Abdriftreduzierende Schutzmaßnahme“, welche unter den „Maßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz“ in den Textfestsetzungen gelistet ist, verbessert zum einen den Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen durch die angrenzende weinbauliche Nutzung und ermöglicht zum anderen die Schaffung eines neuen Gehölzhabitats. Demnach sind entlang der südöstlichen Grenze der Baugrundstücke, die zu einem Weinberg orientiert sind, auf den privaten Grundstücken Bepflanzungen mit einer verstärkten Saumstruktur anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Diese sind ausschließlich aus Sträuchern gemäß der auf die Abdrifterfordernisse angepassten Pflanzliste C unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen anzulegen. Es ist eine Kernbepflanzung in einer Stärke von mindestens 1,20 m auszubilden. Es wird empfohlen, zur Schaffung einer ausreichenden Raumtiefe die Kernbepflanzung durch Bepflanzung von lockeren Hecken und/oder Gebüsch zu ergänzen, so dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig eine Breite von ca. 3,00 m besitzt.

Die Höhe der Schutzbepflanzung insgesamt muss das Höhenniveau der angrenzenden Weinbergparzellen um 2,50 m überragen. Rückschnitte unter das vorgenannte Maß sind auch bei Pflegemaßnahmen unzulässig. Die Schutzmaßnahme muss die Gewähr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig ist.

Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung auf der angrenzenden Parzelle bzw. dem Wegfall der abdriftrelevanten Immissionen auf das Wohngebiet ist die Maßnahme hinfällig.

Bewertung des Schutzgutes Biodiversität anhand eines Biotopwertverfahrens

Das nachfolgende Berechnungssystem für den Wert der Biotope wird durch folgendes Grundschema verdeutlicht:

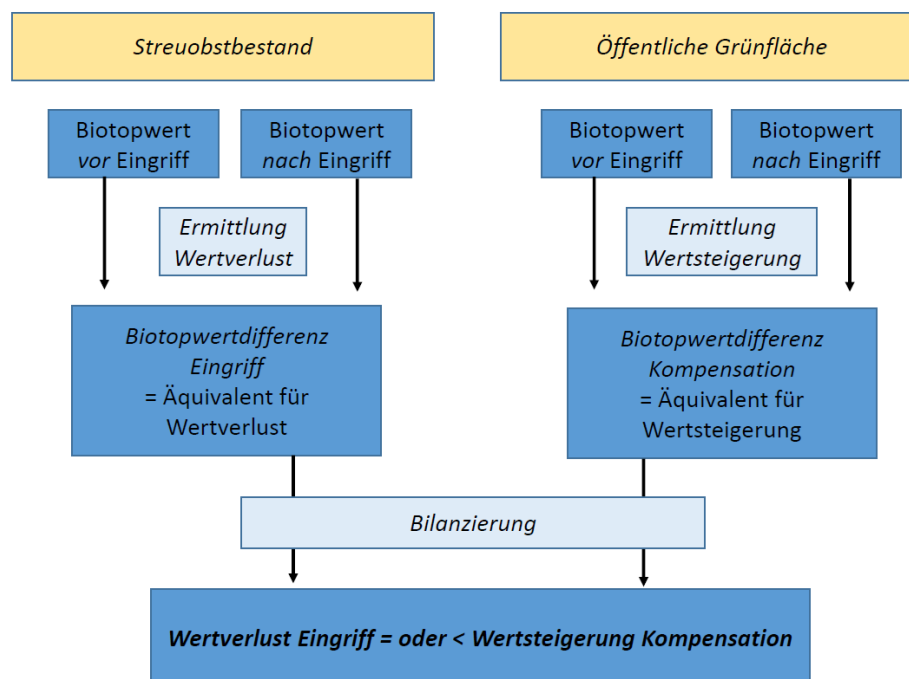


Abbildung 36: Differenzwertverfahren auf Basis von Biotopwerten

Nach dem hier vorgeschlagenen Punktesystem ergibt sich für die Berechnung des Schutzgutes Biodiversität folgende Gleichung:

Flächengrundlagen für die Berechnung:

- 950 m² jetzige Baumreihe/Streuobstbestand
- 347 m² Bereich mit zu rodenden Obstbäumen
- 603 m² Bereich mit zu erhaltenden Obstbäumen gem. Festsetzung

Berechnung Streuobstwiese (bisherige private Grünfläche mit Baumbestand)

- Jetzige Streuobstwiese: **18 Punkte x 950 m² = 17.100**
(Hinweis: Zur Bemessung der Fläche wurde die tatsächliche Größe der Streuobstwiese (abgeleitet aus dem Luftbild) herangezogen)
 - Neue WA-Fläche ohne Bäume: **4 Punkte x 347 m² = 1.388**
(Eine WA-Fläche kann im vorliegenden Fall nur bedingt angesetzt werden (s. Kapitel 6.1: Unterpunkt: *Anmerkung zur potentiellen Errichtung von Nebenanlagen im Bereich der Obstgehölzpflanzungen (im Südwesten des Plangebietes)*). Daher wird hier der Bereich in dem die Obstbäume künftig komplett entfallen mit 4 Punkten für ein WA gerechnet (950 m² - 603 m² = 347 m²). Für den Rest der Fläche (603 m²) auf dem die Obstbäume erhalten bleiben und die Anlage von Nebenanlagen als sehr unwahrscheinlich einzustufen ist, wird ein Grundwert von 15 herangezogen (als Mittelwert zwischen dem Streuobstbestand (18) und den jungen Laubbaumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche (13))
 - Erhalt der Obstbäume auf der verbleibenden Fläche: **15 Punkte x 603 m² = 9.045**
- ⇒ Somit ergibt sich folgende Gleichung für die Berechnung der Streuobstwiese:
Punkte Streuobstbestand (jetzt) (**17.100**) – Punkte Teilbereich WA-Fläche (danach) (**1.388**) – Punkte Teilbereich Erhalt der Obstbäume (danach) (**9.045**) = Differenz Wertigkeit Biotop (Verlust):
17.100 – 1.388 – 9.045 = 6.667 (Biotopverlust)

=> 6.667 Punkte sind auszugleichen

Berechnung neu entstehende öffentliche Grünfläche (Zielbiotop, extensive Grünfläche mit Laubbaumbestand)

- Ackerfläche: **6 Punkte x 1.780 m² = 10.680**
 - Neue öffentliche Grünfläche mit jungem Baumbestand: **13 Punkte x 1.780 m² = 23.140**
- ⇒ Somit ergibt sich folgende Gleichung für die Berechnung der öffentlichen Grünfläche:
Punkte Ackerfläche (jetzt) (**10.680**) - Punkte neue öffentliche Grünfläche mit jungem Laubgehölzbestand (danach) (**23.140**) = Differenz Wertigkeit Biotop (Gewinn)
10.680 – 23.140 = -12.460 (Biotopgewinn)

=> 12.460 Punkte werden aufgrund der Biotopverbesserung auf der ehemaligen Ackerfläche **gewonnen**

Somit ergibt sich in der Summe: 6.667 – (-12.460) = 5.793
--

(vgl. auch Abbildung 37 auf der nächsten Seite)

⇒ **Der Verlust des Schutzgutes Biodiversität ist somit mehr als ausgeglichen.**

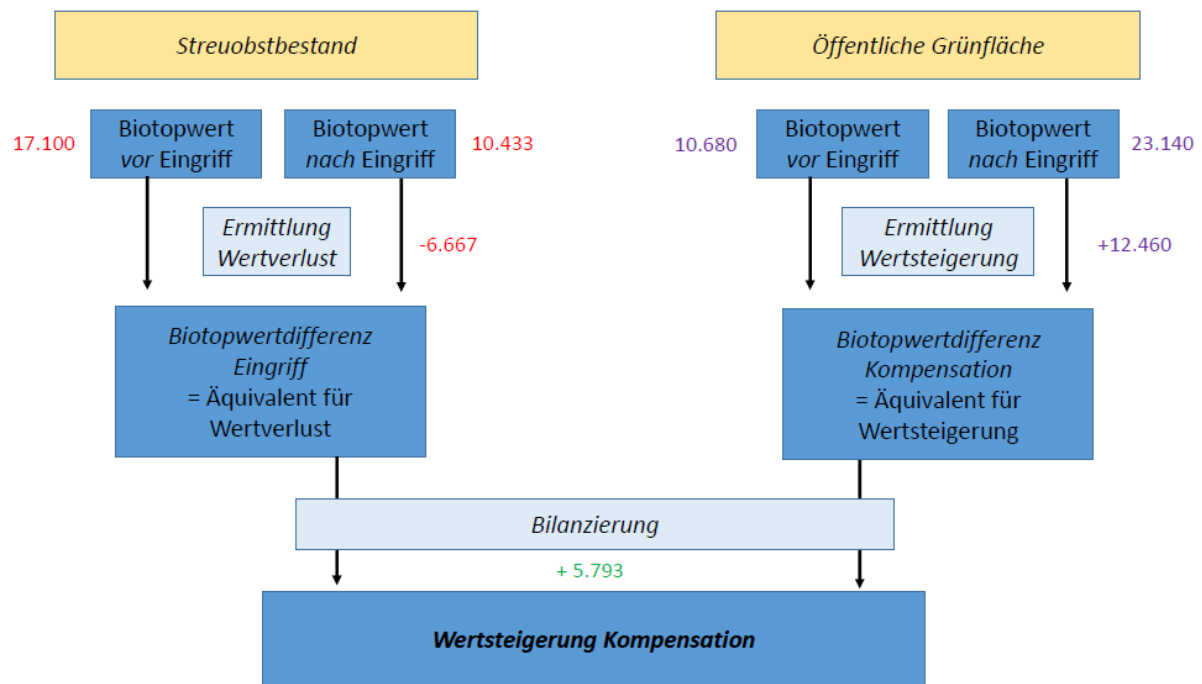


Abbildung 37: Differenzwertverfahren mit den hier jeweils berechneten Biotopwerten

Noch unberücksichtigt bleibt in der obigen Bilanz zudem, dass die Streuobstwiese momentan direkt an die intensive Weinbaunutzung angrenzend (bei der obigen Berechnung ist eigentlich ein Minus-Faktor einzurechnen). Sie ist direkten Immissionen von Düngemitteln und Bioziden ausgesetzt. Dies hat Auswirkungen auf die Biodiversität der gesamten Streuobstwiese und des Bodens. Der Entfall dieser unmittelbaren Immissionen wird sich positiv auf die Biodiversität der verbleibenden Streuobstbäume auswirken (bei der obigen Berechnung ist somit eigentlich ein Plus-Faktor für den Bereich der zu erhaltenen Streuobstbäume einzurechnen). Die Erhöhung der Biodiversität aufgrund der Anlage einer Retentionsmulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist in der obigen Gleichung ebenfalls noch nicht bedacht. Diese ist, aufgrund der damit verbundenen Erhöhung der Strukturvielfalt, welche wiederum eine Erhöhung der Biodiversität zur Folge hat, auch positiv auf die Bilanz anzurechnen.

Bewertung / Zusammenfassung:

Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind bzw. mittels Festsetzung von umfangreichen Maßnahmen kompensiert werden (s. oben). Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind somit nicht zu erwarten. Durch die naturnahe Gehölzentwicklung im gesamten Plangebiet, der Neuanlage einer Retentionsmulde, der Entwicklung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche inkl. Laubbaumanpflanzungen mit heimischen, standortangepassten Arten auf der bisher als Acker genutzten Fläche, der Erhaltungsfestsetzung der verbleibenden Obstbaum-Hochstämme im Südwesten, der Schaffung von Ersatzhabitaten für den Wegfall der Baumhöhlen mit dem Faktor 1:2, der Anlage von (struktureichen und dauerhaft begrünten) Gärten im gesamten Gebiet, der Neupflanzung einer Abdriftschutzpflanzung im südöstlichen Plangebiet sowie dem Wegfall der schädlichen Einträge aus der Bewirtschaftung (Biozide, Düngemittel) ist es sogar möglich, für das Schutzgut „Arten und Biotope / Biologische Vielfalt“ lebensraum- und biotopverbessernde Maßnahmen zu schaffen.

6.5. Landschaftsbild und Erholung

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen (§ 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979).

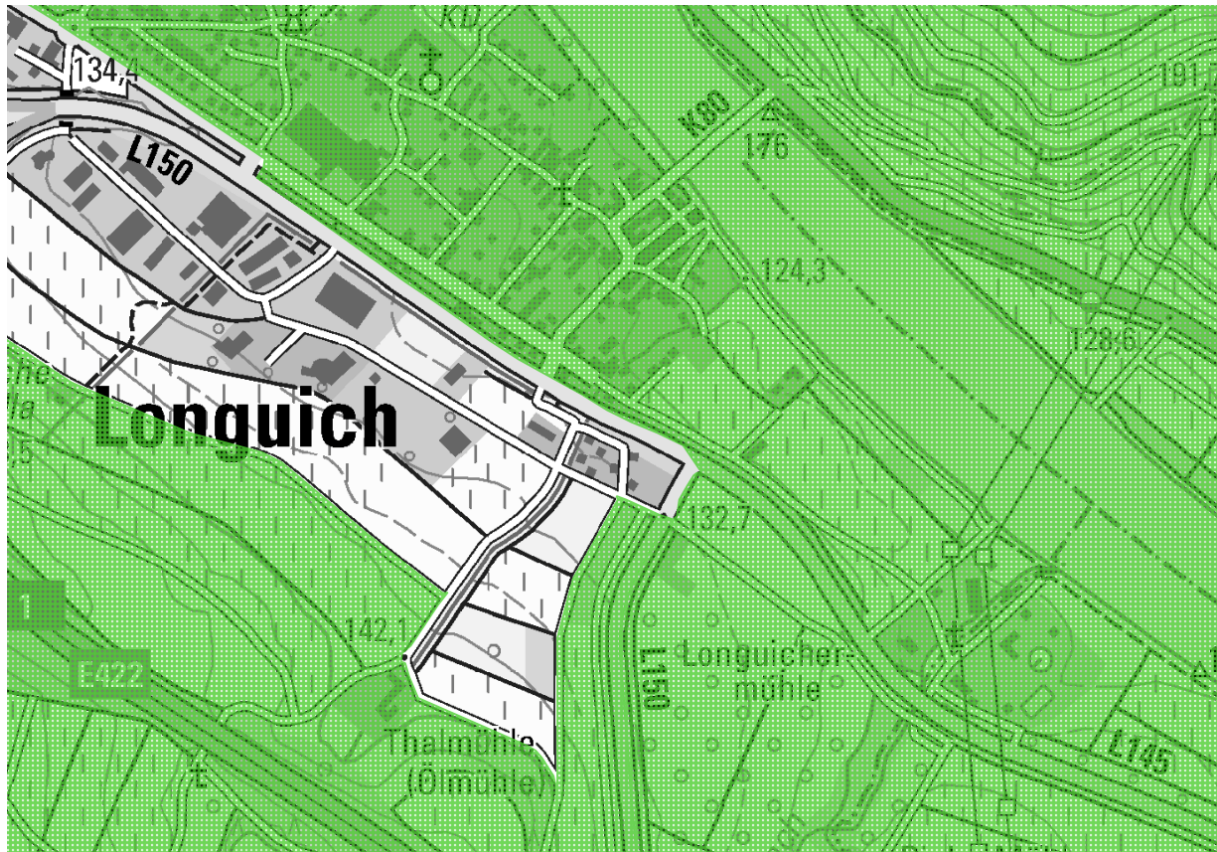


Abbildung 38: Übersichtskarte mit Überlagerung des Nationalen Schutzgebietes: Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet Schweich bis Koblenz“ (grün transparent). Quelle: LANIS (Abfrage vom 19.02.2021)

Die Mosel-Region ist Deutschlands älteste Weinregion. Charakteristisch für diese Region ist die typische Mittelgebirgs-Flusslandschaft mit steilen Prallhängen, seichten Gleithängen und Flussterrassen, welche sich vor allem durch kulturellen Weinbau auszeichnen. Das Gebiet ist somit als kulturhistorisch wertvoll zu benennen. Entsprechend kann auch die Bedeutung für Erholungsfunktion und Fremdenverkehr als hoch eingestuft werden.

Allgemein ist das Landschaftsbild im räumlichen Zusammenhang als Bereich mit besonderer landschaftsästhetischer Bedeutung zu werten, da ein hoher Anteil an natürlichen landschaftsbildprägenden Biotopen oder naturraumtypischen Landschaftselementen (natürliche Wälder, Moselbereich), das Vorkommen natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenformen (Steilhänge, Moselplateaus (das Großrelief ist weitgehend unverändert und erlebbar)) sowie historischer Kulturlandschaften und Landnutzungsformen (Rebanbauflächen, Streuobstanbau) vorhanden sind. Des Weiteren ist die anthropogene bzw. technische Überformung des Landschaftsbildes gering. Auch kann der ästhetische Eigenwert als bedeutsam beschrieben werden (auch wenn mit dem Ausbau der Mosel weitreichende Veränderungen der landschaftlichen Eigenart stattgefunden haben). Die Vielfalt der Region,

die Naturnähe und die Eigenart der Umgebung sind als wertvoll anzusehen. Viele charakteristische und kulturhistorische Strukturen liegen eng beisammen und zeigen einen, für das Moseltal, typisch prägenden Charakter. Demzufolge muss der Geltungsbereich und dessen Umgebung mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben und die landschaftsgebundene Erholung eingestuft werden.

Entsprechend stellt sich die Frage, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rioler Weg“ charakteristische Landschaftselemente, Sichtbeziehungen und die landschaftsgebundene Erholungsfunktion beeinträchtigt werden können.

Zunächst ist die Lage im Raum entscheidend. Die Ortsgemeinde Longuich ist von den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen. Das Planareal liegt östlich bzw. zwischen der vorhandenen Bebauung von Longuich. Es findet somit eine gewisse Eingliederung in die bereits bestehende Bebauung statt, so dass die neue Bebauung als zusammenhängend mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage von Longuich wahrgenommen wird.

Zudem ist keine Planung mit grundsätzlich technisch fremden Elementen geplant (wie z.B. bei Windrädern). Die Gebäudehöhen sind an der bestehenden Nachbarbebauung orientiert und ortsüblich.

Zu erwartende Auswirkungen

Das Erholungspotential ist laut ROPI mit guter Eignung bezeichnet. Gemäß des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Westen und Osten wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Der Wegfall der Kompensationsfunktion für das Schutzgut „Landschaftsbild“ der Obstbaumpflanzungen für die Satzung „Im Iwengarten“ bezüglich des weichen Übergangs / der Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft wird nun durch die Festlegung der Neuanlage einer Abdriftschutzpflanzung im Westen des Geltungsbereiches (wie oben im Kapitel 6.4 „Arten und Biotop / Biologische Vielfalt“ dargestellt) kompensiert.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Durchgrünung des Planareals, der umfangreichen Festsetzung von Gehölzpflanzungen, insbesondere auch der Abdriftschutzpflanzung im Osten, der Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsmulde und Pflanzung von standortgerechten Hochstamm-Laubbäumen im Norden sowie dem Erhalt der Obstbaumreihen im Westen des Gebietes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert, ja sogar aufgrund des höheren Strukturreichtums, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche, verbessert werden. Die Anlage der öffentlichen Grünfläche schafft zudem eine für die Naherholung geeignete Infrastruktur für die angrenzenden Bewohner sowie für Touristen.

Bewertung:

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz", weist das Landschaftsbild grundsätzlich eine erhöhte Schutzbedürftigkeit auf. Basierend auf der anthropogenen Vorprägung durch die Siedlungsfläche und den Wohnmobilstellplatz, die Landesstraße, der eingeschränkten Einsehbarkeit und Strukturarmut im geplanten Baugebiet selber, kommt diesem jedoch nur eine geringe bis mittlere landschaftliche Bedeutung zu. Die

Naherholungsfunktion ist zudem durch das Fehlen einer geeigneten Infrastruktur eingeschränkt. Von großer Bedeutung als markantes Landschaftselement mit Bedeutung für die landschaftliche Einbindung der Ortslage ist der Komplex der Obstbaumreihen am westlichen Rand des Plangebietes. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes können diese ihre Funktion nicht mehr ausreichend erfüllen. Der Verlust wird durch die oben aufgeführten Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und aufgrund des nunmehr höheren Struktureichtums und der verbesserten Infrastruktur für die Naherholung im Plangebiet mehr als ausgeglichen.

6.6. Mensch

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 wesentliches Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen.

Die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnahe landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.).

Das Wohnumfeld ist wohnbaulich geprägt. Östlich befindet sich ein Wohnmobilstellplatz mit Gastronomie. Durch die Planung wird diese lockere Bauform mit zum Teil enger Bauweise nach Südosten ergänzt.

Zu erwartende Auswirkungen:

Es sind nach dem Schallgutachten Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet aufgrund der Nähe zur L145 zu erwarten. Zu folgenden Ergebnissen kommt das Schallgutachten:

*Am Tag werden bei **freier Schallausbreitung** im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 62 dB(A) entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von rund 60 m zur L145 wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.*

*Unter Berücksichtigung einer dreigeschossigen **Bebauung** (Gebäudehöhe ca. 9 m) des Plangebiets nach der vorliegenden Bebauungsvariante 7 werden an den der L145 zugewandten Fassaden der Baukörper mit den Nummern 1, 2, 3 und 4 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. Jedes dieser Gebäude verfügt über mindestens eine Seite, an der der Orientierungswert eingehalten wird. An den dahinterliegenden Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.*

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird lediglich an den Südwestfassaden der Gebäude 1, 2 und 3 überschritten.

*In der Nacht werden bei **freier Schallausbreitung** im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von circa 60 m zur L145 wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten.*

*Unter Berücksichtigung einer **Bebauung** nach den vorliegenden Plänen wird an den der L145 zugewandten Fassaden der Gebäude 1, 2, 3 und 4 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Baukörper mit den Nummern 1, 2 und 4 verfügen über mindestens eine Fassade, an der der Orientierungswert eingehalten wird. Am Baukörper Nr. 3 wird der Orientierungswert in der Nacht an allen Fassadenseiten überschritten. An den dahinterliegenden Gebäuden wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten.*

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht wird lediglich an den Südwestfassaden der Gebäude 1, 2 und 3 überschritten.

Zum Schutz von innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässigen störepfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes im südwestlichen Bereich des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche nicht möglich. Der erforderliche Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.³

Daher werden unter den Textfestsetzungen Punkt H Nr. 3 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nach Aussagen des Schallgutachtens, gehen keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen von dem Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und des Gastronomiebetriebes aus, da die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Weiterhin ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs auf der Flurstraße zu rechnen, die aber aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die L145 zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den planungsinduzierten Mehrverkehr zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung wird durch die Anbindung an das vorhandene Versorgungssystem im Rahmen des Planvollzuges sichergestellt. Bedeutende siedlungsnah Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanaufstellung 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. Zum Umgang mit den Verkehrslärmimmissionen durch die L 145 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt. Der Wegfall des Eintrags von Bioziden und Düngemitteln verbessert die Umweltfaktoren des Gebietes und somit auch mittelbar das Wirkungsgefüge auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der sich dort aufhaltenden und wohnenden Menschen. Infolge der Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Laubbaumpflanzungen und Retentionsmulde wird eine neue Infrastruktur für die Naherholung der Menschen geschaffen. Diese wirkt sich zudem positiv auf das Kleinklima und somit die Gesundheit des Menschen aus. Sie kann aufgrund ihrer Strukturvielfalt als nachhaltige Umweltbildungsstätte für Kinder dienen.

³ Vgl. Firu Gfl (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rioler Weg“ in Longuich. Kaiserslautern. Stand 14.01.2021

Bewertung:

Erhebliche negative Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet selber befindet sich so weit abseits des Wohnmobilstellplatzes, dass die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und der dortigen Gastronomie als nicht relevant anzusehen sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im der L 145 zugewandten Teil des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Für die Bewohner des neuen Baugebietes sind bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die attraktive Landschaft ist durch zahlreiche Wanderwege und den Moselradweg erschlossen, die auch der wohnortnahen Kurzzeiterholung dienen. Die neu anzulegende öffentliche Grünfläche bildet dazu eine wertvolle Ergänzung. Die zahlreichen Festsetzungen zur Durchgrünung sowie der Wegfall der Biozide und Düngemittel fördern das Wohlbefinden der Menschen.

6.7. Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier verläuft deckungsgleich mit dem Rioler Weg eine Römische Regionalstraße.

Im Westen des Geltungsbereiches ist in der Datenbank eine ehemalige Mühle erfasst. In der Örtlichkeit ist davon jedoch nichts vorhanden.

6.8. Wechselwirkungen untereinander

Die in den vorherigen Kapiteln dargestellten Schutzgüter bilden untereinander ein verwobenes Wirkungsnetz. Eingriffe in eines der Schutzgüter können demnach auch Effekte auf andere Schutzgüter verursachen. Diese sind u.a. bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt. Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

7. Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem Grenzbereich für den teilweise erhöhtes Radonpotential (40 – 100 kBq/cbm) und teilweise lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) vorhanden ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

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

7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

7.5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Arbeiten im Bereich der zu erhaltenden Obstbäume ist besondere Vorsicht geboten.

7.6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7.7. Landwirtschaft

Bei der Abgrenzung des Planungsgebietes wurde darauf geachtet, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Parzellen weiterhin möglich ist. Die Grundstücksgrößen und -formen lassen dies zu. Die Erschließung bleibt sichergestellt.

Aufgrund der angrenzenden weinbaulichen Nutzung (bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis bei der Bewirtschaftung) kann es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Das Plangebiet wurde bisher teilweise intensiv weinbaulich genutzt. Es besteht daher der Verdacht, dass dort die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie die mögliche Nutzung von teeröl- oder salzimprägnierten Weinbergpfählen zu Einträgen und einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden geführt haben.

Erhöhte Schadstoffgehalte können in künftigen Nutzgärten zu Gefahren hinsichtlich der Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden- Nutzpflanze führen. Weiterhin können sich bei erhöhten Schadstoffgehalten Einschränkungen bei der Verwertung von Bodenaushubmassen ergeben.

Darum wird den Bauherren empfohlen orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm und Unterboden von 30-60 cm) durchzuführen. Als Untersuchungsparameter sollten hierbei Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Zink, Thallium, Chrom, PAK, PCB,

TOC sowie Organechlorpestizide berücksichtigt werden. Die Untersuchungsergebnisse sind hinsichtlich der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten Wirkungspfade sowie im Hinblick auf die Verwertung von Aushubmaterial (Technische Regel Boden der LAGA) zu bewerten.

Bezüglich des Parameters Kupfer kann festgehalten werden, dass bis zu einem Kupfergehalt von 200 mg/kg Boden eine uneingeschränkte Nutzgartennutzung zulässig ist, bis 400 mg/kg möglichst eine umweltverträgliche Verwertung nach abfallwirtschaftlich-bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Planungsgebiet realisiert werden soll und bei Kupfergehalten > 400 mg/kg grundsätzlich eine Entsorgung/Deponierung in Frage kommt. Auf die diesbezüglichen Informationen auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten unter <https://mueef.rlp.de/de/themen/klimandressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/rundschreiben/> wird hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist bei externer Versorgung hinsichtlich einer Verwertung nach den Kriterien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA TR Boden 2004 zu beurteilen.

7.8. Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster (BISBoKat) kartiert.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärischer Altstandorte und gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

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.

7.9. Archäologie

Südlich des Geltungsbereiches liegt der Hinweis auf einen Menhir vor. Nördlich des Geltungsbereiches liegt auf vergleichbarer Höhenlage und Distanz zur Mosel der Hinweis auf die mittelalterliche Burg vor.

Auf die Besiedlung Longuichs in der Römerzeit verweist die große Villa, in deren Umgebung weitere römische Funde zu erwarten sind. Die Ausdehnung der vorgeschichtlichen Fundstelle ist nicht bekannt; erfahrungsgemäß können derartige Fundensembles Ausdehnungen von bis zu 500 m aufweisen. Das Plangebiet wird darum von der Generaldirektion Kulturelles Erbe als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Das bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass in dem Plangebiet bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Funde § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen können. Daher sind alle mit der Planung verbundenen Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) DSchG zeitlich und sachlich mit der Generaldirektion kulturelles Erbe abzustimmen, um den bodendenkmalpflegerischen Sachverhalt zu ermitteln. Unter Umständen sind nach dem Oberbodenabtrag Ausgrabungen durchzuführen.

Eine Prospektion macht aufgrund des Drahts, der auf weinbaulich bewirtschafteten Flächen vielfach im Boden vorzufinden ist, keinen Sinn.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden zur Erkundung im Erschließungsbereich die oberen Erdschichten freilegt.

7.10. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

7.11. Moselschifffahrt

An der moselseitigen Grenze des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes verläuft entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter-Kabeltrasse. Arbeiten in diesem Trassenbereich dürfen nur nach vorheriger Kabeleinweisung durchgeführt werden. Im Planvollzug ist die erforderliche Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vorzunehmen.

7.12. Innergebietlicher Lärmschutz

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

7.13. Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Schweich abgefragt werden.

7.14. Oberflächenwasser von privaten Flächen

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich zur Rückhaltung im jeweiligen Grundstücksbereich gebracht werden. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens sind mind. 50 l/m² befestigter Fläche anzusetzen.

Möglich ist zum Beispiel eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal. Die Rückhalteanlage sollte über einen gedrosselten Grundablass (mind. 0,2 l/sec) verfügen. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Die Rückhalteanlage soll zusätzlich über einen Notüberlauf verfügen, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt und an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Die Bemessung der Rückhalteanlagen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist im Bauantrag nachzuweisen. Alle privaten Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind so auszulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Zuführung von Niederschlagswasser zum Straßenkörper ist nicht zulässig.

7.15. Starkregenereignisse

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine), kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickern bzw. zurückgehalten werden.

Neben der Lage großer Teile des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel und im Risikogebiet nach § 78b WHG können weitere Teile des Gebietes von Überflutungen nach Starkregen betroffen sein, wenn der Longuicher Bach über die Ufer tritt. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann also Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden sind ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

Zusätzlich wird auf die Regel des § 37 WHG hingewiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf.

7.16. Hochwasservorsorge

Für künftige Bauvorhaben wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen als Sicherheitsvorkehrungen vor Extremhochwasser.

Nach § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Die Anlagen müssen also zwingend hochwassersicher errichtet werden und sind anzeigepflichtig.

Als Hinweis für weitere Informationen sei hier exemplarisch die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums genannt (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (2018): Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge)

Im einfachsten Fall verzichtet man in den kritischen Bereichen auf Keller. Bei leichten eingeschossigen Häusern muss besonders auf die Auftriebssicherheit und den Schutz gegen Unterspülung des Fundaments geachtet werden.

7.17. 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. Umweltbelange

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgt, werden im Rahmen des Bebauungsplans die Umweltbelange beachtet. Für eine sachgerechte Abwägung besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (s. Kapitel 6)

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage in südöstlicher Richtung. Es entsteht eine Art Lückenschluss zwischen der Bestandsbebauung und dem Wohnmobilstellplatz östlich des Geltungsbereiches.

Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

Dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Hinsichtlich der Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft soll im Bebauungsplan ein Pflanzgebot zur

Anpflanzung von Hecken für die im Randbereich befindlichen Grundstücke festgesetzt werden. Bestehende Hochstammobstbäume werden als zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

10. Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

11. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich enthalten.

Alternativen zum gewählten Planstandort, die nicht im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten sind, scheiden aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Auf Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht außer Frage. Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen Baulandpotenzials herbei zu führen - zumindest nicht zu marktgerechten Preisen.

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich langfristig um die einzig geeignete Fläche zur Baulandentwicklung in Longuich, da mit der Mosel (ÜSG) im Norden, der Autobahn 1 im Westen, der Landesstraße 150 und dem südlich daran anschließenden Gewerbegebiet Beschränkungen mit Konfliktpotential direkt an die bestehende Ortslage angrenzen. Eine Alternativen zur Ausdehnung der Ortslage Richtung Südosten besteht nicht.

Natürlich werden durch die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke weitere Flächen auf dem Gemeindegebiet für die bauliche Entwicklung des Siedlungsraums in Anspruch genommen. Jedoch werden Planungsalternativen momentan nicht gesehen und die Größenordnung des Plangebiets erscheint gerechtfertigt.

Longuich, den 20.07.2021



- Ortsbürgermeister -