

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

# **BEBAUUNGSPLAN „ORTSSANIERUNG“ DER ORTSGEMEINDE MEHRING**

## **3. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

ORTSGEMEINDE MEHRING  
BEBAUUNGSPLAN "ORTSSANIERUNG"  
DER ORTSGEMEINDE MEHRING  
3. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Mehring. Die Grenze ist identisch mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des noch einschließlich seiner Änderungsfassungen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortssanierung“

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 40/2, der nördlichen Grenze des Kindergarten und der nördlichen Grenze des Flurstücks 50/3, durch die nördliche Grenze der Straße „Im Ganggarten“ zwischen der Deierbachstraße und der Gerberstraße sowie durch die südliche Grenze der Gerberstraße zwischen der Schulstraße und der nördlichen Verlängerung der Spielesstraße
- im Osten: durch die westliche Grenze der Straßenverbindung von der Spielesstraße zur Gerberstraße sowie durch die östliche Grenze der Spielesstraße zwischen der Brückenstraße und der Medardusstraße
- im Süden bzw.  
Südosten: durch die nördliche Grenze der Medardusstraße zwischen der Spielesstraße und der Deierbachstraße sowie in einem Teilbereich durch die nördliche Grenze des Flurstücks 332 und weiter westlich durch die südliche Grenze der Bachstraße
- im Westen bzw.  
Südwesten: durch die westliche Grenze der Straße „Am Mühlenbach“ und deren Verlängerung in nordwestliche Richtung, durch die westliche Grenze der Deierbachstraße zwischen der Einmündung „Im Ganggarten“ und der südlichen Parzelle des Flurstücks 50/3 sowie durch die westliche Grenze der Deierbachstraße zwischen der Einmündung Medardusstraße und der Bachstraße, jedoch die Grundstückspartellen 341,

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

342/2, 343/2, 344/1, die westlich der Deierbachstraße liegen einbeziehend.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planurkunde durch eine breite gestrichelte schwarze Linie dargestellt.

## 2. Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Ortssanierung“ der Ortsgemeinde Mehring wird durchgeführt, um eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß BauGB zum Abschluß der Sanierung zu erhalten. Im Rahmen der Durchführung der Sanierung wurde zum Teil sowohl bei öffentlichen Maßnahmen wie auch den privaten Maßnahmen von den Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich seiner nachfolgenden 1. vereinfachten Änderung und 2. Änderung abgewichen.

Für die Beurteilung, inwieweit im Rahmen der Ortskernsanierung herbeigeführte, bezogen auf die einzelnen Grundstücke bzw. zusammenhängende Teilflächen des Ortskerns, sanierungsbedingte Werterhöhungen zu verzeichnen sind, werden im 3. Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Fixierungen so gefaßt, wie die öffentlichen Maßnahmen und auch privaten Maßnahmen im Rahmen der Sanierung umgesetzt worden sind.

In die 3. Änderungsfassung gehen sowohl die Festsetzungen der Fassung der 1. vereinfachten Änderung wie auch der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortssanierung“, zum Teil leicht modifiziert, ein. Nach Abschluß des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortssanierung“ erhält die Ortsgemeinde Mehring ein zusammenhängendes Planwerk, das für den gesamten Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes die zukünftig geltenden planungsrechtlichen Fixierungen beinhaltet und festschreibt.

Ebenso wie dies für die Planurkunde des Bebauungsplanes gerade dargelegt wurde, werden auch die Textfestsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell so überarbeitet, dass sowohl die Text- und Begründungsinhalte der 1. vereinfachten Änderung wie auch des 2. Änderungsverfahrens in den Textfestsetzungen und Begründungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes eingehen werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortssanierung“ werden nach dessen Rechtskraft die 1. vereinfachte Änderung sowie die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortssanierung“ ersetzt.

### 3. Festsetzungen der 3. Änderungsfassung des Bebauungsplans

#### 3.1 Baugebiete

##### 3.1.1 Dorfgebiete (MD)

Mit Ausnahme des engeren Bereiches um die Bachstraße zwischen der Kirchstraße und der Schulstraße, die Einmündungsbereiche der Neustraße und Schulstraße in die Bachstraße einbeziehend, wird der Ortskern entsprechend der heutigen Struktur auch zukünftig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen (vor allem weinbauwirtschaftlichen Betrieben), dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen. Daraus ergibt sich zwangsläufig die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgte Festsetzung dieser Bereiche als Dorfgebiete (MD-Gebiete). In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen die Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da durch die kleinparzellierte Grundstücksstruktur und die vorhandene Enge der bebauten und un bebauten Flächen des Bebauungsplanes nicht die für Gartenbaubetriebe notwendigen Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da die dafür erforderlichen Betriebs- und Wartungsflächen nicht zur Aufwertung des Ortskerns beitragen können und die mit den Zielsetzungen zur Verkehrsberuhigung nicht in Einklang zu bringen sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind auch die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da die bei diesen Einrichtungen zu erwartenden Lärmbelastigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr die schutzbedürftige Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass die durch die Ortskernsanierung eingeleiteten positiven Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nachhaltig gestört werden könnten. Die Erfahrung in anderen Orten hat gezeigt, dass durch Vergnügungsstätten die städtebauliche Ordnung und die damit verbundenen Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung nachteilig beeinflusst werden können, was zu Umnutzungs- und Destabilisierungsprozessen im Ortskern führen könnte, die nicht gewollt sind.

Die vorhandene Bebauung, die in ihrer Ausformung und Höhenentwicklung als Planungsziel festgeschrieben werden soll, bestimmt auch das zulässige Maß

der baulichen Nutzung. Um eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der innerörtlichen Grundstücksflächen zu erzielen, werden bis zu 2 Vollgeschosse zugelassen. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden überwiegend durch den Bestand bestimmt und liegen mit ihren GRZ-Werten von 0,4 bzw. 0,6 überwiegend innerhalb der nach der BauNVO 1990 geltenden Höchstwerte. In Teilbereichen wird allerdings, bedingt durch die kleinteilige Parzellenstruktur, die hohe Bebauungsdichte, die gleichzeitig aber den zu erhaltenden Gebietscharakter darstellt, sowie durch das planerische Ziel der geschlossenen Straßenrandbebauung der GRZ-Höchstwert überschritten. Dort muss das städtebauliche Ziel eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen auch unter dem Aspekt der besseren Belichtung, Belüftung und Besonnung, dem Ziel der ortsgemäßen kleinteiligen Bebauungsstruktur, der Intimität der Anliegerhöfe untergeordnet werden. Die Ausweisung von GFZ-Werten über den nach der BauNVO § 17 Abs. 1 zulässigen Höchstwert von 1,2 im Dorfgebiet wird hierdurch ebenfalls begründet.

Dabei ist noch zusätzlich einzustellen, dass diese Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu einem Zeitpunkt getroffen wurden, bevor in der Novelle der BauNVO (1990) im § 20 geregelt wurde, dass die Aufenthaltsräume nur in Vollgeschossen als Geschossfläche angerechnet werden müssen und Geschossflächen in den übrigen Geschossen wie z.B. Dach- und Sockelgeschoss (keine Vollgeschosse) nicht anzurechnen sind. Durch die nun geltende Novelle wäre es grundsätzlich möglich, die Geschossflächenzahlen von 1,6 auf 1,2 zu reduzieren. Um durch veränderte Die GFZ-Werte der rechtsverbindlichen Fassung werden jedoch übernommen, um hier keine Reduzierung des Maßes der zugelassenen Ausnutzung durchzuführen.

### 3.1.2 Mischgebiete (MI)

Im Umfeld des Einmündungsbereiches Bachstraße / Schulstraße / Neustraße werden entsprechend dem heutigen Bestand und dem zukünftigen Entwicklungsziel, diesen Bereich als eigentliches Ortszentrum zu stärken, Mischgebiete ausgewiesen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier wird im Gegensatz zu den übrigen Bereichen, die als Dorfgebiete festgesetzt werden, der Entwicklungsschwerpunkt auf die dort vorhandenen und weiter zu entwickelnden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gelegt.

Die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte übersteigen die Höchstwerte der BauNVO. Dies ist nicht zuletzt auch hier durch die kleinteilige Parzellenstruktur mit dem Ziel der Beibehaltung des geschlossenen Straßenraumes unter Ergänzung eingeschossiger rückwärtiger Erweiterungsflächen begründet.. Durch die textlichen Festsetzungen zur zwingenden Flachdachgestaltung und der entsprechenden Begrünung dieser eingeschossigen baulichen Erweiterungsflächen wird für die zusätzliche Verdichtung ein gewisser

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Ausgleich gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO geschaffen. Durch die Trennung der mehrgeschossigen Baugebietsfläche von der eingeschossig überbaubar festgesetzten Fläche werden zum Teil GRZ-Werte von 1,0 und GFZ-Werte bei zweigeschossiger Bebauung von bis zu 2,6 erreicht, die bei dreigeschossig festgesetzter Bebauung bis zum Wert von 3,6 ansteigen, erforderlich. Auch hier begründet sich die hohe GFZ-Zahl zusätzlich durch die zum Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung geltende BauNVO (1977), die eine Anrechnung der Geschossfläche von Aufenthaltsräumen, wie z.B. im Dachgeschoss, im § 20 gefordert hat.

Die im Ortskern liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen werden den jeweiligen Baugebieten Dorfgebiet wie auch Mischgebiet unmittelbar zugeordnet und in der Bebauungsplanzeichnung als Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen zugeordneten Zweckbestimmung festgesetzt.

Gegenüber der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung wird dabei lediglich im Bereich der ehemaligen Schule an der Linterstraße die neue Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fixiert, die sowohl die bereits durchgeführte Nutzungsänderung zum Heimatmuseum und die geplante Erweiterung zum Kommunikationszentrum der Ortsgemeinde planungsrechtlich festschreibt. Der neue Standort der Feuerwehr im rückwärtigen Bereich des Baublocks Am Mühlenbach / Bachstraße / Deierbachstraße wird in die Planungsfestsetzungen entsprechend aufgenommen. Die übrigen Gemeinbedarfsfestsetzungen wie Pfarrheim an der Kirchstraße, die St. Medardus Kirche einschließlich Pfarrhaus und der Kindergarten nördlich der Straße Am Mühlenbach werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

### 3.3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Ortskernbereich zwischen der Deierbachstraße und der Linterstraße, sowie zwischen der Spiesstraße und der Medardusstraße werden alle öffentlichen Straßen- und Platzflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fixiert. Neben der Teilfestsetzung eines Fußgängerbereiches im Vorfeld der St. Medardus Kirche sowie den Parkplatzfestsetzungen für die öffentliche Parkplatznutzung an der Deierbachstraße bzw. Linterstraße werden die übrigen Straßenflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

Dies entspricht im wesentlichen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung. Inzwischen sind diese nach den Zielsetzungen der Verkehrsberuhigung Straßenbereiche entsprechend ausgebaut und gestaltet worden.

Die von der Linterstraße in nördliche Richtung führenden Teilabschnitte der Deierbachstraße sowie die Straße „Im Ganggarten“ einschließlich der öffentlich

genutzten Blockkernzufahrten werden ebenfalls nach ihrer Funktion als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auch der Teilabschnitt der Deierbachstraße, der von der Medardusstraße in nordwestliche Richtung entlang des Friedhofes verläuft, erhält diese Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich.

Die übrigen Straßen wie die im Rahmen der Sanierung geplante und ausgebaute Ortskernentlastungsstraße Am Mühlenbach / Linterstraße mit Fortführung in die Brückenstraße, die Spielesstraße, der aus südwestlicher Richtung zum Ortskern führende Teilabschnitt der Bachstraße bis zur Einmündung in die Deierbachstraße und die Deierbachstraße als Verbindung zwischen der Bachstraße und der Linterstraße sowie als Zufahrt zur südlich der Bachstraße liegenden zusammenhängenden größeren öffentlichen Parkplatzfläche werden als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung fixiert. Im Bereich dieser Straßen soll die vorhandene Trennung zwischen Gehwegfläche und Fahrbahnfläche auch zukünftig erhalten bleiben. Ein höhenniveaugleicher Ausbau dieser Straßen in Form einer Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) wird nicht angestrebt.

Insgesamt ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen auf eine Gliederung, Gestaltung und Begrünung der Straßenflächen verzichtet worden, da diese Regelungen gemäß den Hinweisen, die den textlichen Festsetzungen angegliedert sind, durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt werden.

### 3.4 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Die Zielsetzungen zur Ortskernsanierung und deren Festschreibung in einem städtebaulichen Neuordnungskonzept wurden auch für den Bereich Natur und Freiraum im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Ortskern von Mehring entwickelt.

Für den Bereich des innerörtlichen Grün- und Freiraums wurden folgende Zielsetzungen aufgestellt:

- Erhaltung, Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur
- 
- Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträucher im Bereich der öffentlichen Straßen- Platz- und Parkplatzflächen sowie Bepflanzungen in den Bereichen privater ungestalteter Hof-, Lager-, Stellplatz- und sonstiger Betriebsflächen sowie Gartenflächen,
- 
- Zuordnung von Freibereichen in Form privater Terrassenbereichen bzw. Gartenflächen zu jeder Wohnung
- 
- Herstellung von halböffentlichen Wohnhöfen

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

- Dachbegrünungen der eingeschossigen Flachdachbauten

Diese Zielsetzungen haben ihren Niederschlag in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortssanierung“ gefunden. Auf eine weitergehende Untersuchung im Rahmen eines landespflegerischen Fachbeitrages wurde im Rahmen der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, da es sich beim Plangebiet um einen innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereich handelt und durch die entwickelten Sanierungszielsetzungen keine Strukturveränderungen durch die Planung bewirkt wurden.

Zum Zeitpunkt (1995/96) der dann verfolgten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortssanierung“, der einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes insgesamt bezüglich seiner Festsetzungen zum Überarbeitungsinhalt hatte, wurde gemäß der inzwischen veränderten Rechtslage zur Einstellung von landespflegerischen Belange ein auf das Änderungsgebiet bezogener landespflegerischer Planungsbeitrages gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (damals gültigen Fassung) erarbeitet.

Die Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde gemäß damals geltendem § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, der die Anwendung der Eingriffsregelungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen verbindlich gemacht hatte, so wie dies in Rheinland-Pfalz bereits seit der Novellierung des Landespflegegesetzes von 1987 und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ ähnlich gemäß § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz geregelt war.

Neben einer Darstellung der abiotischen Faktoren Naturraum, Relief, Geologie, Boden, Wasserhaushalt und Klima wurden auch die biotischen Faktoren dargelegt, wie die heutige potentielle natürliche Vegetation, die reale Vegetation, aufgeteilt nach Nutz- und Ziergarten, Gartenbrache, bewirtschafteter Weinberg, Rasenplatz und Einzelbäume, frei wachsende, sommergrüne Zierstrauchpflanzung, schmale, streng geschnittene Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Blumenbeete und Staudenbeete, unbefestigte Wegränder mit Spontanvegetation sowie die Tierwelt, dargelegt. Darüber hinaus wurden Aussagen getroffen zum Ortsbild und der Erholungseignung, zu den Raumnutzungen und den Planungsvorgaben/Schutzstatus.

Davon abgeleitet wurden landespflegerische Zielvorstellungen zu Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotopen, sowie zum Ortsbild und zum Wohnumfeld erarbeitet. Des weiteren wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag die Integration in den Bebauungsplan unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung (§ 8 a BNatSchG), die Abweichung von den grünordnerischen und landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz, und die Auswirkung durch die geplante Bebauung



# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

und Nutzung, aufgeteilt in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen, zur Versiegelung, Inanspruchnahme vielfältiger Gärten, Inanspruchnahme von Hecken, Inanspruchnahme von Ruderalfluren, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie sonstige Auswirkungen dargestellt. Ein weiterer Abschnitt beschäftigte sich mit der Darstellung der Vermeidung und Minderung der Eingriffe, sowie mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die als grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan in den Textfestsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben.

Bei der nun vorliegenden 3. Änderung des „Gesamt-Bebauungsplanes“ „Ortssanierung“ kann inhaltlich auf den erarbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrag, der in weiten Teilbereichen auch für das Plangebiet anwendbar ist, zurückgegriffen werden. Daher wird der landespflegerische Planungsbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes als erläuternde Anlage der Begründung genommen.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt um rechtsverbindliche Planinhalte handelt, die durch die nunmehr geänderten Festsetzungen überwiegend gemäß den durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich modifiziert fixiert werden, aber keine weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft hierdurch erfolgen werden, wird auf eine Erweiterung und Fortschreibung des landespflegerischen Planungsbeitrag verzichtet.

Diese Vorgehensweise ist um so mehr berechtigt, da sich die durch die Festsetzungen zu Verkehrsflächen, überbaubaren Flächen und sonstigen Befestigungen vorgebenden Versiegelungen geringer als im „Stammplan“ ausfallen werden. Darüberhinaus kann davon ausgegangen werden, dass sich keine weiteren landespflegerischen Zielsetzungen aus einer „Neuaufgabe“ eines landespflegerischen Planungsbeitrag ergeben würden, die über die bereits in den Bebauungsplanfestsetzungen fixierten hinausgehen würden.

Sowohl die grünordnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung für den gesamten Ortskern wie auch für die 1. vereinfachte Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes gehen als grünordnerische Festsetzungen und landespflegerische Festsetzungen insgesamt in die 3. Änderungsfassung ein. Hierdurch werden nicht nur die detaillierten Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen sondern diese, soweit sie anzuwenden sind, auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortssanierung“ - 3. Änderung ausgedehnt.

Dies ist vertretbar, da die Festsetzungen zu erhaltenswerten Einzelbäumen, zu wasserdurchlässiger Befestigung von Stellplatz-, Wege- und Hofflächen, die Festschreibung des Begrünungsanteils im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie zur Überstellung von Parkplätzen mit Laubbäumen analog anzuwenden sind.

5. **Textliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh-Pf) in Verbindung mit § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und auch in den jeweiligen Änderungsfassungen werden textliche Festsetzungen als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Allerdings werden sie auf die neue gesetzliche Grundlage des § 88 LBauO Rh-Pf in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB gestellt.

Die Gestaltungsvorschriften zu Gebäuden und baulichen Anlagen, die die Wahrung des spezifischen Ortsbildes in seiner äußeren baulichen Gestalt zum Ziel haben, vorhandene Baustrukturen aufnehmen, ortsübliche Materialien auch bei Neubauten vorschreiben und die Einheitlichkeit des Ortsbildes im Bebauungsplan fixieren sollen, basieren auf den im Rahmen der Richtlinienplanung (vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung) erarbeiteten Gestaltungsgrundsätzen.

Darüber hinaus sind gemäß dem oben angegebenen §§ auch Gestaltungsfestsetzungen zum Anbringungsort, Größe, Ausformung und Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen.

6. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

6.1. **Umweltauswirkungen**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist spätestens bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes darzulegen, ob für den Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Nach § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für die vorliegende Planung weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP noch zur Durchführung einer allgemeinen oder standortbezogenen UVP-Vorprüfung.

Gemäß Pkt. 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist vor allem für Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Vorhaben UVP-pflichtig bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Das Städtebauprojekt liegt jedoch vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Ortskern Mehring). Auch die Anwendung des Pkt. 18.8 der o.a. Anlage 1 (in sonstigen Gebieten) kommt nicht zum Tragen, da die Schwellenwerte für die Vorprüfung nicht erreicht werden. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält daher keinen selbständigen Umweltbericht.

6.2 **Maßnahmen zur Bodenordnung**

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Gesetzliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zu erwarten. Die für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung evtl. noch notwendigen Grundstückserwerbe und Grundstückstausche, sollen auf privater Basis durchgeführt werden. Sollte es sich zeigen, dass dies nicht umzusetzen ist, werden ggf. Maßnahmen nach dem 4. Teil des BauGB erforderlich.

## 6.3 Grundsätzliche soziale Maßnahmen

Aufgrund der geringen Eingriffe durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen allgemein nicht zu rechnen

## 6.4 Kosten für die Ortsgemeinde

Neben den bereits entstanden Kosten für durchgeführte städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Durchführung der Sanierung entstehen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Mehring wegen noch durchzuführender städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich ggf. Kosten. Im öffentlichen Bereich ist der gestaltete verkehrsberuhigte Ausbau der oberen Schulstraße, der öffentliche Durchgang von der Spielesstraße zur Schulstraße und die Umnutzung der alten Schule an der Linterstraße in Verbindung mit dem Heimatmuseum unter Gestaltung der ehemaligen Schulhoffläche zu einem Kommunikationszentrum noch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung umzusetzen. Hier mit sind weitere Kosten verbunden. Im privaten Bereich sind für die Gemeinde ggf. zusätzliche Ausgaben für zu vergebende Zuschüsse (bzw. Darlehen) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erwarten.

## 6.5 Finanzierung

Soweit Maßnahmen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen oder mit den Sanierungszielsetzungen verbunden sind, können diese nach den jeweiligen Verwaltungsvorschriften zu ermittelnden zuwendigen Kosten nach einem im Einzelfall zu bestimmenden Fördersatz vorbehaltlich der künftigen Mittelbereitstellung des Landes mitfinanziert werden. Bei der Finanzierung werden die nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 152 ff. BauGB) von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erhebenden Ausgleichsbeträge (zum Abschluss der Sanierung bzw. als vorweg erhobene Vorauszahlungen) mit in die Finanzierung eingestellt.

## HINWEISE

(1) Brauch- und/oder Regenwassernutzungsanlagen sind mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung ab dem 01.01.2003 gegenüber dem Gesundheitsamt melde-

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

pflichtig. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Wasserleitungen farblich zu kennzeichnen sind und die Entnahmestellen ebenfalls gekennzeichnet werden müssen, damit Verwechslungen mit trinkwasserführenden Systemen ausgeschlossen werden können.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt im Süden geringfügig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mosel, Gewässer I. Ordnung (siehe hierzu auch Gefahrenatlas der Mosel). Es wird darauf hingewiesen, dass bei 200-jährigem Hochwasserereignis weitere Parzellen eingestaut werden. Neubauten sollten in hochwasserkompatibler Bauweise (z.B. dichte Rohrleitungen, absperrbarer Kanalanschluß, hochwasserfreie Elektroverteilung etc.) erstellt werden.

(3) Gemäß Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier werden bei zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen. Etwa zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) § 17 unverzüglich zu melden. Die Fachbehörde der archäologischen Denkmalpflege für den Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

((4) Die RWE Rhein-Ruhr Netz Service gibt den Hinweis, dass für vorhandene Erdkabeltrassen 1 m breite Schutzzonen zu berücksichtigen sind, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln freigehalten werden müssen. Dasselbe gilt auch für vorhandene Transformatorenstationen im Umkreis von 2 m.

## **Anlagen der Begründung:**

Als erläuternde Anlage wird der Begründung der landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Ortssanierung) 2. Änderung der Ortsgemeinde Mehring mit Stand vom Januar 1995 beigelegt, erarbeitet durch Dipl.-Ing. U. Steffen, Landschaftsarchitektin BDLA, Bonn (Stand Januar 1995)

Stand der Begründung vom 15.09.2004

Gehört zum Verfahren § 3 (2) BauGB  
Redaktionell ergänzt gemäß Ratsbeschluss

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Dienstsiegel:

Unterschrift: