

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pölich
„Auf`m Kantel, 2. Änderung und Erweiterung“

Begründung

Stand Satzung

GEMARKUNG: Pölich

FLUR: 2

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Rioler Weg 6
54340 Longuich

Tel. 160 8448446
eMail: stolz.longuich@t-online.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Lage und Abgrenzung der Planung.....	2
2. Verfahren	5
2.1 Aufstellung und Einleitung des Verfahren	5
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	5
2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	5
2.4 Satzungsbeschluss	5
3. Planungsvorgaben	6
3.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben	6
3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)	6
3.3 Schutzgebiete und -objekte.....	7
3.4 Weitere planungsrechtliche Restriktionen	8
4. Planungsziele	9
4.2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept.....	9
4.3 Entwässerungskonzept	10
4.4 Verkehrliches Erschließungskonzept	10
4.5 Ver- und Entsorgung	10
4.6 Planungsalternativen.....	10
5. Planinhalte	11
Hinweise	12
6. Auswirkungen der Planung	17
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt	17
6.2 Bodenordnerische Maßnahmen	17
6.3 Flächenbilanz.....	17
6.4 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes.....	18

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Pölich hat in der Sitzung vom 30.06.2014 sowie am 18.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf'm Kantel, 2. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Dies schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an die Erweiterung der Bauflächen gemäß FNP und dient u.a. einer geplanten betrieblichen Erweiterung eines Winzerbetriebes.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der VG-Schweich ist der Änderungsbereich als „gemischte Bauflächen“ (M), Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Verbandsgemeinderat Schweich hat die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen (W) im Bereich der Gemarkung Pölich, beschlossen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung bzw. als Übernahme bisheriger Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung sind bereits in der Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

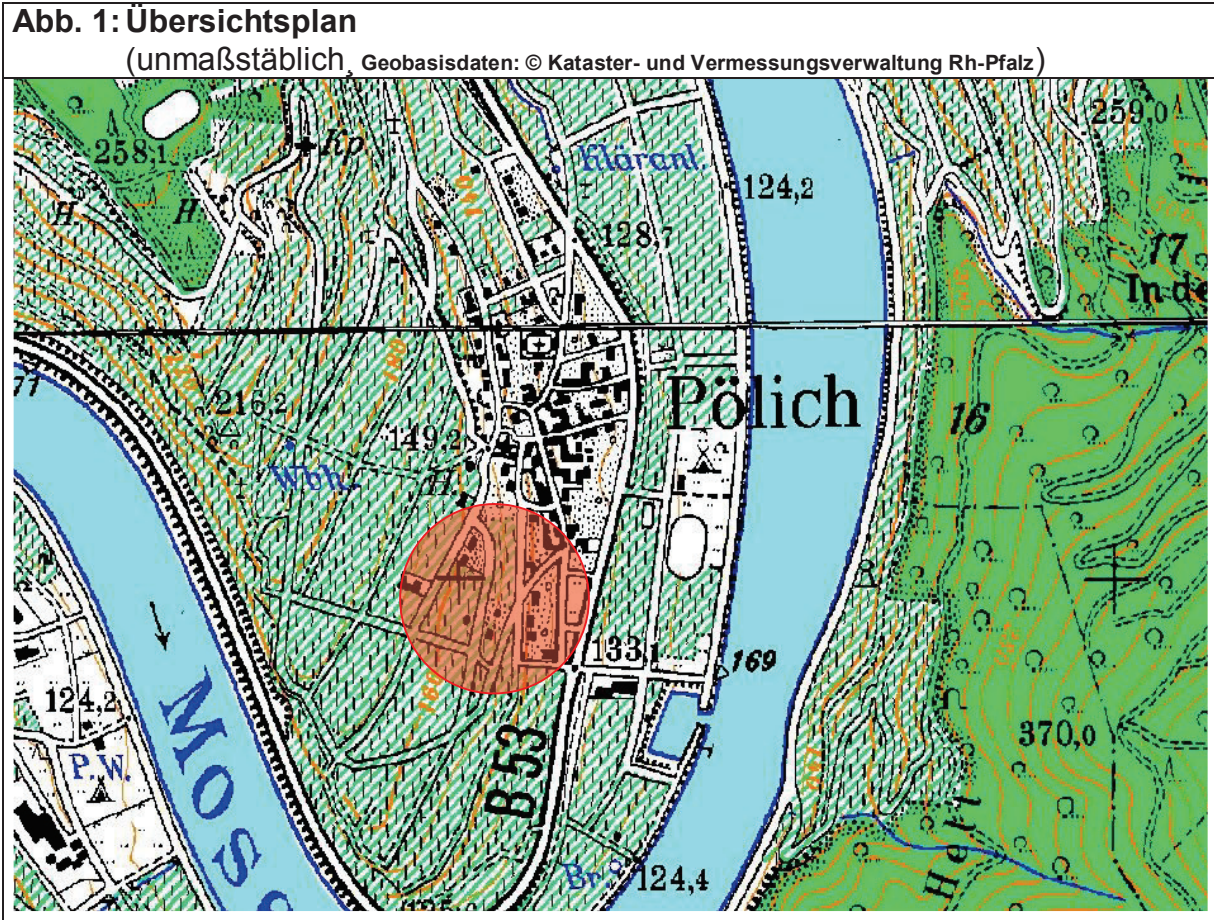
Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 wie folgt:

Der Schwellenwert für die Wohnbauflächenausweisung in Pölich liegt bei 0,92 ha. Geplant ist die Neudarstellung einer Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 0,28 ha. Durch die Änderung wird die Ortslage nach Süden hin abgerundet, indem die bereits durch eine öffentliche Straße erschlossenen Teilflächen in die Bebauung mit einbezogen werden. Alternativplanungen erscheinen aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche und der Ausnutzung der bestehenden Erschließung nicht sinnvoll.

Neben diesen städtebaulichen Erfordernissen wird noch die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsfläche „E 2“ in der Gemarkung Pölich auf Teilen des Flurstückes Flur 11 Nr. 2/16 (ca. 2000 m²) gemäß dem Leitbild zum Flächenmanagement und Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich verlegt (siehe Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

1.2 Lage und Abgrenzung der Planung

Der zusätzlich zur Erschließung anstehende Bereich grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Auf'm Kantel“ an und stellt dessen Fortsetzung dar. Das Plangebiet ist räumlich und funktional an die Siedlungsstruktur angebunden.



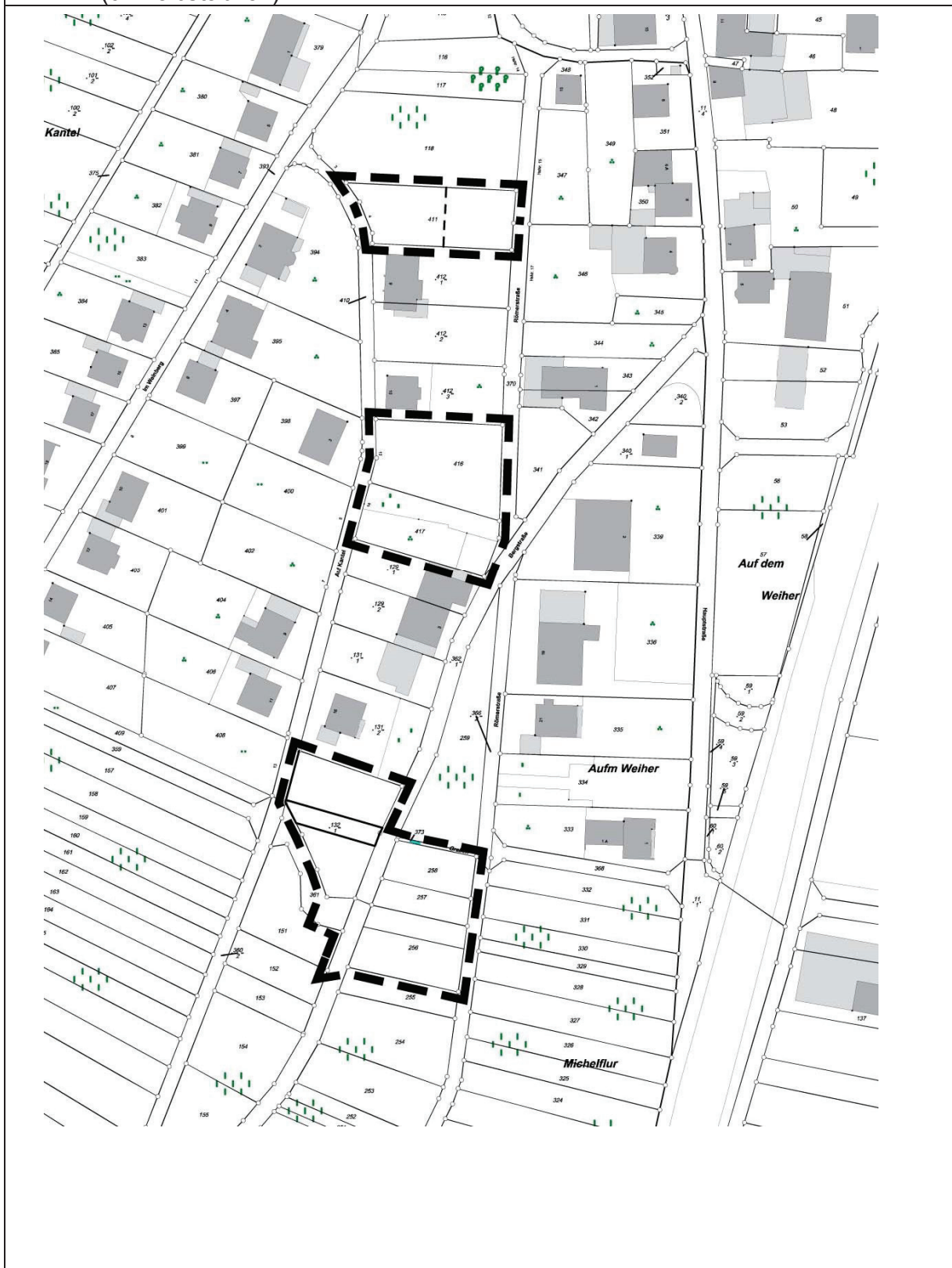
Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Pölich. **Der Bebauungsplan der 2. Änderung umfaßt drei Teilbereiche.** Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2

Flurstücke Nr. 132/1, 361 tlw., 416, 417, 256/1, 258 und 411.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine unmaßstäbliche Übersicht ist in der Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung der Änderung / Erweiterung
(unmaßstäblich)



Der Bebauungsplan "Aufm Kantel -2. Änderung und Erweiterung" (bestehend aus drei Teilbereichen) umfaßt Teilflächen des Bebauungsplanes "Aufm Kantel". Diese Teilflächen des B-Planes werden mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Aufm Kantel, 2. Änderung und Erweiterung“ außer Kraft gesetzt.

2. VERFAHREN

2.1 Aufstellung und Einleitung des Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Pölich hat in seiner Sitzung am 30.06.2014, 18.12.2014 und 28.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf'm Kantel, 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst und gleichzeitig den B-Plan-Entwurf gebilligt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden durch öffentliche Vorstellung der Planung durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.2015 bis 25.11.2015 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in Herbst 2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 14.03.2016.

Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen abgegeben.

2.4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 14.03.2016 – nach Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben

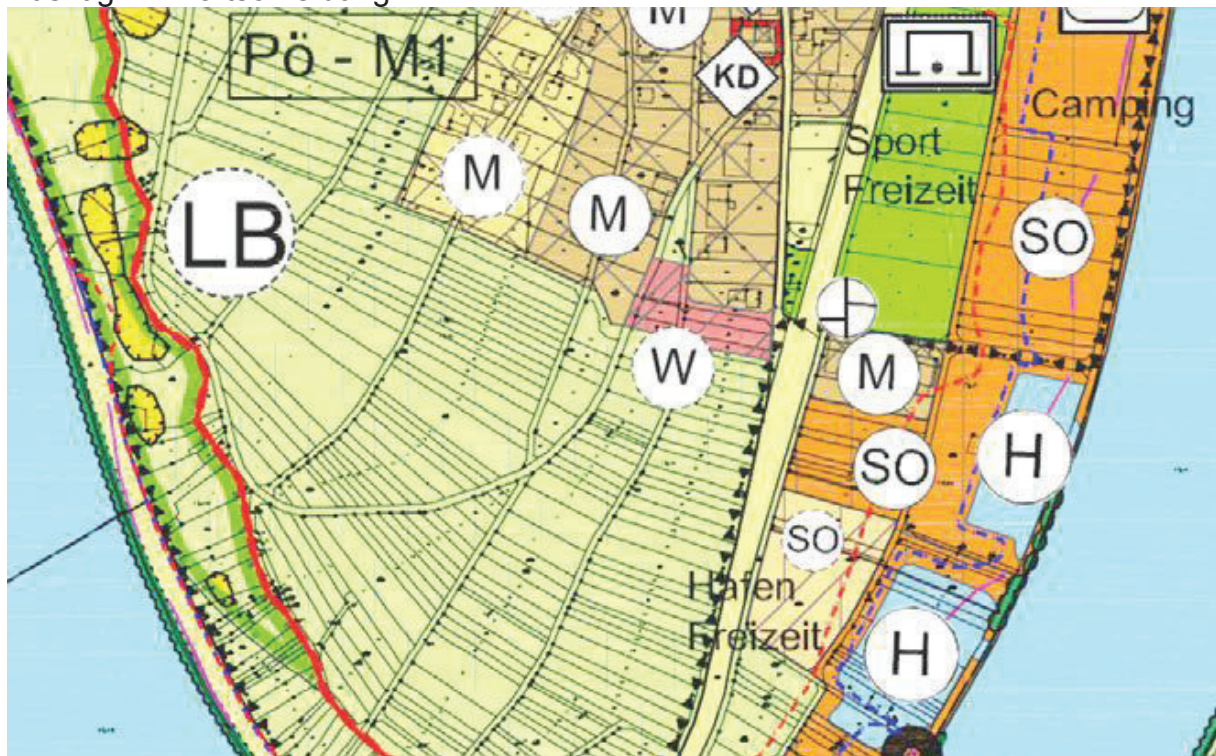
Das Vorhaben ist aus der Flächennutzungsplanung der VG Schweich entwickelt, siehe weiter unten.

3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Der FNP der Verbandsgemeinde Schweich ist mit der 12. Änderung in der parallelen Fortschreibung. Die Offenlage hierzu wurde abgeschlossen. Vorgesehen ist die Neudarstellung einer Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 0,28 ha. Durch die Änderung wird die Ortslage nach Süden hin abgerundet, indem die bereits durch eine öffentliche Straße erschlossenen Teilflächen in die Bebauung mit einbezogen werden.

Somit ist die Planfläche insgesamt als „gemischte Baufläche“ (M) und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auszug 12. Fortschreibung



Da in der Offenlage keine wesentlichen Stellungnahmen gegen die Fortschreibung vorgebracht wurden, wird der Verbandsgemeinderat Schweich die Änderung in Kürze beschließen.

Der Bebauungsplan wird daher voraussichtlich nach der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). In diesem Falle bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. Im anderen Falle wäre die zuständige Genehmigungsbehörde die Kreisverwaltung Trier-Saarburg.

Zur Planbereich werden in der Fortschreibung des FNP folgende Vorgaben gemacht:

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Auswirkungen zu berücksichtigen:

- Boden und Wasser:** Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können verringert werden durch die üblichen Minderungsmaßnahmen wie Oberbodenbehandlung nach DIN 18920 und naturnahe Regenrückhaltung sowie weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen. Für die Versiegelung von Boden und die Reduzierung der Grundwasserneubildung sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und/oder Maßnahmen die ökologische Boden- und Wasserfunktionen verbessern. Diese sind vorrangig nach dem Leitbild zum Ökokonto und Flächenmanagement der VG Schweich zu realisieren.
- Klima:** Auf eine ausreichende Durchgrünung ist zu achten.
- Arten und Lebensräume:** Baubeginn in der hochaktiven Zeit der Reptilien. Rodung von Gehölzen in der Weinbergsbrache außerhalb der Brutzeit der Vögel. Erhalt oder Schaffung von Ersatzbiotopen für die Mauereidechse
- Landschaftsbild:** Innere Durchgrünung der neuen Siedlungsfläche mit ortsbildwirksamen Bäumen und einer strukturierenden Ortsrandeingrünung. Landschaftsgerechte Ausformung und Bepflanzung von Böschungen und Verwendung natürlicher Materialien für Stützbauwerke.

3.3 Schutzgebiete und -objekte (vergl. Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

Wasserschutz / Gewässerschutz

Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vor.

Natura 2000

Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine **Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete**.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz".

Biotopkartierung

Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet keine Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

3.4 Weitere planungsrechtliche Restriktionen

Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten

Leitungsrechte oder sonstige Grunddienstbarkeiten im Plangebiet wurden in Absprache mit den VG-Werken Schweich übernommen.

Bauverbotszonen

Bauverbotszonen klassifizierter Straßen sind nicht betroffen.

Landwirtschaft

In der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die weinbauliche Nutzung der benachbarten Flächen kann im Süden potentiell zu Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Immissionen (Lärm, Abtrift Spritzmittel) führen.

Der kleinflächige Entzug landwirtschaftlicher Flächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des Bestandes bzw. der Entwicklung ansässiger Betriebe.

Altlasten / Altbergbau

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Im Plangebiet ist auch kein Altbergbau dokumentiert.

Archäologie / Denkmäler

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt.

Radonpotential

Gemäß Radonprognosekarte (www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html) des LGB RLP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Auf Ebene des B-Planes wurden keine flächendeckenden Messungen der Radonvorkommen durchgeführt.

Topographie und Baugrundverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen extreme nach Osten geneigte Fläche. Zwischen zwei Straßenzügen besteht eine Höhendifferenz von ca. 14,0 m. Die genaue Geländesituation wurde in der Ursprungsplanung dokumentiert. Da keine Erkenntnisse vorliegen ob diese Höhen vor Ort ermittelt wurden oder aus einer topografischen Karten entnommen wurden, wird auf eine Übernahme in den Änderungsbereich verzichtet.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans wurde kein qualifiziertes Baugrundgutachten erstellt, das auch für den Bau der Erschließungsanlagen Relevanz hat.

4. PLANUNGSZIELE

Der Ursprungsplan "Auf'm Kantel", Pölich sah für den Änderungsbereich als Nutzungsart teilw. „Dorfgebiet“ (MD), private Grünfläche mit Pflanzgebot sowie Ausgleichsflächen vor. Ziel des Bebauungsplanes ist es eine maximal 2-geschossige Bebauung zu ermöglichen. Für den Bereich Ziff. 2 wird zusätzlich eine Regelung hinsichtlich der Errichtung eines Staffelgeschoss in die textl. Festsetzungen aufgenommen. Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung benachbarter Grundstücke und stellt für das Umfeld eine angepaßte Nutzungsstruktur dar.

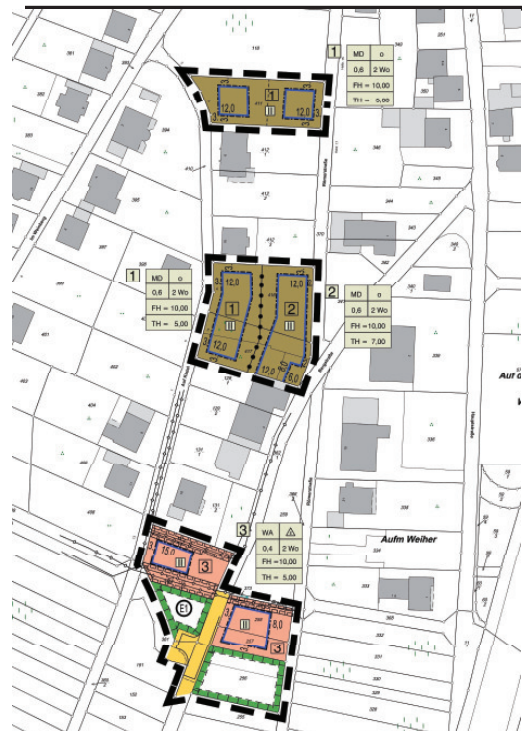
4.2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** und **Dorfgebiet (MD)** ausgewiesen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden, soweit auf die Änderung und Erweiterung anwendbar, aus dem Ursprungsplan „Auf'm Kantel“ übernommen.

Bebauungsplan "Auf'm Kantel"



geplante Bebauungsplanausweisung



4.3 Entwässerungskonzept

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wurde auf ein Entwässerungstechnisches Vorprojekt verzichtet. Es gelten die die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

4.4 Verkehrliches Erschließungskonzept

Die äußere Anbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die „Bergstraße“ und „Im Weinberg“ gesichert.

Zur Müllentsorgung der zusätzlichen Bebauung „Bergstraße“ wird eine Wendemöglichkeit ausgewiesen.

Die endgültige Dimensionierung der straßenverkehrstechnischen Anlagen und die Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01). Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das **Schmutzwasser** kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Der Anschluss an **Trinkwasserversorgung**, **Stromversorgung** und **Telekommunikation** ist über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

4.6 Planungsalternativen

Da das Plangebiet bereits im FNP als Baufläche dargestellt ist, bereits eine Vorprägung durch benachbarte Bebauung besteht, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering sind und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert sind, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine städtebaulich sinnvollen Alternativen ersichtlich.

5. PLANINHALTE

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und Grünordnung / Naturschutz. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) und „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Ausweisung eines Teilbereiches als Dorfgebiet ist der Ursprungsplanung entnommen und dient der Abstufung der Nutzung

Art- und Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden, soweit anwendbar und noch aktuell, der Ursprungsplanung entnommen. Da der Änderungsbereich nur einen sehr kleinen Teil des Bebauungsplanes „Auf'm Kantel“ betrifft, dient dies der Kontinuität der Planung und Ausführung.

Die zusätzlich ausgewiesene überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke 416 und 417 ist betrieblich veranlaßt. Hier soll für den angrenzenden Winzerbetrieb eine zusätzliche Lagermöglichkeit in Form eines Kellergebäudes ermöglicht werden.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 411 soll zusätzlich der bisher entlang der Römerstraße als private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksteil einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der extremen Hangneigung (Höhenunterschied Römerstraße / Auf Kantel ca. 16,0 m) kann eine gegenseitige Beeinträchtigung der beiden Einzelgebäude ausgeschlossen werden.

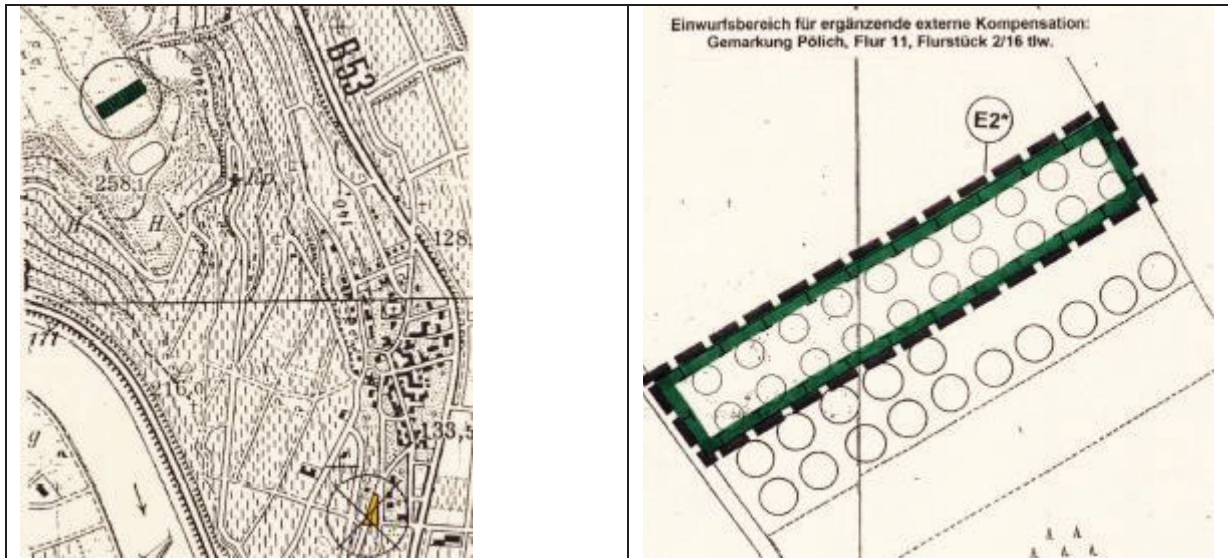
Neben diesen städtebaulichen Vorgaben wird der Ausgleich nach Naturschutzrecht neu geregelt.

Neben diesen städtebaulichen Vorgaben wird der Ausgleich nach Naturschutzrecht neu geregelt. Die bisherige Ausgleichsfläche E1 (baumfreie Weinbergsbrache) reduziert sich durch die geplante Bebauung um 520 m². Diese sind neu auszuweisen. Weiterhin sind bisher in der Ausgleichsfläche E2 ca. 2000 m² extern in der Flur 11 auf Flurstück 2/16 ausgewiesen. Da diese Fläche wieder weinbaulich genutzt werden soll, wird der Ausgleich gemäß dem Leitbild der Verbandsgemeinde Schweich im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht, Teil 2 der Begründung kap. 4.4.3 zu entnehmen.

Die Ortsgemeinde berücksichtigt damit die Vorgaben nach dem § 1a (2) BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden sollen.

Auszu B-Plan „Auf'm Kantel“, 1. Änderung



Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Daher erfolgt der restliche Ausgleich auf externen Flächen gemäß dem Leitbild zum Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich im Flächennutzungsplan.

In beiden Teilbereichen sind auf bisherigen Weinbergsbrachen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entbuschung als Erstpflegemaßnahme
- Dauerhafte extensive Nutzung der Grundfläche durch mind. einmaliges Mulchen im Jahr

Die Flächen A 1 (275 m²) und A 2 (656 m²) können direkt den benachbarten Baugrundstücken zugeordnet werden. Der Flächenanteil der Maßnahme A3 von 2.000 m² (65%) ist der Ortsgemeinde zuzuordnen. Der Flächenanteil von 1.066 m² ist auf die Baugrundstücke 416 und 417 zu 70% und auf das Grundstück 411 zu 30% zu verteilen.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen und betroffenen Flächen sind formal-rechtlich vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu sichern.

Begründung

Da die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden kann, muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen auf ehemaligen Rebflächen dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verbesserung der Biotop-, und Boden-funktionen. Zudem erfüllen sie ästhetische Funktionen zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Talraum der Mosel und im Landschaftsschutzgebiet.

Durch arrondierte Ausweisung externer Ausgleichsflächen nach dem Leitbild der Verbandsgemeinde Schweich entstehen Synergieeffekte für Natur- und Landschaftsschutz und Weinbau. Zum einen entstehen größere Flächeneinheiten, so daß die Ausgleichsflächen an sich störungsärmer in Bezug auf umliegende Nutzungen werden, zum anderen können Habitatansprüche spezialisierter Tierarten besser berücksichtigt werden. Zudem wird mit dieser Vorge-

hensweise der Verbrauch weinbaulich gut geeigneter Flächen reduziert und entsprechend § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange genommen.

Bepflanzungen

- a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 Landesnachbargesetz und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- d) Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];
 Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

Gesundheitsschutz

- a) *Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein lokal erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener ein hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Grundsätzlich wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:*
 - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
- b) *Aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden evt. erhöhte Schadstoffwerte (hier v.a. Kupfer)*

vorliegen können, die bei über 200 mg Cu/kg Boden TM beim Transfers Boden – Pflanze – Mensch zu gesundheitlichen Schäden führen können. Daher wird empfohlen:

- *Ohne nähere bodenchemische Untersuchung vorsorglich auf die Anlage von Nutzgärten zu verzichten oder grundsätzlich den Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,30 bis 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden kann z.B. für Geländeanschlüpfungen, bepflanzte Böschungen und unter befestigten Flächen auf dem Grundstück verwendet oder ordnungsgemäß entsorgt werden.*
- *Das Baugelände im Rahmen der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baustellen auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) zu untersuchen. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für Werte über 200 mg Cu/kg Boden TM ist ein Bodenaustausch (s.o.) erforderlich und bei Werten von über 400 mg/kg Boden TM ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.*

Bodenschutz / Altlasten

- c) *Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.*
- d) *Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.*
- e) *Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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.*
- f) *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.*
- g) *Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte daher vor der Bebauung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) untersucht werden. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden – Pflanze erforderlich.
Liegen die Gehalte im Oberboden über 200 mg Cu/kg Boden TM, so ist der Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden sollte an anderer Stelle im Baugebiet, z.B. unter Lärmschutzwällen oder bei der Anlage von wasserundurchlässigen Wegen eingebaut werden.
Wird im Oberboden ein Kupfergehalt von über 400 mg/kg Boden TM analysiert muss dieser Boden entsorgt (deponiert) werden.*

Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- *Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhal-*

tevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser kann per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten

- *Es wird empfohlen alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.*

Immissionen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u. U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Ressourcenschutz

- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.*
- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*
- Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.*

Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- *Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.*

- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Umweltbericht im Teil 2 der Begründung (Büro für Landespflege, E. Sonntag)

6.2 Bodenordnerische Maßnahmen

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Eine gesetzliche Umlage gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

6.3 Flächenbilanz

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	5.101	100,0

* Verkehrsflächen	357	7,0
* Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1)	935	18,3

* Netto-Bauflächen		
MD 1 (1.653) + MD 2 (917)	2.270	50,4
WA	1.239	24,3

6.4 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Auf eine Ermittlung der Erschließungskosten wird an dieser Stelle verzichtet.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Pölich, Teilbereich "Auf'm Kantel, 2. Änderung und Erweiterung"

Pölich, 14.03.2016
.....



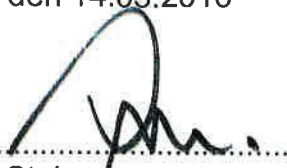
Walter Clüsserath, Ortsbürgermeister



Bearbeiter:

Büro Stolz und Kintzinger, Maarstraße 25, 54290 Trier,
Dipl.-Ing. H.-P. Stolz, Stadtplaner, Tel. 0651/24026, eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Trier, den 14.03.2016


.....
H.-P. Stolz