Verbandsgemeinde Saarburg

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen, Teilgebiet „Im Maadgarten“

Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Stand: Satzungsausfertigung (August 2017)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt ... 4

2 Bestandssituation ... 6
2.1 Abgrenzung des Plangebietes ... 6
2.2 Planungsrechtliche Situation ... 7
2.3 Altablagerungen ... 8
2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse ... 8

3 Planungskonzeption ... 8
3.1 Umweltfachliche Regelungen ... 8
3.2 Erschließung ... 9

4 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ... 10
4.1 Vorhandene Nutzungen ... 10
4.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen ... 10
4.3 Wirtschaftliche Verhältnisse ... 10
4.4 Immissionsschutz - Verkehrslärm ... 11

5 Begründung der Planinhalte ... 11
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 12
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 13
5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 13
5.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 13
5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 14
5.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ... 14
5.8 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 14
5.9 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) ... 14

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) ... 15
6.1 Dachgestaltung ... 16
6.2 Stellplätze ... 16

7 Hinweise und Empfehlungen ... 16
7.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste ... 16
7.2 Schutz des Bodens ... 17
7.3 Baugrunduntersuchungen ... 17
7.4 Radonpotential ... 18
7.5 Bodendenkmalpflegerische Belange ... 20
7.6 Schutz von Pflanzenbeständen ... 20
7.7 Herstellung von Pflanzungen ... 20
7.8 Dachbegrünung ... 20
7.9 Niederschlagswasser ... 20
7.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen ... 20
7.11 Private Abwasserhebeanlagen ... 21
7.12 Altlasten ... 21
7.13 Erdkabeltrassen ... 21
7.14 Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ... 21
7.15 Regenerative Energien ... 21
7.16 Grundwasser/Quellen ... 22
7.17 Telekommunikationsleitungen ... 22

8 Planungsalternativen ... 22

9 Beurteilung der Umweltbelange 22
9.1 Schutzgebiete/-objekte 22
9.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit 23
9.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt 23
9.4 Schutzgut Boden 24
9.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt 26
9.6 Schutzgut Luft und Klima 26
9.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung 27
9.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 27
9.9 Wechselwirkungen 28

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Die Ortsgemeinde Merzkirchen plant im Ortsteil Kelsen die Realisierung eines kleinen Baugebiets mit bis zu 5 Bauplätzen und einer Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus und das Dorfgemeinschaftshaus in einem Gebäude als Kombination. Die Planung erfolgt auf Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde. Auf diesen Flächen stand bis vor kurzem noch ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude nebst Wohngebäude sowie das alte Feuerwehrgerätehaus. In der Örtlichkeit ist von diesen Gebäuden nichts mehr erkennbar. Es ist beabsichtigt drei der fünf Grundstücke entlang einer neu herzustellenden Stichstraße aus anzulegen.

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, mit direkter Anbindung über die Kreisstraße 120 (K120) an die Bundesstraße 407 (B407). Das Vorhaben stellt einen baulichen Ersatz bestehender mindergenutzter Bebauung und für den Bereich der Ortserweiterung eine Arrondierung des Ortsrands auf der von drei Seiten durch bestehende Bebauung eingefassten Flächen dar. Es werden bisher Wiesenflächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der günstigen verkehrlichen Anbindung an die B 407, der Möglichkeit der Reaktivierung einer Baulücke sowie dem Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung in der Ortsrandlage handelt es sich um den kurz- bis mittelfristig günstigsten Standort für eine Ortserweiterung. Alternative Standorte für die städtebauliche Ausdehnung der Ortsgemeinde im Ortsteil Kelsen als Arrondierung der Siedlungsstruktur sind derzeit nicht erkennbar.

Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planmaßnahmen sind insgesamt als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Vgl. hierzu, die im Folgenden genannte Kommentierung zum Baugesetzbuch (BauGB) von Gierke und Brügelmann (Kommentierung zum BauGB, 65. Lfg. Februar 2008).

Typisches Merkmal eines Bereichs der Innenentwicklung ist - ebenso wie beim Innenbereich nach § 34 Absatz 1 BauGB - eine zusammenhängende, aufeinanderfolgende Bebauung. Für § 34 Absatz 1 ist nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG ausschlaggebend, *„inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört"* (so die bisherige Rechtsprechung zusammenfassend BVerwG 15.9.2005 - 4 BN 37/05; vgl. auch BVerwG 18.6.1997 - 4 B 238/96; BVerwG 12.12.1990 - 4 C 40/87; BVerwG 17.1.2005 - 4 B 3/05). Das Vorhandensein eines Bebauungszusammenhangs rechtfertigt es, von der EG-rechtlich geforderten Umweltprüfung (UP) abzusehen, da hier bezogen auf eine größere Fläche bereits im zurückliegenden Zeitpunkt der Bebauung eine Umweltbeeinträchtigung erfolgt ist. Die bereits vorhandene Bebauung hat dazu geführt, dass die betreffende Fläche ihre möglicherweise bis dahin eigene Funktion als Freiraum nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann (so zu § 35 Absatz 6 BauGB BVerwG 13.7.2006 - 4 C 2.05).

Auf die Art der Bebauung kommt es - ebenso wie beim Innenbereich nach § 34 BauGB - grundsätzlich nicht an; jede noch so unterschiedliche Bebauung kann einen Bebauungszusammenhang begründen, einschließlich eventueller Fremdkörper (so zu § 34 BauGB BVerwG 19.9.1986 - 4 C 15/84).

Unerheblich für die Annahme eines Bereichs der Innenentwicklung ist auch, ob die vorhandene Bebauung formell oder materiell legal errichtet wurde oder nicht; eine vorhandene, nicht genehmigte Bebauung gehört jedenfalls dann zum Bebauungszusammenhang, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben (so zu § 34 BauGB BVerwG 23.11.1998 - 4 B 29/98). Ausnahmsweise können äußerlich erkennbare Besonderheiten (z. B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte, Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse oder sonstige topographische Verhältnisse, ein Waldrand, eine Straße oder ein Weg) es rechtfertigen, ein Grundstück oder mehrere Grundstücke dem Bereich der Innenentwicklung zuzuordnen, die entweder unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (so zu § 34 BauGB BVerwG 12.12.1990 - 4 C 40/87; BVerwG 1.8.1994 - 4 B 203/93; BVerwG 18.6.1997 - 4 B 238/96; BVerwG 17.1.2005 - 4 B 3/05).

Die o.g. Ausführungen zeigen, dass im Sinne des § 34 Absatz 4 BauGB die einzubeziehenden Flächen eine Prägung durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen müssen. Um prägend zu sein, muss im Sinne des § 34 BauGB der relevante Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche einen Maßstab liefern können, der dazu in der Lage ist, die notwendigen Festsetzungen über die Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen zu liefern.

Eine städtebauliche Prägung und Geschlossenheit des hier vorliegenden Planbereichs ist vor allem durch die nördlich, westlich und südlich liegenden Gebäude gegeben. Aus der örtlich erfolgten Bewertung zeigt sich, dass der Planbereich zu allen Seiten optisch „geschlossen" ist, so dass eine „übliche" Ortsrandsituation nicht gegeben ist und der Planbereich eindeutig dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden kann. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wird nicht pauschal durch das „letzte" Gebäude definiert, sondern unterliegt vielmehr einer Bewertung der vorhandenen Situation. Dabei sind nicht nur bauliche Anlagen mit zu betrachten sondern auch und vor allem vorhandene topographische Merkmale und Gegebenheiten die eine räumliche Geschlossenheit vermitteln – vgl. o.g. Ausführungen.

Das Vorhandensein eines Bebauungszusammenhangs, wie oben beschrieben, rechtfertigt es, von der EG-rechtlich geforderten UP abzusehen, da hier bezogen auf eine größere Fläche bereits im zurückliegenden Zeitpunkt der Bebauung eine Umweltbeeinträchtigung erfolgt ist. Im Hinblick auf den Schutzzweck der Plan-UP-RL kommt es daher allein darauf an, ob die mit der angrenzenden Bebauung verbundene Beeinträchtigung von Umweltgütern gleichsam auf benachbarte Flächen „ausstrahlt", so dass deren Bebauung hingenommen werden kann. Dies muss im vorliegenden Fall bejat werden, da eine Beeinträchtigung von Schutzgütern – über das übliche Maß der mit dem Bau von Gebäuden verbundenen Beeinträchtigungen – ausgeschlossen werden kann. Dies zeigt die Bewertung der Umweltgüter im Fachbeitrag Naturschutz. Die angrenzenden Flächen stellen sich als intensiv genutzte eingezäunte Wiesen-/Rasenflächen dar, die bereits durch die angrenzende Bebauung und Nutzung geprägt sind. Dieser Bebauung waren und sind sie, wenn auch als Freifläche, räumlich und funktional zugeordnet. Die bereits vorhandene Bebauung mit ihrer entsprechenden Nutzung hat dazu geführt, dass die betreffenden Flächen ihre bis dahin eigene Funktion als Freiraum nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen können.

Des Weiteren ist hier anzumerken, dass der hier vorliegende B-Plan der Innenentwicklung in seinen wesentlichen Teilen im Bereich der Innenentwicklung liegt (Flurstücke 69, 70 und 73).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Maadgarten" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel eine bestehende Lücke im Ortsgrundriss aufzufüllen. Dieses Ziel der Ortsgemeinde entspricht § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB ist legitim, denn der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich", sondern er beabsichtigt die kleinräumige Fortentwicklung und Anpassung des bereits vorhandenen Gebietes entlang einer

bestehenden Erschließungsstraße. Es wird dabei lediglich eine „Ecke" im Ortsgrundriss aufgefüllt.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere die Wiedernutzbarmachung sind die Ziele des Bebauungsplans.
b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
c) Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplan Aufstellung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 5.292 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 28: Flurstücks-Nr. 61(teilweise), 69, 70, 71, 72 (teilweise), 73;

Abbildung 1: Geltungsbereich; unmaßstäblich

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2017 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Merzkirchen keine zentralörtliche Bedeutung zu. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Saarburg zugeordnet.
Die Gemeinde verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für den Bereich Landwirtschaft. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Wohnen, Erholung und Gewerbe sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg vom Oktober 2003 werden die vom Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen wie folgt dargestellt:

Abbildung 2: FNP VG Saarburg Oktober 2003; unmaßstäblich

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf beabsichtigt. Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser in einer künftigen Fortschreibung anzupassen ist.

2.2.3 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

2.2.4 Schutzgebiete/-objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

2.3 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich liegenden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

3 Planungskonzeption

Die Ortsgemeinde Merzkirchen plant im Ortsteil Kelsen die Realisierung eines kleinen Baugebiets mit bis zu 5 Bauplätzen und einer Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus und das Dorfgemeinschaftshaus in einem Gebäude als Kombination. Die Planung erfolgt auf Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde. Auf diesen Flächen stand bis vor kurzem noch ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude nebst Wohngebäude sowie das alte Feuerwehrgerätehaus. In der Örtlichkeit ist von diesen Gebäuden nichts mehr erkennbar, da sie bereits abgebrochen wurden. Es ist beabsichtigt drei der fünf Grundstücke entlang einer neu herzustellenden Stichstraße anzulegen. Die Stichstraße erhält eine Breite von 5,60 m und am Ende eine Wendeanlage, die zum Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug geeignet ist. Der östliche Teil wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine Streuobstwiese angelegt werden um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Baufelder erhalten eine Tiefe von 16,0 m. Die Ausrichtung der Baufelder erfolgt parallel zu den umliegenden Erschließungsstraßen. Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, was den bestehenden umliegenden Gebäuden entspricht. Analog werden auch die maximalen Gebäudehöhen mit einer Traufhöhe von maximal 7,5m und einer Fristhöhe von maximal 10,50m über Straßenniveau begrenzt. Die GRZ wird auf 0,4 für das WA und auf 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

3.1 Umweltfachliche Regelungen

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand und die teilweise Überplanung von Wiesenflächen macht eine Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung notwendig. Um diesen Folgen zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese zielen insbesondere auf die Durchgrünung in Form von Baumpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken, die Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft durch Anpflanzung von Obstbäumen und der Reduzierung des Versiegelungsgrades ab.
Daher werden folgende grünordnerische Festsetzungen ergänzend getroffen: Innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen,

dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiesenflächen unterhalb der Obstbäume sind als extensiv genutzte Wiese mit Streuobst zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.
Für die Baugrundstücke selber sind je angefangene 200 m² versiegelter/überbauter Fläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, der auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten ist.
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen für private Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen sowie die Festsetzung, dass das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten wird ergänzend hierzu festgesetzt.

Naturschutzfachliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen sind nicht vorgesehen.

3.2 Erschließung

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Baugrundstücke sind insgesamt durch die Ortsgemeinde zu tragen. Es wird jedoch eine vollständige Refinanzierung durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke angestrebt.

3.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung der von der Planung berührten Grundstücke erfolgt bislang über die Hauptstraße in Kelsen. Diese Erschließungssituation bleibt weiterhin erhalten. Zusätzlich zu dieser Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Plangebiet vorgesehen.

3.2.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Hauptstraße in Kelsen sichergestellt.

3.2.3 Abwasser

Die Installation eines Trennsystems im Baugebiet ist beabsichtigt. Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und abgeleitet.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Mulden-Rigolen-Systemen. Die Bemessung soll für mindestens 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) aufzufangen. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

3.2.4 Elektrifizierung

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen in der Hauptstraße in Kelsen sichergestellt.

3.2.5 Abfallentsorgung

Die Hauptstraße in Kelsen gewährleisten die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist für das Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausgelegt.

3.2.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Hauptstraße in Kelsen sichergestellt.

4 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich war bis vor kurzem durch ein landwirtschaftliches Anwesen sowie das Feuerwehrgerätehaus bebaut. Der nördliche Teil (Flurstück 70 und 73) war bisher unbebaut bzw. durch die angrenzende Nutzung geprägt. Der östliche Teil (Flurstück 71) wurde als Wiesenfläche genutzt.

Im Rahmen der Abrissarbeiten der Gebäude wurde der Planbereich von sämtlichen Baulichkeiten und Vegetation befreit und für eine weitere Bebauung vorbereitet.

Da die Ortsgemeinde als Eigentümerin, der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen, die Initiatorin der Planung ist, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer auf die Fläche bezogener Nutzungen. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel, durch Anpflanzung von Obstbäumen auf dem östlichen Teilbereich, grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

4.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Planung erfassten Flurstücke befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde. Eine spätere Veräußerung der Baugrundstücke wird angestrebt. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im notwendigen Umfang kann durch Grenzregelungen erfolgen.

4.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Trägerschaft der Ortsgemeinde, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Umlegung von Kosten auf private Träger bzw. eine Refinanzierung der Investitionskosten durch Veräußerung von Grundstücken ist vorgesehen. Die der Ortsgemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, ggf. Anpassung Verkehrserschließung, Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen und dgl.) werden von ihr zunächst vollständig getragen. Die Anwendung der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelungen des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) bleibt unberührt.

4.4 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Der Planbereich liegt westlich der klassifizierten Straße K 122, zu der eine Bauverbotszone von 15 m einzuhalten ist. Zuwegungen zur freien Strecke der Kreisstraße sind außerhalb der bestehenden Anbindung an diese nicht zulässig. Die Zuwegung soll auch künftig über die bereits vorhandene Verkehrsanlage erfolgen. Sollten doch weitere Zufahrten geschaffen werden, handelt es sich dabei um Sondernutzungen im Sinne der §§ 41 ,43 LStrG, die der Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Trier, bedürfen.

Immissionsbeurteilung – Lärm:
Im Bezug auf das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der K122 ergeben, wird im folgenden Teil eine überschlägige Abschätzung der Lärmemissionen der K122 anhand der DIN 18005-1 (Juli 2002) und der aktuellen Verkehrszahlen des LBM Trier durchgeführt.

Die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KfZ/24 Stunden beträgt 176 KfZ/24h.

Die geplanten Baufenster im Osten weisen mit ca. 25m den geringsten Abstand zur K122 auf. Entsprechend des Anhang A.2 Bilder A.1 und A.2 der DIN 18005-1 ergibt sich aus diesem Abstand und der aktuellen DTV, an der östlichsten Seite des Baufensters, ein Beurteilungspegel Tags von 51 dB und Nachts von 44 dB.

Entsprechend der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte maßgebend einzuhalten:

Gebietsbezeichnung	**Tag** dB(A)	**Nacht** dB(A)
reinen Wohngebieten (WR)	50	40
allgemeinen Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45
besonderen Wohngebieten (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) Mischgebieten (MI)	60	50
Kerngebieten (MK) Gewerbegebieten (GE)	65	55

Die oben gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 4 dB und in der nach um 1 dB unterschritten werden. Aufgrund der o.g. geringen Verkehrsdichte der K122 im Bereich der Planung und der Lage des Plangebietes oberhalb der K122, ist davon auszugehen, dass die oben ermittelten Beurteilungspegel von den tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen deutlich unterschritten werden. Es sind daher keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Lärmschutzmaßnahmen auslösen.

5 Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1 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 Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.
Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Neben einem Allgemeinen Wohngebiet wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus ausgewiesen. Diese Ausweisung ist erforderlich um die Realisierung eines Gemeinschaftsgebäudes zu ermöglichen, dass sowohl der Feuerwehr als Feuerwehrgerätehaus dienen kann, als auch der Dorfgemeinschaft als Gemeinschafts- und Versammlungshaus. Somit können Schulungs- und Versammlungsräume sowie Toiletten, Küche etc. sowohl von der Feuerwehr als auch den Bürgern genutzt werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Für den Bereich des WA wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, die i. d. R. dichter bebaut sind als in Ortsrandlage, und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen sollen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Diese Festlegung spiegelt den angestrebten Nutzungszweck wieder, der eine dichtere Bebauung erfordert.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlegen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen

anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Fläche für den Gemeinbedarf, die sich in den vorhandenen Bestand und die umliegende geplante Wohnbebauung einfügt, entsprochen.
Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Absatz 5 LBauO (z. B. Vordächer, Balkone, Gesimse etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den jeweils westlich liegenden Erschließungsstraßen orientiert und halten zu diesen einen Abstand von 3,0m ein. Von diesem Abstand ausgehend wird ein Bautiefe von 16,0m ermöglicht. Die Ausrichtung der Baufelder an den jeweils westlichen Erschließungsstraßen und der möglichen Bautiefe spiegeln das städtebauliche Ziel wieder eine klare Raumkante entlang der jeweiligen westlichen Erschließungsstraße zu schaffen. Ein deutliches Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden soll hier nicht zugelassen werden. Insofern sind die vordere und hintere Baugrenze städtebaulich erforderlich. Um dennoch den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude zu belassen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

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

Im Bebauungsplan wurden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen und abzubilden.

5.5 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 Einzelfamilienhausgebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausgruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

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

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Im „WA1" können darüber hinaus, für ein mögliches Mehrfamilienhaus, auch maximal 4 Wohneinheiten realisiert werden, die jedoch maximal 4 WE im gesamten „WA1" nicht überschreiten dürfen. 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 Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.
Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

5.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine städtebaulich adäquate Freiflächen- und Grüngestaltung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der freien Landschaft zu ermöglichen.

5.8 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Hauptregenwasserableitung zum Regenrückhaltebecken auf der Parzelle 72 weiterhin zu gewährleisten werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger durchgängig gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Durch die Anlage von privaten Grün- und Gartenflächen im Rahmen der Neubebauung werden ohnehin Maßnahmen zur Begrünung getroffen, wodurch die ökologische Wertigkeit des Plangebietes erhalten bleibt.
Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.
Weiterhin wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken je 200 m² versiegelter/ überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden soll. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste an Hinweisen und Empfehlungen zu orientieren.
Für die öffentliche Grünfläche wird die Anlage einer Streuobstwiese mit mindestens 8 Obstbäumen festgesetzt. Diese dient der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft.

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

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II. in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde niedergelegt.
Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherren 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, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.
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 bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts 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.
Für Merzkirchen-Kelsen sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

6.1 Dachgestaltung

Auf Grund der Lage des Planbereichs innerhalb eines Dorferneuerungsgebietes ist es erklärtes städtebauliches Ziel, dass sich die neuen Baukubaturen und Dachformen in diesen Bereich einfügen und die ortsbildtypischen Bauweisen gewahrt bleiben. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, sollen hier nicht zugelassen werden. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet wurden auf die klassischen Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben beschränkt. Und binden sich somit in die umgebende Bebauung ein. Dennoch bleibt im Hinblick auf die Festsetzungen noch genügend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

6.2 Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung um das Entstehen von verkehrstechnischen Konflikten zu verhindern.

7 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

7.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

<u>Bäume I. Ordnung</u>

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

<u>Bäume II. Ordnung</u>

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

<u>Streuobst</u>
Apfelsorten:
Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:
Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa sp.	-	div. Wildrosen
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

7.2 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.3 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau treten im Planungsgebiet die Schichten des Mittleren Muschelkalks zutage, die für Ihre Rutschanfälligkeit bekannt sind. Es handelt sich hierbei um rötliche bis graue, dolomitische Ton- und Mergelsteine, in die im oberen Bereich der Abfolge Gips- und Anhydritbänke eingeschaltet sein können. Insgesamt ist der Baugrund im Mittleren Muschelkalk als ungünstig zu bezeichnen. Infolge des hohen Tongehaltes neigen die Lockersteine bei Wassergehaltsänderungen zum Schrumpfen bzw. Quellen. Bei starker Durchnässung können gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Falls im Untergrund Gips- oder Anhydritlagen vorhanden sind, können diese bei Wasserkontakt zu Problemen führen.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das Landesamtes für Geologie und Bergbau dringend die Erstellung eines vorgeschalteten Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Aufgrund der einschlägigen Erfahrungen in Kelsen (siehe Rutschung am nördlichen Ortseingang) empfiehlt das Landesamtes für Geologie und Bergbau im gegebenen Fall die Durchführung von etwa 15-20 m tiefe Kernbohrungen und deren Ausbau zu Inklinometermessstellen. Für die fachliche Abstimmung der Baugrunderkundung steht das Landesamtes für Geologie und Bergbau gerne zur Verfügung. In jedem Fall bittet das Landesamtes für Geologie und Bergbau um Zusendung der geotechnischen Berichte einschließlich der Dokumentation aller Bohr- und Sondierergebnisse.

Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass auch bei Nachweis der Bebaubarkeit (abhängig vom Ergebnis der Baugrunduntersuchung) besondere Vorgaben an die Bebauung empfohlen werden. Dies betrifft beispielsweise die Beachtung eines Massenausgleichs, die Begrenzung von Eingriffstiefen und Böschungsneigungen sowie der Verzicht von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z. B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

7.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

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 Bauherrn selbst - durchgeführt werden.
Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis 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.

7.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

Von der Planung ist möglicherweise die im Ortskern von Kelsen bekannte römische Siedlung (Fundstelle Kelsen 1) betroffen. Zur Sicherstellung einer archäologischen Beobachtung und ggf. Dokumentation sind folgende Auflagen zu beachten:

- Ausschachtungsarbeiten sind mit der Landesarchäologie frühzeitig sachlich und zeitlich abzustimmen.
- Bei Bedarf ist der Landesarchäologie Trier ein Zeitraum von 16 Arbeitstagen (Mo-Fr) für archäologische Dokumentation einzuräumen

7.6 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

7.7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

7.8 Dachbegrünung

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

7.9 Niederschlagswasser

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers 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 Mulden-Rigolen-Systemen. Die Bemessung soll für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

7.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauebene gemäß Satzung des

Abwasserbeseitigungspflichtigen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

7.11 Private Abwasserhebeanlagen

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, 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. Dies betrifft insbesondere die talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

7.12 Altlasten

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

7.13 Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone und zur vorhandenen Trafostation von 2 m zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu errichten, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen

7.14 Errichtung von Erdwärmesondenanlagen

Den Bauherren wird aufgrund der hydrogeologischen Situation empfohlen, frühzeitig zu prüfen, ob eine Erdwärmesondenanlage zugelassen werden kann. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde bei der zuständigen Kreisverwaltung.

7.15 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.

7.16 Grundwasser/Quellen

Im Plangebiet muss mit drückendem Grundwasser und Quellenaustritten gerechnet werden. Es wird empfohlen alle Gebäude im Plangebiet gegen drückendes Grundwasser zu schützen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. Ausbildung der Keller als „weiße Wanne„).

7.17 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 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.

8 Planungsalternativen

Es macht wenig Sinn, für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da die hier beplante Fläche bereits städtebaulich überformt ist und lediglich eine dichtere Nutzungsform des Geländes durch Wohnbebauung entstehen wird. Demgegenüber reaktiviert das Plangebiet gleichzeitig eine durch den Abriss der vorhandenen Gebäude entstehende Baulücke. Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche. Die überplante Fläche im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Das Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang realisierbare Fläche innerhalb der Gemeinde dar. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur K120 und K122 ein guter Anschluss an die regionale Erschließung gegeben. Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals also keine Flächenausdehnung der Ortschaft bewirkt, sondern konträr, dem Bestreben nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgegangen.

9 Beurteilung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Im Maadgarten" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

9.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Es findet keine bauliche oder nutzungsbedingte Überplanung statt. Die umliegenden geschützten Bestandteile bleiben in ihrem Vorkommen erhalten.

Natura 2000
Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an.

Bei einer Veränderung innerhalb des Planbereichs sind keine Einflüsse auf die Populationen der umliegenden Biotope zu erwarten. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

9.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:
- Innerhalb des Planbereichs ist kein 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.);

Zu erwartende Auswirkungen:
Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind durch die östlich gelegene K122 nicht zu erwarten. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen Wohnbauerweiterung nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Bedeutende siedlungsnahe 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. Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt.

Bewertung:
Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

9.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder

Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:
Insgesamt ist im Plangebiet mit einem für Gärten und anthropogen geprägten Flächen typischen Spektrum an Tierarten auszugehen. Planungsrelevant sind dabei insbesondere Vogelarten. Es sind Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, die im Plangebiet brüten könnten. Da das Plangebiet jedoch von jeglicher Bebauung und Vegetation freigemacht wurde ist mit einer Störung oder Tötung vorhandener Tierarten nicht zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten kann daher ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes geschützter Arten kann aus den gewonnenen Erkenntnissen nicht hergeleitet werden. Durch naturnahe Gehölzentwicklung innerhalb des Plangebietes ist es möglich für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen" lebensraumverbessernde Maßnahmen zu schaffen.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bisherige Bausubstanz, die gärtnerische Nutzung innerhalb der Plangebietsfläche, sowie der umgebenden Bebauung der Ortslage ist im Ergebnis der Bewertung des Umweltzustandes – bezogen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume – festzustellen, dass für geschützte Arten und deren Lebensräume, einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, keine Betroffenheiten feststellbar sind. Infolge der Entwicklung von privaten Grünflächen/Hausgärten auf den nicht überbauten Grundstücksteilen, wird sich die Grundstruktur der Freiflächen, im Vergleich zur bisherigen Situation, nicht wesentlich verändern.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebiets und die festgesetzte öffentliche Grünfläche kompensiert.

Bewertung:
Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung mit geringer ökologischer Verbindungs- und Vernetzungsfunktion werden negative Auswirkungen minimiert. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

9.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich sind besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Bewertung der Bodenfunktion:
- Bereits Vorbelastungen durch intensive Vornutzung als Gebäudeflächen, Intensivwiesen-/ Gartenfläche und anthropogene Überprägung durch die Erschließungsstraße,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang;
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten,

Zu erwartende Auswirkungen
Die im Bebauungsplan zugelassene Versiegelung beträgt insgesamt circa 2.394 m².
- 581 m² Gemeinbedarfsfläche * 0,6 = 349 m²;
- 2.794 m² WA * 0,6 = 1.676 m²

- 369 m³ neue Verkehrsfläche

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Entsprechend der oben aufgeführten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen bzw. umzusetzen:
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen,
- Minimierung der Versiegelung durch entsprechend angepasste und flächensparende Festsetzung der überbaubaren Grundfläche,
- Kompensation 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).

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 2 – Versickerungsfördernde Maßnahmen" wird sichergestellt, dass Freiflächen so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Befestigte Flächen (Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.), die nicht überdacht sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Drain- und breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Kies oder vergleichbaren Materialien, zu befestigen.

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen" wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Gehölzflächen zukünftig nur noch extensiv genutzt werden. Hierbei ist je volle 200 m² bebaute Grundstücksfläche als Mindestbepflanzung ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei 2.025 m² überbaubarer Baufläche im gesamten Plangebiet sind: 2.025 m² / 200 m² = mind. 11 Bäume zu pflanzen. Ansatz ca. 50 m² je Baum: 11 Bäume x 50 m² = 550 m²

Durch die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Fläche einer Bebauung nicht zugänglich ist und sich hier eine strukturreiche Grünfläche mit Streuobst entwickeln kann. Der Umfang der öffentlichen Grünfläche beträgt insgesamt circa 629 m².

Insgesamt stehen circa 1.179 m² extensiv nutzbarer und somit der Bodenfunktion nachhaltig dienender Fläche zur Verfügung. Trotz der möglichen Überbauung ist dennoch davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden und das bestehende Defizit als hinnehmbar bezeichnet werden kann. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Der Charakter des Außenbereichs ist aufgrund der städtebaulichen Prägung nicht mehr gegeben. Insgesamt kommt es im Fall einer Nachverdichtung zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

Bewertung:
Auf Grund der bereits seit Jahren vorhandenen Bebauung und der anthropogenen Nutzung der Freiflächen als Garten- und Hoffläche kann der Eingriff als erfolgt angesehen werden. Einzig die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist wenig anthropogen überprägt. Durch die bisherigen Nutzungen sowie durch die Gebäude und kleineren Nebengebäude erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt, trotz des bestehenden Defizites zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei. Die Bodenfunktionen werden in den nicht überbaubaren

Bereichen aufgewertet. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

9.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Im Planbereich befindet sich keine Gewässer. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung;

Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen – die Verwendung von nur teilversiegelnden Materialien und Bauweisen ist anzustreben. Bei dem, von Hof- und Zufahrtsflächen abfließenden Niederschlagswasser, ist mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z. B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit mittelbar auf das Schutzgut Wasser wurden bereits in Kapitel 9.4 dargelegt. Die Minimierung der neu versiegelten Flächen, sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen, spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Planung zu berücksichtigen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Bewertung:

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, über den bisherigen Zustand hinaus, nicht zu erwarten. Es ist die, durch die Überbauung und Versiegelung zu erwartende Verschärfung des Oberflächenabflusses zu kompensieren (erfolgt durch Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien und entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers).

9.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bisherigen bebauten Flächen im Plangebiet, die sich nördlich, westlich und südlich befindlichen Verkehrsflächen und die sich hieran anschließenden Siedlungs- und Verkehrsflächen der Ortslage, besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Planung und die bisher vorhandene Bebauung im Plangebiet, ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen.

Zu erwartende Auswirkungen
Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung, als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind weder im Hinblick auf die Ortslage noch auf das Kaltluftsystem des „Sprenkelbachtales" erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Durch die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert. Mit der Durchgrünung der Bauflächen durch Bäume werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich werden durch private Pflanzungen, weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

Bewertung:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen, des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes, nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

9.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich am Rand der bestehenden Ortslage Merzkirchen-Kelsen. Der Geltungsbereich der Planung stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden südlich, westlich und nördlich angrenzenden Ortslage dar. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Zu erwartende Auswirkungen
Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Süden, Westen und Norden, ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen Bereichen wird die Bebauung stehts im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:
Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung und Verwendung ortstypischer Bauweisen, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden. Hierbei hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherren und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung, im Umgang mit der, von ihm bebauten Umgebung zu. Daher sollen für Kelsen regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

Bewertung:
Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

9.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

9.9 Wechselwirkungen

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

Merzkirchen, den 18. Aug. 2017

(Siegel)

.....
Martin Lutz
- Ortsbürgermeister -