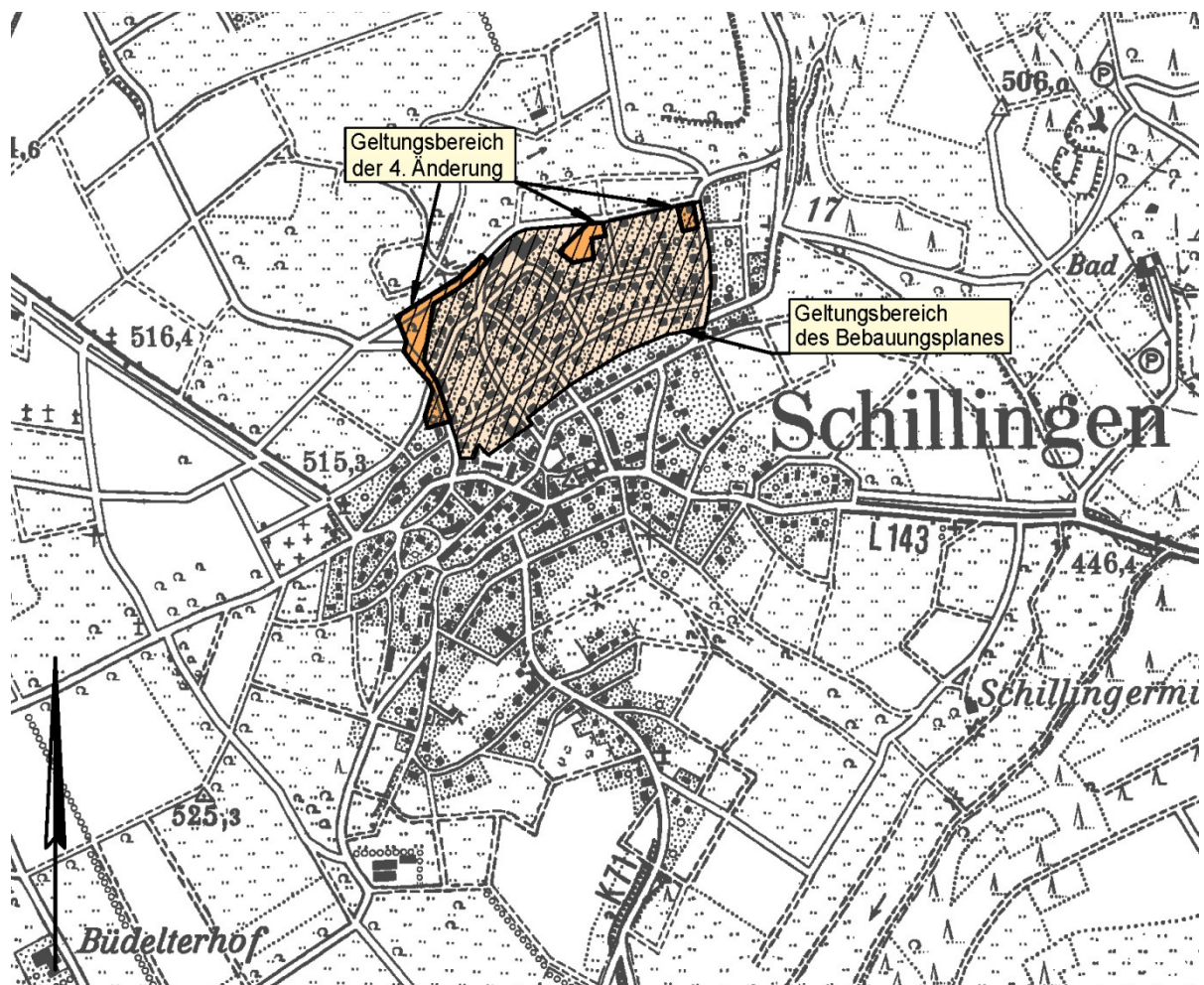


Ortsgemeinde Schillingen

Bebauungsplan – Teilgebiet „Im Kandel“ 4. Änderung

Entwurfsbegründung (Teil 1)

Umweltbericht (Teil 2)



Stand: Satzungsausfertigung (Mai 2014)

Bearbeitung:

Teil 1 - B.K.S. Stadtplanung GmbH (Städtebaulicher Teil)

Teil 2 - ernst + partner landschaftsarchitekten bdla (Umweltbericht)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung.....	3
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2.	Ausgangssituation.....	5
2.1.	Bebauung und Nutzung.....	5
2.2.	Erschließung, Wegenetz, Ver- und Entsorgung.....	5
2.3.	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.4.	Natur, Landschaft, Umwelt.....	6
2.5.	Ablauf des Verfahrens.....	6
3.	Planungsvorgaben.....	7
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2.	Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
3.4.	Schutzgebiete und -objekte.....	10
3.5.	Fachplanungen.....	11
3.6.	Planungsziele.....	11
4.	Gutachten.....	11
5.	Zu den Bebauungsplaninhalten.....	11
6.	Hinweise und Empfehlungen.....	13
6.1.	Bergbau/Altbergbau.....	13
6.2.	Radon.....	13
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
7.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
7.2.	Verkehr.....	15
7.3.	Schallimmissionsschutz.....	16
7.4.	Ver- und Entsorgung.....	16
7.5.	Bodenordnung.....	16
7.6.	Kosten der Planung.....	16
7.7.	Natur und Umwelt, Umweltwirkungen der Planung.....	16
7.8.	Artenschutz.....	17

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Ursprungsbebauungsplan der Ortsgemeinde Schillingen für den Bereich „Im Kandel“ stammt aus dem Jahr 1968 und wurde durch die öffentliche Bekanntmachung vom 22.10.1992 rückwirkend rechtskräftig, weil die Ursprungsplanung an einem Ausfertigungsmangel litt.

Im August 1968 wurde eine erste Änderung an diesem Ursprungsbebauungsplan vorgenommen. Diese 1. vereinfachte Änderung erfolgte nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch die Kreisverwaltung, allerdings vor der Bekanntmachung und der damit verbundenen Rechtskraft des ursprünglichen Planes. Auf der Planurkunde ist explizit vermerkt, dass die am 25.08.1968 von der Gemeinde Schillingen beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes in dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt ist.

Im Zuge eines zweiten Änderungsverfahrens wurde der Bebauungsplan 1977 im Sinne einer Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen fortgeschrieben; diese wurde wiederum 1992 aufgrund eines Ausfertigungsmangels rückwirkend rechtsverbindlich. Im Zuge einer dritten Änderung wurde der Bebauungsplan im Jahr 1995 in einer nord-östlichen Ecke des Plangeltungsbereiches erweitert und ergänzt.

Insgesamt umfasst das Bebauungsplangebiet den Bereich zwischen den Straßen „Zum Wadelborn“ im Osten, dem Wirtschaftsweg (Ortsrandweg) im Norden, „Zum Weiherdamm“ im Westen sowie dem Gondersbach im Süden. Der Ursprungsbebauungsplan in der Fassung seiner ersten und zweiten Änderung hat eine Flächenausdehnung von rd. 14 ha. Die Planung ist vollständig vollzogen; es existieren lediglich einzelne wenige, einer dauerhaften privaten Baulandbevorratung unterfallende Baulücken, die durch die Gemeinde nicht mobilisiert werden können. Das Baugebiet ist überwiegend Reines Wohngebiet (WR), im Westen und Süden auch Allgemeines Wohngebiet (WA). Am nördlichen Gebietsrand sind teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Grundschule Schillingen Gegenstand der planerischen Festsetzungen.

Der Gesamtbebauungsplan soll nun an vier räumlich voneinander getrennten „Ecken“ des Plangebietes durch diese vierte Bebauungsplanänderung veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Bezogen auf den nord-westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt die Planungsänderung auch gleichzeitig eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches dar. Dort werden Flächen im Außenbereich überplant, die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Änderung entsprechend fortzuschreiben.

Die vier Planungsänderungen haben im Einzelnen jeweils folgendes zum Anlass:

a) Bereich im Nord-Osten:

Hier soll auf dem Flurstück 86/2 (Flur 8) private Grundfläche in allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einzelhaus umgewandelt werden. Die Fläche ist eine Baulücke im Bebauungszusammenhang entlang der Straße „Zum Wadelborn“. Die Festsetzung als private Grundfläche ist überholt vor dem Hintergrund des ansonsten geschlossenen Bebauungszusammenhangs in diesem Ortsbereich.

b) Fläche im Nord-Westen:

Hier soll landwirtschaftliche Nutzfläche in allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ca. vier Baumöglichkeiten umgewandelt werden. Der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit am westlichen Ende festgesetzt. Berührt sind die Flurstücke 179/1, 179/2, 182 und 49/2 (teilw.) in der Flur 34, sowie Teile des Wirtschaftsweges. Des Weiteren soll für die Flurstücke 49/1 und 49/2 (teilw.) in der Flur 34 künftig private Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt werden. Gartenhäuschen, Wege und Terrassenflächen sind bis 10 % der Grundstücksfläche zuzulassen. Anlass für die Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehenden örtlichen Verhältnisse, wonach auf den Flurstücken 179/1, 179/2 und 182 bauliche Anlagen bereits vorhanden sind und die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen längst aufgegeben wurde. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes ist somit funktionslos geworden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich wird eine Arrondierung der Ortslage erfolgen und bisher als Lagerfläche genutzte Flächen einer sinnvollen Folgenutzung im Ortsrandbereich zugeführt. Hierdurch wird das Erscheinungsbild der nord-westlichen Ortsrandlage städtebaulich aufgewertet. Außerdem wird die Anlage von Privatgärten im Umfeld neu entstehender Gebäude zur besseren Einbindung der bebauten Ortslage in die umgebende Landschaft beitragen.

Mit der Festsetzung als private Grünfläche auf den Flurstücken 49/1 und 49/2 (teilw.) soll hingegen eine klare Abgrenzung des bebauten Ortsbereiches entlang der Straße „Zum Weiherdamm“ zum nicht bebaubaren Siedlungsteil der Ortsgemeinde Schillingen erfolgen. Die Flächen sind derzeit als Ziergärten der darunter liegend bebauten Grundstücke entlang der Straße „Zum Weiherdamm“ gestaltet und genutzt. Es befinden sich einzelne Gartenhäuser und Wegeflächen auf diesen Grundstücken. Diese Nutzungen sollen gesichert und fortgeschrieben werden. Gleichzeitig werden die Eigentümergeärten, die einen Übergang zwischen der Ortsrandbebauung und der umgebenden freien Feldflur darstellen bewahrt; sie bilden einen sinnvollen Abschluss der Bebauung „Zum Weiherdamm“. Vier vorhandene hochstämmige Obstbäume sollen dort erhalten werden.

c) Fläche im Westen:

Das Flurstück 96 (Flur 24) wird erstmalig in das Bebauungsplangebiet „Im Kandel“ einbezogen. Es wird dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung entlang der Straße „Zum Weiherdamm“. Hier soll die vorhandene Bebauung im Sinne einer Lückenschließung komplettiert werden können.

d) Fläche im Norden:

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde Baurecht für das Flurstück 226/3 in der Flur 8 (Fettwiese) geschaffen. In der 3. Änderung ist eine überbaubare Grundstücksfläche für diese und die südlich angrenzende Parzelle dargestellt. Nun soll die auf der Parzelle 226/3 - angepasst an die Gebäudeflucht des gegenüberliegenden Anwesens - optimiert werden. Das bedeutet, dass die Baugrenze auf einer Breite von 10,0 m im nördlichen Teil des Flurstücks um 5,0 m weiter nach Westen ausgedehnt wird. Im Ergebnis entsteht ein L-förmiges Baufenster.

Das rückwärtig angrenzende Flurstück 226/5 in der Flur 8, das sich ebenfalls als Fettwiese darstellt, wird vollumfänglich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ ausgewiesen. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (in der westliche Hälfte des Grundstücks), die als Ausgleichsmaßnahme zur Erweiterung des Bebauungsplanes im Rahmen der 3. Änderung festgesetzt wurde, wird nicht weiter aufrecht erhalten, da die Fläche nie als Ausgleichsfläche in Form von extensivem Grünland in Anspruch genommen wurde. Auch die dort vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind nicht erfolgt. Aus dem Grund wird die Ausgleichsfläche in den Bereich des Ökokontos übertragen und davon abgebucht. Der für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Kandel“ aus dem Jahr 1995 bilanzierte Ausgleichsbedarf wird somit nun im Ruwertal erfolgen.

Für alle Gebiete gibt es konkrete Nutzungsabsichten entsprechend der vorstehenden Erläuterungen. Der gesicherte Planungsvollzug steht somit konkret bevor.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.048 m² im nord-östlichen Eckbereich der Straße „Zum Wadelborn“ und dem von dort westwärts abzweigenden nördlichen Ortsrandweg Schillingens. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Desweiteren umfasst der Planänderungsbereich eine Fläche von 10.570 m² entlang des nord-westlichen und westlichen Ortsrandes, beginnend mit dem Grundschulstandort im Nord-Osten, dem nördlichen Ortsrandweg folgend bis zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Zum Weiherdamm“ (Bereich „Auf dem Höstchen“) sowie der Fläche in südlicher Verlängerung der Straße „Zum Weiherdamm“. Auch hier ergibt sich die genaue Abgrenzung aus der Planzeichnung.

Teil der Änderung ist abschließend eine 3.151 m² große Fläche im Norden zwischen der Hochstraße und dem nördlichen Wirtschaftsweg. Westlich davon liegt die Schule.

Flurstücke im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Schillingen:

Flur 8 - Parzellen Nrn. 88/4 (teilw.); 86/2 (teilw.); 87/2 (teilw.); 179/1; 179/2; 182; 226/3, 226/5

Flur 24 - Parzellen Nrn. 95/1 (teilw.); 96

Flur 34 - Parzellen Nrn. 26 (teilw.); 44/1 (teilw.); 49/1 (teilw.); 49/2; 185 (teilw.).

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt mit Ausnahme der Wirtschaftswege und Straßenverkehrsflächen sowie der Flurstücken 86/2, 87/2 und 88/4 im Nord-Osten sowie Flurstück 49/1 im Nord-Westen flurstücksbezogen. Als Kartengrundlage dient eine digitale Liegenschaftskarte, ausgegeben von der Verbandsgemeinde Kell am See im März 2014.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung

Die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes „Im Kandel“ erfasst im Nord-Osten (Bereich „Zum Wadelborn“) bebaute Bereiche sowie Ziergärten, im Nord-Westen (Bereich nördlich „Zum Weiherdamm“) Ziergärten mit Gartenhäusern und Wegen, Lagerflächen, im Westen (Bereich westlich der Straße „Zum Weiherdamm“) Grünland ohne Gehölzstrukturen sowie unbebaute Fettwiesen im Norden (Bereich zwischen Hochstraße und Schule).

2.2. Erschließung, Wegenetz, Ver- und Entsorgung

a) Bereich Nord-Osten („Zum Wadelborn“):

Hier ist die straßenverkehrliche Erschließung sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung in Bezug auf Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen vorhanden.

b) Bereich im Nord-Westen („Auf dem Höstchen“):

Für den östlichen Teil soll die straßenverkehrliche Erschließung durch Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag mit den Begünstigten erstmalig erfolgen.

Die Wendeanlage Am Ende dieser Stichstraße verfügt über einen Radius von 6,0 m. Ein Wenden von Müllfahrzeugen ist dort nicht vorgesehen, denn der Flächen- und Kostenverbrauch für eine für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage steht nicht in Relation zu der geringen Anzahl an Baugrundstücken entlang der Stichstraße. Das nördliche Grundstück wird ohnehin an die Schulstraße angebunden

sein. Stattdessen können Müllfahrzeuge über den an die Wendeanlage anschließenden, asphaltierten Wirtschaftsweg abfahren oder die Anwohner bringen Ihren Abfall am Tag der Abholung an die Schulstraße. Eine entsprechende Regelung ist zwischen der Ortsgemeinde und dem Zweckverband A.R.T. wird im Rahmen der Erschließung vorgenommen.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung kann über die unterliegenden Grundstücke zur Straße „Zum Weiherdamm“ geführt werden. Regelungen diesbezüglich soll der Erschließungsvertrag enthalten.

Für die westliche Hälfte bedarf es keiner erschließungstechnischen Regelungen, da hier lediglich private Grünflächen (private Gärten) festgesetzt werden.

c) Bereich im Westen (westlich der Straße „Zum Weiherdamm“):

Straßenverkehrstechnisch ist das geplante allgemeine Wohngebiet durch die Straße „Zum Weiherdamm“ erschlossen. Gleiches gilt für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung.

d) Bereich im Norden (Westlich der „Hochstraße“)

Eine Erschließung ist für das Baugrundstück nicht erforderlich, da es durch die Hochstraße bereits an das örtliche Straßennetz angebunden ist. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der angrenzende Weg als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung in Bezug auf Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen sind die entsprechenden Leitungen ggf. zu verlängern.

Für die westliche Fläche bedarf es keiner erschließungstechnischen Regelungen, da hier lediglich eine private Grünfläche festgesetzt wird.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Planänderungs-/Erweiterungsbereiches stehen mit Ausnahme der Straßen- und Wegeflächen im Privateigentum verschiedener Eigentümer. Die Planänderungen im nord-östlichen Bereich („Zum Wadelborn“) sowie im Norden sind eine sogenannte Angebotsplanung zum Zwecke der Anpassung an die Umgebungsbebauung. Die übrigen Planungsteile haben konkreten Maßnahmenbezug.

2.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die insgesamt geringe ökologische Wertigkeit der beplanten Flächen ist auf die Ortsrandlage und der daraus hervorgehenden intensiven Flächennutzung als Ziergärten, Grünland und Lagerflächen (siehe im Einzelnen 2.1.) zurückzuführen. Insgesamt wird diesbezüglich ergänzend auf den Umweltbericht in Kapitel 6.7 verwiesen.

2.5. Ablauf des Verfahrens

Mit der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die in Kapitel 1.1. näher beschriebenen Ziele verfolgt werden. Gegenstand der Planung ist demnach:

- a) Umwandlung von privater Grünfläche in Bauland im Nord-Osten (Bereich „Im Wadelborn“).
- b) Umwandlung von festgesetzter landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland im nördlichen Teil (nördlich der Bebauung entlang der Straße „Zum Weiherdamm“).
- c) Nutzungsklarstellung der Flächen im Bereich „Auf dem Hötchen“ als private Ziergärten mit Nebenanlagen (Eigentümergeärten).

- d) Umwandlung von Grünland im Westen zu Wohnzwecken unter Einbeziehung des Flurstücks 96 (Bereich südlich „Zum Weiherdamm“) als Teil des bestehenden allgemeinen Wohngebietes.
- e) Modifizierung der Baugrenze innerhalb eines Grundstücks an der Hochstraße und Aufhebung der Festsetzung von Baumpflanzungen nördlich davon.
- f) Umwandlung von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nie in Anspruch genommen wurde, in eine private Grünfläche (Grünland) östlich der Schule.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Die Festsetzungen dienen zum einen der Klarstellung und Sicherung von bereits vor Jahren vollzogener Nutzungen, die den Bebauungsplan in seinen bisherigen Festsetzungen diesbezüglich obsolet gemacht haben. Sie dienen auch der geringfügigen Erweiterung durch Abrundung des Bestandes.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu den innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Gartenhäuschen/Nebengebäuden zu sichern und die Grundlage für eine weitere wohnbaulich Entwicklung der Ortsgemeinde im Sinne von Lückenschließungen zu schaffen. Die grundsätzliche Eingliederung in die im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen sowie die Umgebungsnutzungen ist gegeben. Das bestehende Wegenetz stellt die Erschließung innerhalb des Änderungsbereiches sowie der weiteren angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft sicher. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche an Stelle einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen. Zwar wird sich die Fläche auch künftig als Wiesenfläche mit einzelnen Obstbaum-Halbstämmen darstellen, doch es wird künftig von der Entwicklungsabsicht als Ausgleichsfläche abgesehen werden, denn die mit der Ausgleichsfläche verbundenen Festsetzungen wurden nicht umgesetzt. Aufgrund dessen wird der Bedarf an Ausgleichsfläche nun durch das Ökokonto der Gemeinde sicher gestellt. Die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zu Gunsten einer privaten Grünfläche geändert.

Im vorliegenden Fall werden die relevanten Umweltbelange im Umweltbericht betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Beratung über die Einleitung des Planverfahrens ist in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 31.10.2013 beschlossen worden.

3. Planungsvorgaben

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Im Kandel“ in der Fassung der ersten, zweiten und dritten Änderung, welcher im Nord-Osten und Norden geändert und im Nord-Westen und Westen ergänzt wird.

Die Grundzüge der bestehenden Planungen werden durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Grundkonzeption an sich (Wohngebiet, öffentliche straßenverkehrliche und sonstige Erschließung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen des Bestandes) unverändert bleiben. Die geplanten Veränderungen fügen sich in diese Grundkonzeption ein. Die geplante Änderung und Erweiterung ist

städtebaulich vertretbar im Sinne der baugesetzlichen Vorschriften und sie ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die in Rede stehenden Flächen überwiegend bereits im Sinne der anstehenden Planungsänderungen genutzt werden bzw. dort, wo im Westen die Erweiterung des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet (Flurstück 96) geplant ist, für diese Nutzungen konkrete Bauabsichten bestehen, denen die Gemeinde folgen möchte. Die Straßen und Wege sind bereits vorhanden; Ausbau erfolgt nur im notwendigen Umfang. Kosten entstehen der Ortsgemeinde dafür nicht. Dies regelt ein abzuschließender Erschließungsvertrag mit den jeweiligen Anliegern. Die Planungsänderung-/Ergänzung würdigt auch die nachbarlichen Interessen ausreichend, da konkurrierende (gebietsartferne) Nutzungen nicht geplant sind.

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundlage hierzu sind das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (ROP).

Landesentwicklungsprogramm IV

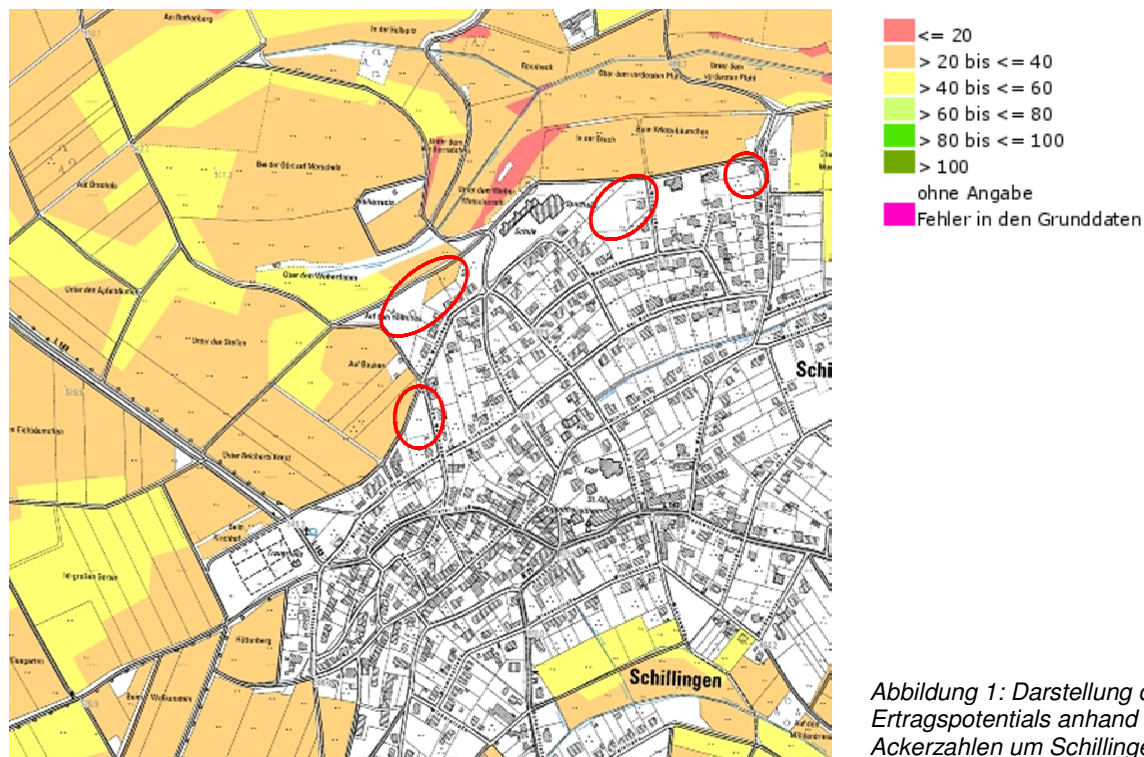
Für den Planbereich innerhalb des Sieglungsgebietes Schillingens, enthält das LEP IV keine dezidierten Aussagen.

Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan weist der Ortsgemeinde Schillingen die Funktion der „Erholung“ zu. Schillingen ist kein zentraler Ort; das nächstgelegene Kleinzentrum (künftig Grundzentrum) ist Kell am See. Für die Teilflächen „Auf dem Höstchen“ enthält der regionale Raumordnungsplan die Vorrangausweisung zu Gunsten der Landwirtschaft. Die Flächen sind jedoch seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; die Vorrangausweisung ist hinfällig geworden. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung steht nicht zu erwarten, da die Flächen in Privatbesitz befindlich sind und Pachtverhältnisse mit Landwirten nicht bestehen. Die Flächen verfügen zudem über eine städtebauliche Vorprägung, denn die Lagerflächen und Standorte der Nebengebäude sind hochgradig anthropogen veränderte Standorte.

In der Entwurfsfassung zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß Beschlussfassung der Regionalvertretung über die Anhörung zum Planentwurf sind diese Flächen bereits nicht mehr als landwirtschaftliche Vorranggebiete dargestellt.

Das Gewicht der überplanten Flächen für die Agrarnutzung wird ohnehin als gering eingeschätzt. Als Bemessungsgrundlage zur Bewertung des Ertragspotentials dient die Ackerzahl. Laut der unten dargestellten Karte BFD 5L des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist sie im dem östlichen Teilbereich b mit „gering“ angegeben. Die Ackerzahlen liegen zwischen > 20 bis <= 40, also im unteren Bereich. Für das übrige Vorhabengebiet gibt es keine Aussagen hinsichtlich Bodenart, Ertragspotential und Ackerzahl.



In ihrer Funktion als landwirtschaftliche Produktionsstandorte sind die Böden der bisher als landwirtschaftliche Vorranggebiete im ROPI ausgewiesenen Bereiche somit von geringer Bedeutung, v. a. da im Umfeld von Schillingen Bereiche vorhanden sind, die deutlich höhere Ackerzahlen aufweisen und somit besser für die agrare Nutzung geeignet sind als die Flächen in der unmittelbaren Ortsrandlage. Darüber hinaus ist der Flächenumfang sehr gering.

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes liegen gemäß der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) außerdem in einem Vorranggebiet für Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Die Plangebiete liegen weiterhin in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Der Ortsgemeinde Schillingen wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (ROPneu/E) soll die Ortsgemeinde die besondere Funktion Freizeit/Erholung erhalten. Ein Vorkommen von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen für Freizeit und Erholung ist im Plangebiet jedoch nicht festzustellen. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben auch künftig erhalten.

Da die **Teilbereiche a und d** bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes überplant wurden und in die Umgebungsbebauung integriert sind, entstehen somit in diesen beiden Teilflächen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dort erfolgt lediglich eine Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen.

Hohe Nadelgehölze in der nordwestlichen Fläche des Änderungsbereiches (**Teilbereich b**) lassen das Erscheinungsbild der überplanten Fläche landschaftsfremd wirken. Eine Anhäufung von niedrigen Nebengebäuden stellen ebenfalls Vorbelastungen des Landschaftsbildes dar. Ansonsten ist ein dorftypisches Ortsrandbild vorhanden. Geringe Beeinträchtigungen sind im Bereich der „Privaten Grünflächen“ ebenfalls nicht zu erwarten, denn der heutige gärtnerische Charakter wird sich nicht verändern. Auf den Erhalt einzelner ortsrandprägender Obstbäume wird durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Rücksicht genommen werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden

auch die bestehenden Lagerflächen im Nordwesten verschwinden, wodurch das Erscheinungsbild im Ortsrandbereich zusätzlich aufgewertet wird. In den nördlichen Teilbereichen b, die durch den Wirtschaftsweg im Norden begrenzt werden, sowie im Bereich der geplanten Wohngebietsfläche im Westen (**Teilbereich c**) kann die vorgesehene Bebauung als Arrondierung angesehen werden. Der Charakter des Dorfrandes verändert sich nicht wesentlich und es erfolgt kein Eintritt in einen neuen Landschaftsbildeinschnitt oder eine Beanspruchung bisher unberührter Landschaft. Die Beeinträchtigungen sind demnach als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und damit die Grundlage von Erholung und Tourismus sind insgesamt nicht zu erwarten. Konkurrierende Nutzungsansprüche durch eine Neubebauung werden ausbleiben oder, sofern Flächen erstmals durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes überplant werden, durch Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen minimiert.

Mithilfe der Festsetzungen einer GRZ und der maximalen Gebäudehöhe analog der Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan wird der Anpassung neuer Baukörper an das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungsänderung-/Erweiterung kann im Grundsatz als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Dazu im Einzelnen:

- a) Die Fläche im Nord-Osten, Bereich „Zum Wadelborn“, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten
→ Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
- b) Bereich nördlich „Zum Weiherdamm“ (Flurstücke 179/1, 179/2, 182): Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
→ Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Änderung entsprechend fortzuschreiben.
- c) Bereich „Auf dem Höstchen“: Hier wird statt landwirtschaftlicher Nutzfläche private Grünfläche entsprechend dem seit Jahren vorhandenen Bestand festgesetzt.
→ Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der nächsten Änderung entsprechend fortzuschreiben.
- d) Bereich Flurstück 96 an der Straße „Zum Weiherdamm“: Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellung als Wohnbaufläche.
→ Die Planung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.
- e) Bereich östlich der Hochstraße (Flurstücke 226/3 und 226/5): Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellung als Wohnbaufläche.
→ Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.4. Schutzgebiete und -objekte

Im Planungsbereich wurde durch die Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz keine Biotopfläche floristisch oder faunistisch erfasst. Auch angrenzend liegen keine im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfassten planungsrechtlichen Biotoptypen, schutzwürdige Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vor.

Sonstige Schutzgebiete und Objekte sind nicht bekannt.

Es sei noch erwähnt, dass der Änderungsbereich sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück, allerdings außerhalb einer Kern-, Pflege- oder Entwicklungszone, befindet.

3.5. Fachplanungen

Fachplanungen sind nicht bekannt.

3.6. Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung bestehende Neuentwicklungen aufzugreifen und bauplanungsrechtlich umzusetzen. Ergänzend wird das allgemeine Wohngebiet auf Flurstück 96 „Am Weiherdamm“ in die Planung aufgenommen, da hier konkrete Bauabsichten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen, denen die Gemeinde folgen möchte.

4. Gutachten

Gutachten sind nicht erforderlich. Es wird ein Umweltbericht zur Planung erstellt, in dem die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt.

5. Zu den Bebauungsplaninhalten

Der Bebauungsplan setzt in seinen Änderungsbereichen analog zu den bestehenden planerischen Festsetzungen des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes „Im Kandel“ eine maximal zweigeschossige Bauweise fest. Für das allgemeine Wohngebiet gilt GRZ 0,4 und GFZ 0,8 mit einer offenen Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der Umgebungsbebauung.

Gestalterische Regelungen werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan (die Bebauungsplanänderung) ist in die bestehende Ortsstruktur eingebettet, für die ebenfalls nur Basisfestsetzungen (Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung) bestehen. Dies soll auch für den Änderungsbereich gelten.

Für die privaten Grünflächen erfolgt die Konkretisierung, dass es sich hinsichtlich der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ um Gartenland handelt. Hier sind bauliche Nutzungen als Gartenhäuser unter Beachtung einer maximalen Höhe von 4,00 m und einem umbauten Raum von maximal 50 m³ zulässig, des weiteren Wege und Terrassenflächen. Die zulässige Nutzungsdichte beträgt in Summe maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Dies dient der Versiegelungsminimierung.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung genügt die Festsetzung der Gebietsarten gemäß den Regelungen der BauNVO ohne weitere Einschränkungen vornehmen zu müssen. Dies entspricht der vorhandenen Situation in den Umgebungsbereichen des Bebauungsplangebietes „Im Kandel“.

Bezüglich des naturnahen Umganges mit unbelastetem Regenwasser gilt die Festsetzung, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser an Ort und Stelle breitflächig versickern soll, soweit dies möglich und vertretbar ist. Ein Notüberlauf an das vorhandene Kanalnetz ist zulässig.

Als versickerungsfördernde Maßnahmen wird festgesetzt, dass

- a) Freiflächen so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt wird
- b) zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien, wie z. B. offen fugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc., zulässig sind. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in Bezug auf Flächen, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, wird sichergestellt, dass von Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Für weitergehende Informationen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht¹ zum Bebauungsplan verwiesen. Auf den privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 350 m² unbebauter Privatgrundstücksfläche je ein Baum (Laubbaum bzw. Obstbaum-Hochstamm) zu pflanzen. Zudem sind mind. 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Maßnahme dient dem Ausgleich bzw. teilweisen Ausgleich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und hat auch positive Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Mensch.

Die in der Planzeichnung dargestellten alten Obstbäume mit Höhlenbildungen innerhalb der privaten Grünfläche sind zu erhalten. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie des Landschaftsbildes. Falls es aus Standsicherheitsgründen notwendig wird sie zu fällen, ist dies nur nach einer vorherigen Belegungskontrolle und Freigabe durch einen Fledermausgutachter möglich. Hierdurch wird die Tötung von Fledermäusen, die die Baumhöhlungen möglicherweise als Zwischenquartier nutzen, vermieden und der Verbotstatbestand nach § 44 (1)1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird durch Ausbuchung aus der gemeindeeigenen Ökokontenfläche sichergestellt. Diese befindet sich im Ruwertal (Flurstücke 8 und 9 in der Flur 16, Gemarkung Schillingen) und werden zur Kompensation von Eingriffen herangezogen. Landespflegerische Zielvorstellung ist die „Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs“. Die beiden Flurstücke grenzen direkt an die Ruwer an und waren vor der Ausweisung als Ökokontenfläche mit Fichten bestockt. Diese wurden vor der Hieb reife beseitigt. Nun soll sich dort über Sukzession ein naturnaher Auwald entwickeln. Ein Großteil der Flächen ist noch nicht mit Gehölzen, sondern mit einer frischen - feuchten Hochstaudenflur (z. B. mit Rohrglanzgras) bewachsen. In Teilen erfolgte eine Selbstansiedlung mit Birken oder Erlen. Es gibt keine Probleme hinsichtlich Fichtenaufwuchs, insofern sind zurzeit auch keine Pflegemaßnahmen erforderlich.

Bisherige Ausbuchungen in Höhe von 720 m² fanden im Jahr 2011 statt, sodass noch 19.927 m² zur Ausbuchung zur Verfügung stehen. Davon werden für das vorliegende Vorhaben 4.260 m² benötigt. Die Maßnahme dient der Kompensation der Schutzgüter Boden und Arten und Biotope und hat auch positive Effekte für den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild.

¹ ernst + partner landschaftsarchitekten bdla (2014): Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung. Trier.

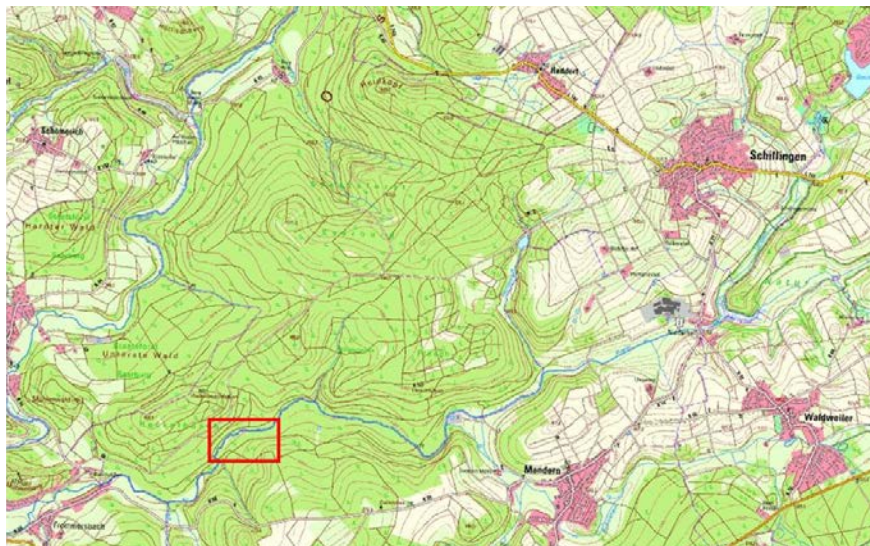


Abbildung 2: Übersicht über die Lage der Ökokontofläche der Ortsgemeinde Schillingen

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt schließlich eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden und die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen. Die verbleibenden, aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen werden durch die Ausbuchung aus der Ökokontofläche ausgeglichen.

6. Hinweise und Empfehlungen

6.1. Bergbau/Altbergbau

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Im Kandel " wird von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeld "Keil" überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

6.2. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

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 Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 kBq/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 kBq/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 II 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 im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Diese Bauleitplanung dient überwiegend der nachträglichen Klarstellung bereits realisierten Bestandes. Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes im Norden (Flurstück 49/2 (teilw.), 179/1, 179/2 und 182) wird zusätzlich erreicht, dass eine dort vorhandene Lagerfläche (Flurstück 179/1) zukünftig entfällt. Für die private Grünfläche (Flurstücke 49/1 und 49/2 (teilw.)) wird klarstellend geregelt, dass die bereits vollzogene Umnutzung zu Gartenland auch den künftigen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht und eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen zukünftig nicht mehr zuzulassen. Auch wird für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft künftig eine private Grünfläche festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt eine Anpassung infolge der nicht in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche und eine Verlagerung auf die Ökokontofläche der Ortsgemeinde.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes im Westen (Flurstück 96) erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsrandes.

7.2. Verkehr

Verkehrsuntersuchungen sind nicht erforderlich, da keine relevanten Neuverkehre durch die Planung hervorgerufen werden. Die ordnungsgemäße straßenverkehrliche Erschließung wird - soweit erforderlich - durch den Abschluss von Erschließungsverträgen mit den jeweiligen Anliegern sichergestellt.

7.3. Schallimmissionsschutz

Im Hinblick auf Schallimmissionsschutz bedarf es keiner näheren Untersuchung im Zuge dieser Bebauungsplanänderung, da die Nutzungen nachbarschaftsadäquat sind.

7.4. Ver- und Entsorgung

Es kann an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Erforderliche Regelungen soll der abzuschließende Erschließungsvertrag diesbezüglich enthalten.

Regenwasser kann an Ort und Stelle zurückgehalten und breitflächig versickert werden.

7.5. Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Die Flächen können im Sinne des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Privateigentümer unmittelbar genutzt werden.

7.6. Kosten der Planung

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Ortsgemeinde. Erschließungskosten können über das Erschließungsbeitragsrecht oder über den vorgesehenen Abschluss von Erschließungsvereinbarungen abgewickelt werden.

7.7. Natur und Umwelt, Umweltwirkungen der Planung

Für das Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser ist in Anlage dieser Begründung beigelegt.

Darin sind die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft, die biotischen Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, die anthropogenen Schutzgüter Mensch und Kultur- Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt.

Diesbezüglich werden im Umweltbericht folgende Aussagen getroffen:

Die Böden im Planungsgebiet werden mit einer geringen - mittleren Wertigkeit eingestuft, da sie ein geringes Ertragspotential haben und bereits durch die vorhandenen Nutzungen verändert sind. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Bodenversiegelung. Ein Ausgleich durch Entsiegelung ist nicht möglich, daher ist als Ersatzmaßnahme eine Ausbuchtung in gleicher Flächengröße aus der Ökokontofläche der Ortsgemeinde Schillingen im Ruwertal vorgesehen.

Um den Eingriff durch Flächenversiegelung zu verringern, sind die Wege und Stellplätze in mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Zum Ausgleich der Versiegelung wird im Bebauungsplan eine breitflächige Versickerung an Ort und Stelle festgesetzt.

Das Planungsgebiet hat keine besondere Funktion im lokalen Klimahaushalt. Auch sind nur geringe Änderungen des Schutzgutes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Festsetzung einer Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wirkt dem entgegen.

Die vorgefundenen Biotopstrukturen weisen größtenteils eine geringe - mittlere Wertigkeit auf. Ausnahme sind einzelne alte Obstbäume, deren Wert vor allen in ihrem Potential als Lebensraum für höhlenbewohnende Tierarten liegt. Sie sollen künftig erhalten werden. Der Verlust heutiger Biotopstrukturen wird durch die spätere gärtnerische Nutzung auf den Grundstücken, mit Festsetzung einer Mindestanzahl an Bäumen und Sträuchern teilweise

ausgeglichen. Die durch Versiegelung verloren gegangenen Biotopstrukturen werden durch die Ausbuchung aus der Ökokontofläche mit kompensiert.

Abgesehen von den älteren und zum Erhalt festgesetzten Obstbäumen im Bereich der vorgesehenen Eigentümergeärten sind keine besonderen landschaftsbildprägenden Strukturen im Änderungsbereich vorhanden. Des Weiteren sorgt eine Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke für eine dorfgemäße Eingrünung. Durch die Arrondierung entsteht keine Verschlechterung des Landschaftsbildes, sondern verbessert es sogar.

Hinsichtlich der Wegenutzung und der späteren Nutzung durch den Fahrverkehr werden die Auswirkungen als nicht gravierend eingestuft. Auch sind keine gebietsartfernen Nutzungen geplant, die die Nachbarschaft stören könnten.

Ein Vorkommen von Kulturgütern ist nicht bekannt. Sollten während des Baubetriebes derartige Funde gemacht werden, sind die zuständigen Behörden einzuschalten.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind. Davon ist aber der größte Teil bereits heute Gartenland, sodass es nicht zu einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe kommt. Für Kompensationsmaßnahmen werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Planung unter Berücksichtigung der genannten Regelungen im Bebauungsplan umweltverträglich durchführen lässt.

7.8. Artenschutz

Signifikante Biotopwertigkeit ist ebenso wenig anzunehmen, wie ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzen- und Tierarten. Eine artenschutzrechtliche Abschätzung zum Besatz mit Niststätten geschützter Tierarten ist entbehrlich.

Schillingen, den _____

- Franzen -
(Ortsbürgermeister)