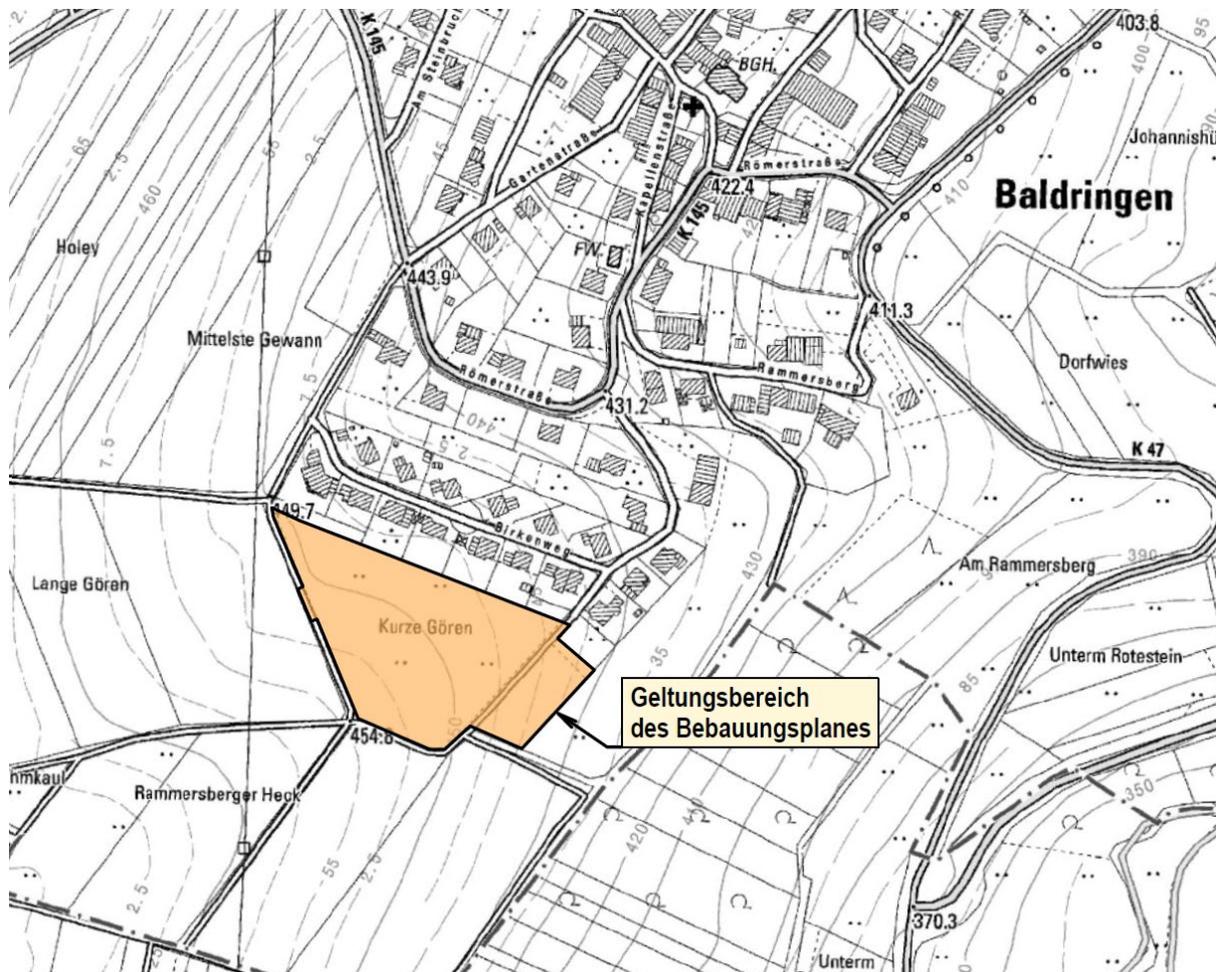


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Baldringen

Teilgebiet „Kurze Gören II“

Fortführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB unter Anwendung von § 215a Abs.1 und 3 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht

- Begründung -



Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2.	Bestandssituation.....	5
2.1.	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2.	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
2.3.	Bestehende Erschließung.....	5
2.4.	Planungsrechtliche Situation.....	5
2.4.1.	Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	5
2.4.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4.3.	Vorhandene Bebauungspläne	6
2.4.4.	Landwirtschaft	6
2.4.5.	Freileitung.....	7
2.4.6.	Baugrunduntersuchung	7
2.4.7.	Fachplanungen	7
2.4.8.	Schutzgebiete/-objekte	7
2.5.	Denkmalpflege	7
2.6.	Grundstücksverfügbarkeit.....	8
3.	Planungskonzeption.....	8
3.1.	Planung.....	8
3.2.	Wasserver- und -entsorgung.....	9
3.2.1.	Schmutzwasser	10
3.2.2.	Oberflächenwasser	10
3.3.	Medienseitige Erschließung	11
4.	Begründung der Planinhalte	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1.	Grundflächenzahl.....	12
4.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	12
4.2.3.	Zahl der Vollgeschosse.....	14
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14
4.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
4.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
4.7.	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.8.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	15
4.9.	Externe Kompensationsflächen.....	16
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) 17	
5.1.	Dachgestaltung.....	18

5.2. Stellplätze und Garagen	18
6. Umweltbelange	18
7. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	19
8. Eigentumsverhältnisse	19
9. Kosten der Planung	19
10. Hinweise und Empfehlungen	19
10.1. Schutz des Bodens	20
10.2. Altlasten	20
10.3. Bergbau, Altbergbau	20
10.4. Baugrunduntersuchungen	20
10.5. Radonpotenzial	21
10.6. Bodendenkmalpflegerische Belange	22
10.7. Landwirtschaft	22
10.8. Herstellung von Pflanzungen	22
10.9. Telekommunikationsleitungen	22
10.10. Regenerative Energien	23
10.11. Innergebietlicher Lärmschutz	23
10.12. Starkregenereignisse	23
10.13. Bestehendes und geplantes Leitungsnetz	25
11. Planungsalternativen	26

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Baldringen ein Baugebiet mit rd. 15 Baugrundstücken für Einzelhäuser zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende mittelfristige Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im südlichen Ortsrandbereich, im Anschluss an den Birkenweg ein Baugebiet ausgewiesen werden, um so Bauwilligen in den kommenden Jahren Bauland zur Verfügung stellen zu können.

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

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, sodass Bauwillige keine Möglichkeit haben ihre Eigenheimpläne in Baldringen zu verwirklichen. Insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen gehen der Gemeinde dadurch verloren. Die vorhandenen innerörtlichen Baulücken befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern werden privat bevorratet und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat selbst keine Möglichkeit Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dessen ist die Ausweisung von neuem Bauland bauplanungsrechtlich vorzubereiten, um der Gemeinde Handlungsspielraum zurückzugeben und die Abwanderung von Bevölkerungsteilen zu verhindern. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Hier sind insbesondere die Nachkommen eingesessener Familien im Ort zu betrachten, die für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen, insbesondere jungen Familien aus dem Ort, Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: 4 CN 3/23) den § 13 b BauGB für unvereinbar mit dem Unionsrecht erklärt. In der Folge durften die im Planverfahren gemäß § 13 b BauGB begonnenen Bebauungspläne nicht zum Abschluss gebracht werden. Außerdem eröffnete das Urteil bei bereits bekannt gemachten (rechts-verbindlichen) Bebauungsplänen für jedermann die Möglichkeit, binnen eines Jahres einen beachtlichen Verfahrensmangel geltend zu machen, welcher zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

Als Reaktion auf dieses Urteil hat der Bundesgesetzgeber zum 01.01.2024 den sog. „§ 215 a“ in das Baugesetzbuch eingeführt. *„Der § 215 a BauGB schafft nun Rechtsklarheit. Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Die Neuregelung hält den Mehraufwand für die betroffenen Gemeinden so gering wie nach dem Europarecht möglich. Damit ersetzt der § 215 a BauGB den § 13 b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird.“* (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen).

Bezogen auf dieses Bebauungsplanverfahren für das Teilgebiet „Kurze Gören II“ bedeutet das, dass die Gemeinde anhand einer Vorprüfung des Einzelfalls abschätzen muss, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht. Damit der vorliegenden Planung erstmalig unversiegelte Fläche bebaut werden soll, ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche

Umweltauswirkungen - zumindest auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Dies hat zur Folge, dass zu der Planung ein Umweltbericht erstellt werden muss, in welchem die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, bilanziert und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird nun bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, zu denen auch der Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zählt, eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,53 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Baldringen umfasst:

Flur 5:

Nrm. 152 (teilw.), 153, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 186 (teilw.)

Der Planung liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im März 2021 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch intensiv bewirtschaftetes Grünland eingenommen. Dieses wird durch einen Wirtschaftsweg umgrenzt, der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird und zur Erschließung des Baugebietes genutzt wird.

An der nördlichen Grenze befinden sich private Hausgärten, die auch künftig erhalten bleiben.

Im Osten (östlich des bestehenden Wirtschaftsweges) befindet sich eine private Wiesenfläche.

Bis auf vereinzelte Nebenanlagen in den Privatgärten ist das Plangebiet unbebaut. Das Plangebiet ist des Weiteren frei von Gehölzen.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Birkenwegs. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll in Verlängerung des Birkenwegs durch Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges erfolgen. Die innere Erschließung wird über eine erstmals herzustellende Stichstraße in westliche Richtung erfolgen.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Baldringen keine zentralörtliche Bedeutung. Sie ist mit der besonderen Funktion Landwirtschaft bezeichnet.

Der westliche Rand des Plangebiets liegt gemäß der Festlegungen des gültigen Regionalen Raumordnungsplanes in einer sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist die Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion Landwirtschaft bezeichnet. Die nordwestliche Spitze des Geltungsbereichs ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt ferner am Rand eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten ist die Bedeutung nicht abschließend beschrieben worden. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft sowie von Erholung und Tourismus besonderes Gewicht beizumessen, d.h., dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz der unterschiedlichen Funktionen zu vereinbaren sind. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung – hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort für ein Neubaugebiet hat sich die Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst. Da es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, ist die ökologische Bedeutung als gering gewichtig einzustufen, so dass es zu keinem naturschutzfachlichen Konflikt kommt.

2.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.4.3. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurze Gören I“ aus dem Jahr 1997 an.

2.4.4. Landwirtschaft

Gemäß Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz¹ liegt im Geltungsbereich ein bis mittleres Ertragspotential vor. Deutlich ertragsstärkere Böden liegen weiter westlich des Geltungsbereiches.

Alle Grundstücke – ausgenommen die festgesetzten privaten Grünflächen – befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde. Die VG Saarburg-Kell hat damit begonnen alle mündlichen Pachtverträge der ehemaligen VG Kell am See zu verschriftlichen. Der besagte Pächter möchte das bisher mündlich bestehende Pachtverhältnis nicht aufrechterhalten.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes hat keine Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, deren Größe und Zuschnitte sowie deren wegemäßige Erschließung. Dementsprechend werden die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in unzumutbarer Weise von ihren Bewirtschaftungsflächen abgeschnitten werden.

Die Nutzung des Wirtschaftsweges aus der Ortslage (Birkenweg) heraus nach Süden wird weiterhin, ungehindert, für den landwirtschaftlichen Verkehr bestehen bleiben.

Südwestlich des Plangebietes auf Flur 5, Flurstück 147 befindet sich ein Stallgebäude mit Mutterkuhhaltung. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Tierhaltungs-Betrieb. Nach der als

¹ Vgl. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (2024): Kartenserver https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19 (Zugriff 01.10.2024)

Orientierungshilfe anerkannten (BayVGH, Urt. V. 28.06.2010 – 1 N 08.668 – juris Rn. 19 m.w.N.) „Abstandsregelung Rinderhaltung“ des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind schon bei weniger als 100 m Abstand von einem Wohngebiet auch bei über 250 Großvieh-Einheiten keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Aussiedlung befindet sich in ca. 100 m Entfernung v. B-Plan-Gebiet (gemessen zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Grundstücksgrenze des Flurstücks 147, Flur 5). Die Entfernung zwischen der Geltungsbereichsgrenze und dem Bestandsgebäude beträgt mindestens 187 m. In der Vergangenheit gab es keine Beschwerden über Geruchsbelästigungen durch die Rinderhaltung aus dem angrenzenden Wohngebiet. Eine gutachterliche Bewertung ist daher nicht erforderlich.

2.4.5. Freileitung

Westlich des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Freileitung. Diese wird bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet. Dementsprechend wird ein Abstand von 25 m zur Leitungstrasse berücksichtigt.

2.4.6. Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung in Bezug auf den Straßenbau durchgeführt.² Dabei wurde der vorhandene Schichtenaufbau, die wasserwirtschaftlichen bzw. umwelttechnischen Merkmale der angetroffenen Schichten etc. als Grundlage für die Planung und Ausführung der Baumaßnahme ermittelt. Weiterhin werden Aussagen zu eventuellen Verwertungs- bzw. Beseitigungswegen der einzelnen Materialien getroffen.

Zu näheren Ausführungen wird auf den Bericht verwiesen. Das Ergebnis wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.4.7. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.4.8. Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale). Biotopkomplexe befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld.

Das Plangebiet liegt hingegen, ebenso wie die gesamte Ortslage von Baldringen im Naturpark Saar-Hunsrück.

Es erfolgt keine Bebauung und Versiegelung in Luftaustauschbahnen, wodurch sie keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation ergeben.

2.5. Denkmalpflege

Gemäß Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier liegen keine Kulturdenkmäler im Plangebiet vor.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) / Landesarchäologie mehrere Hinweise auf römerzeitliche Besiedlung vor. Aufgrund von Funden verdichten sich die Hinweise auf einen größeren römischen Siedlungsbereich. Die genaue Ausdehnung

² Vgl. sbt (2020): Untersuchungsbericht Nr. 20-1886-1. Trier

der Siedlung ist nicht bekannt. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Befunde und Funde bis in das Plangebiet fortsetzen. Daher stuft die GDKE das Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit gerechnet werden muss, dass bei Bodeneingriffen bislang nicht bekannte Funde gemäß § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen können. Zur archäologischen Sachverhaltsermittlung sollen die Areale, in denen Bodeneingriffe vorgesehen sind, rechtzeitig vor Baubeginn durch geophysikalische Prospektionen (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben untersucht werden. Eine entsprechende Abstimmung mit der GDKE wird zu gegebenem Zeitpunkt vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Der zeitliche Aufwand soll in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Zudem verweist die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) / Landesarchäologie darauf, dass die Belange des Denkmalschutzes vom Vorhaben betroffen sind, als dass sich der Geltungsbereich in der Umgebung des „Westwalls“ befindet. Das Flächendenkmal „Westwall“ genießt lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Der Prüfung der GDKE zufolge ist zwar kein Objekt des Westwalls unmittelbar betroffen. Bei Bodeneingriffen ist jedoch auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

2.6. Grundstücksverfügbarkeit

Die für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Grundstücke befinden sich im Gemeindeeigentum.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 15 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Geplant ist eine Bebauung auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 608 m² und 657 m². Lediglich drei Grundstücke in den Randbereichen umfassen 700 m² und mehr, so dass die verbleibenden Flächen bis zur Geltungsbereichsgrenze/Erschließungsstraße vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine neu herzustellende Anbindung an den Birkenweg erschlossen. Diese verläuft in südwestlicher Richtung zunächst mit einem Querschnitt von 5,0 m Breite (Anbindung an den Bestand). Ab dem Knick Richtung Westen erfolgt eine Verbreiterung

auf 5,50 m. Die drei Grundstücke im Süden werden über eine Stichstraße angebunden, an deren Ende sich eine für Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlage befindet. Mit einer eben solchen schließt die innere Erschließungsstraße ebenfalls im Westen des Geltungsbereiches ab. Dementsprechend wird jedes Baugrundstück von Müllfahrzeugen angeedient werden.

In südwestliche Richtung der Einfahrt in das Plangebiet wird ein Wirtschaftsweg festgesetzt, über den das bestehende Wirtschaftswegenetz angebunden ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet keine Privatwege oder -straßen befinden werden.



Abbildung 1: Parzellierungsplan

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden die bestehenden Hausgärten der angrenzenden Bebauung Birkenweg 7-18a als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies dient dazu die bestehende Nutzung als Privatgarten bauplanungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig entsteht keine bauplanungsrechtliche Lücke zwischen der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kurze Gören I" und der vorliegend neu geplanten Baugrundstücke.

Im Osten des Geltungsbereiches wird eine weitere private Grünfläche festgesetzt. Auch hiermit wird die aktuelle Flächennutzung in den Bebauungsplan aufgenommen sowie gesichert. Eine eventuell denkbare Erschließung des Privatgrundstücks (Flurstück 186) wird damit ausgeschlossen, die bauliche Entwicklung gesteuert und beitragsrechtliche Klarheit geschaffen.

3.2. Wasserver- und -entsorgung

Im Bebauungsplan liegen nach Kenntnisstand der Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell keine Bestandsleitungen.

Das gesamte Erschließungsgebiet des Neubaugebiets wird gemäß der bereits vorabgestimmten Entwässerungskonzeption im Trennsystem erschlossen.

Die Niederschlagsbewirtschaftung hat zentral im Plangebiet zu erfolgen. Nachweise aus der DWAA 102 (Niederschlagswasserbehandlung) und DWA M 102-4 (Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers)

3.2.1. Schmutzwasser

Die geplante Schmutzwasser (SW) - Entwässerung der neuen Erschließungsbereiche wird über ein neues Freigefälle im SW-Kanalsystem innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen realisiert.

Die Anbindung der Entwässerung an das bestehende Kanalsystem erfolgt über einen neuen Anschlusskanal am südlichen Rand des Plangebietes an den bestehenden SW-Kanal im Birkenweg.

Über die bestehende Kanalisation gelangt das SW zum Regenüberlaufbecken Baldringen und anschließend über die vorhandenen Verbindungssammler zur Kläranlage in Hentern.

Die Tiefenlage sämtlicher öffentlicher SW-Kanäle im Baugebiet, wurden so tief orientiert, dass bei einer normal tiefen Gebäudegründung alle Keller, auch die der talseiligen Bebauung zur Straße, im freien Gefälle über die neu zu verlegenden Anschlussleitungen zum öffentlichen SW-Hauptkanal hin entwässern können.

Zur Überwachung der ordnungsgemäßen Entwässerung (ohne Fremdanschlüsse von Drainagen und Oberflächenabflüssen) erhält jeder Anschluss auf der privaten Bauparzelle einen SW-Kontrollschacht.

3.2.2. Oberflächenwasser

In der Planstraße erfolgt der Aufbau einer separaten Regenwasser (RW) - Kanalisation.

Parallel zum SW wird auch für das RW-System jeweils ein Anschluss in die Bauparzellen vorgerichtet. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt gleichfalls über das RW- Kanalsystem.

Trotz der, über Untergrund-Beprobung festgestellten günstigen Versickerungsverhältnisse, wurde zum Schutz der unterhalb liegenden Bebauung "Birkenweg" gegen Vernässung im Konsens zwischen VG Werken, Gemeinde und Genehmigungsbehörde entschieden, die unbelasteten Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet nicht vor Ort in geländenahe Versickerungsanlagen einzuleiten. Daher können die erfassten unbelasteten Oberflächenabflüsse des Neubaugebietes nicht ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Konkret bedeute dies, dass diese o. g. Abflüsse über einen Anschlusskanal aus dem Baugebiet heraus in das, ab dem Birkenweg existierende RW-Kanalsystem Baldringen abgeleitet werden müssen. Dieses hat am westlichen, talseiligen Ortsrand, einen bereits wasserrechtlich genehmigten Auslauf in ein Gewässer 3. Ordnung.

Zum Schutz des RW-Kanalsystems Baldringen gegen eine Abflussverschärfung aus dem natürlichen Gelände des Plangebietes, wurde folgendes Planungs- und Entwässerungsmodell ausgearbeitet:

Am internen Kanalisationsende des Neubaugebietes wird in den Anschlusskanal zur RW- Kanalisation Baldringen eine unterirdische Regenwasserbewirtschaftungsanlage in Form eines geschlossenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses als Staukanal konzipierte Regenrückhaltebecken erhält an seinem unteren Ende eine Drosselvorrichtung, über die nur der bisher auf dem natürlichen Gelände des Plangebietes anfallende Niederschlag in das weiterführende Entwässerungssystem abgeleitet werden kann / darf. Die durch die Neubebauung auftretende Abflussverschärfung wird dagegen innerhalb des neuen Regenrückhaltebeckens zur Zwischenspeicherung gebracht.

Der Rückhalt der unbelasteten Überschussniederschläge im Neubaugebiet ist in Höhe eines zeitlich konzentrierten 5-jährigen Starkregenereignisses ausgelegt. Erst nach erreichter Vollfüllung des Regenrückhaltebeckens (= Extremereignis > 5 jährigem Starkregenereignis) ist ein kontrollierter Überlauf in das nachfolgende RW-Kanalsystem Baldringens zulässig und vorgesehen.

Über dieses Rückhalte- und Drosselsystem zur Entwässerung des Plangebietes kann gewährleistet werden, dass es

- weder zu einer Verschärfung der Abflusssituation innerhalb der vorh. RW- Kanalisation Baldringen
- noch an der wasserrechtlich genehmigten / bestehende Einleitsituation in das Gewässer 3. Ordnung kommt

Eine Längsentwässerung wurde bei der Planung der Gradienten bereits insofern berücksichtigt, dass der aktuell vorhandene topografische Tiefpunkt „durchstoßen“ wird und dadurch ein durchgehendes Längsgefälle vom Wendehammer bis zur Anbindung an die bestehende Ortsstraße erreicht wird. Die Querneigung der Erschließungsstraße als „asymmetrisches V“ sorgt dafür, dass das Oberflächenwasser immer in Richtung der 3-zeiligen Muldenrinne geführt wird. Auch wird so das im Starkregenfall ggf. von Privatflächen zufließende Oberflächenwasser über die geplante Straßenführung im Lageplan wie auch im Höhenplan, schadlos für die Anwesen des Neubaugebietes aus dem Plangebiet herausgeführt.

Die weitergehende Topografie der bereits vorhandenen Ortsstraßen, sollte auch eine schadlose, weitere Ableitung von Oberflächenwasser im Starkregenfall, bis außerhalb der Ortslage ermöglichen, da hier keine Straßentiefpunkte vorhanden sind.

Das von oberhalb auf das Baugebiet entwässernde Außengebiet wird im Bereich des das Baugebiet begrenzenden Wirtschaftswegs erfasst und als natürlicher Abfluss über die neue Regenwasserkanalisation der v. g. Regenwasserbewirtschaftungsanlage zur gemeinsamen Behandlung zugeführt.

3.3. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird durch Verlängerung der vorhandenen Netze sichergestellt. Diese können in der Planstraße verlängert werden.

4. Begründung der Planinhalte

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Weiterhin ist es planerische Absicht der Gemeinde, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden sollen, da dies eine Nutzung ist, für die vergleichbare Ansprüche an die Wohnruhe gelten sollen. Es wird insbesondere auf eine Ferienwohnung oder einzelne Gästezimmer abgezielt.

Nicht zugelassen werden nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Traufhöhe und Oberkante sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt. Bei der Festsetzung der Oberkanten wird die Topographie berücksichtigt.

4.2.1. Grundflächenzahl

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

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, der maximalen Gebäudeoberkante sowie der maximal sichtbaren Wandhöhe geregelt. Als unterer Messpunkt zur Bestimmung der Traufhöhe und Oberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) anzusetzen. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Messpunkt für die Oberkante des Gebäudes ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte oder Treppenaufgänge müssen hierbei nicht berücksichtigt werden. In Kombination mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum zur Umsetzung verschiedener Gebäudetypen gelassen. Durch die hier getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in Höhe und Volumen an die bestehenden Strukturen Baldringens anpassen. Dadurch wird eine einheitliche Baustruktur innerhalb der Ortslage erreicht.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Die maximale Oberkante beträgt 9,5 m.

Zur Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet erfolgt die Festlegung der maximalen **Höhenlage des EGFFB** differenziert nach Lage des Baugrundstücks im Verhältnis zur Erschließungsstraße. Hierbei wird unterschieden zwischen Grundstücken die oberhalb der hangparallelen Erschließungsstraße liegen (**Bereich A**), Grundstücke die unterhalb der hangparallelen Erschließungsstraße liegen (**Bereich B**) sowie Grundstücke die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen (**Bereich C**). Die Bereichszuteilung der Grundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bereich A (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich C (alle Grundstücke, die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhenlage des EGFFB ergibt sich aus der Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Geringfügige Unterschiede der Bezugshöhen, die sich durch den Endausbau der Erschließungsstraße ergeben können, werden durch die Gemeinde in Kauf genommen und als vernachlässigbar bewertet. Die Bezugshöhe ist an dem für jedes Grundstück festgelegten Bezugspunkt gemäß Planzeichnung zu ermitteln. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

Ergänzend zu den getroffenen Regelungen zur Traufhöhe und Oberkante erfolgt die Festsetzung einer maximal sichtbaren Wandhöhe. Dadurch soll eine optisch wirkende Dreigeschossigkeit verhindert werden. Deshalb darf die **maximal sichtbare Wandhöhe** an keiner Fassade das Maß von **7,5 m** überschreiten.

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Bei der Höhenlage des EGFFB von maximal 1,50 m über der Bezugshöhe im Bereich A handelt es sich um ein Höchstmaß. Dieses muss nicht zwingend ausgeschöpft werden. Wünscht der Bauherr eine Firsthöhe von den maximal zulässigen 6,50 m über EGFFB vollumfänglich auszuschöpfen, darf und muss er die Höhendifferenz von 1,50 m zwischen Messpunkt an der Straße und der Lage des EGFFB nicht in Gänze ausschöpfen. Auf die Möglichkeit einer Split-Level-Bauweise oder den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss wird verwiesen.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die getroffenen Festsetzungen schematisch:

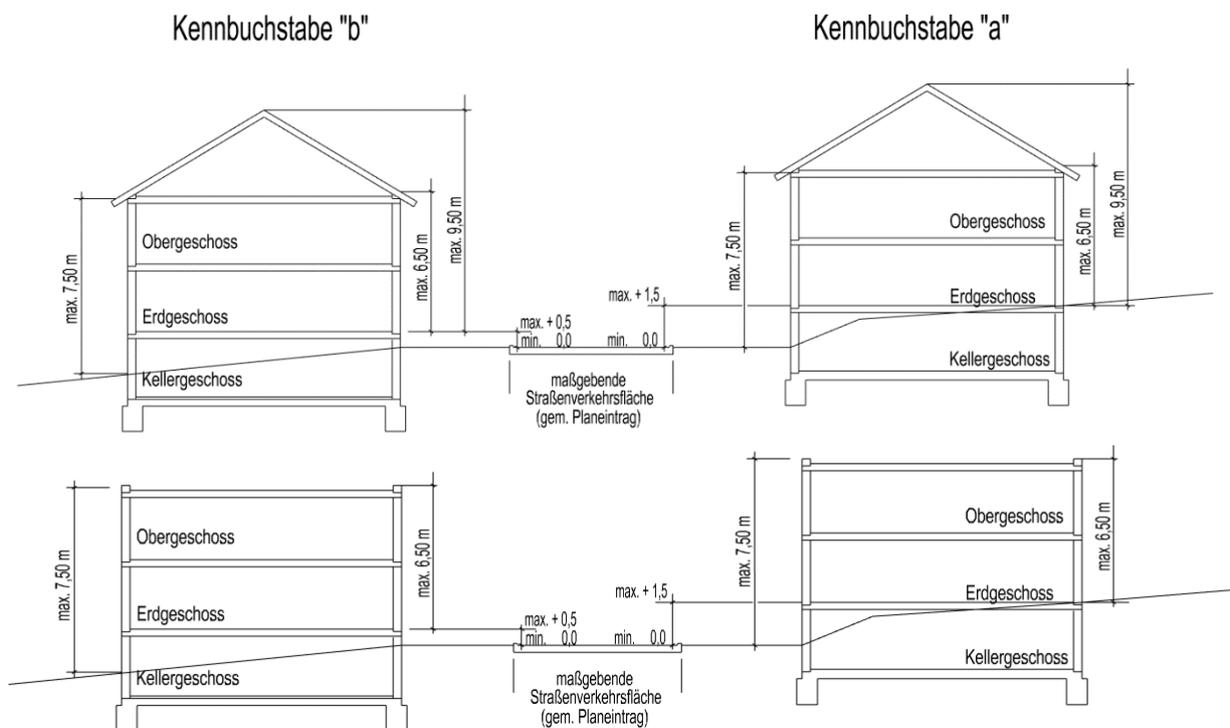


Abbildung 2: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die beiden Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Die Umsetzung eines Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses wird aufgrund der Festsetzung der der maximalen Oberkante von 6,50 m ausgeschlossen.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Das Grundkonzept der Baugrenzen wird einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Ein Abstand von 25 m zur 110 kV-Freileitung wird berücksichtigt.

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

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

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Einzelhäusern bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

4.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme davon wird die Regelung getroffen, dass Garagen und Carports an der Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dies trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen Vorgartenzonen entstehen können und Garagen und Carports nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Des Weiteren besteht eine Aufstellfläche vor Garagen, so dass Fahrzeuge zum Öffnen von Garagentoren nicht auf der Straße halten müssen.

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

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Mit einer Breite von 5,00 m und 5,50 m genügt sie den Ansprüchen von Wohnstraßen.

Die in Verlängerung der neu herzustellenden Planstraße entstehende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Hierdurch wird auch weiterhin die Anbindung an das ortsumliegende Wirtschaftswegenetz gegeben.

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

4.7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen haben die Funktion von Gartenanlagen. Sie werden in ihrer aktuellen Nutzung bauplanungsrechtlich übernommen und mit der Zweckbestimmung Gartenland gesichert.

4.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Durch die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Landschaft/Erholung, Mensch/menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter so geringe wie möglich gehalten werden.

Folgende Maßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. Ordnung oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
 - ⇒ Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope, Mensch und menschliches Wohlbefinden.

- Bepflanzungen zur Einfriedung dürfen nur mit Laubgehölzen erfolgen (z. B. keine Thuja).
 - ⇒ Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope sowie des Menschen durch Pufferung von Schadstoffen durch Pflanzenschutzdrift.

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen im Vorgarten ist unzulässig.
 - ⇒ Maßnahme zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

- Extensive Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdach.
 - ⇒ Maßnahme zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Tiere, Pflanzen und Biotope.

- Zur Eingrünung des Ortsrandes ist eine Gehölzpflanzung in Form einer Strauch- oder Heckenbepflanzung vorzunehmen.
 - ⇒ Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

- Zur Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien erlaubt.
 - ⇒ Erhalt von Bodenleben, Erhöhung der klimatischen Funktionen, Teilerhalt der Versickerungsleistung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Teilgebiet "Kurze Gören II" wird im Bestand hauptsächlich durch eine intensive genutzte Wiese eingenommen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert. Durch die Überplanung entsteht ein Kompensationsdefizit von -69329 Biotopwertpunkten, welche nicht durch interne Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Daher sind zwingend externe Maßnahmen erforderlich, um den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Tiere, Pflanzen und Biotope, ausgleichen zu können.

4.9. Externe Kompensationsflächen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nicht gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung nach §§ 13ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeglichen werden. Daher wird es notwendig sein, den Eingriff durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Ausgleichsflächen umfassen folgende Flurstücke:

- Gemarkung Baldringen, Flur 5, Nr. 123, 8.743 m²
- Gemarkung Baldringen, Flur 3, Nr. 36, 1.624 m²

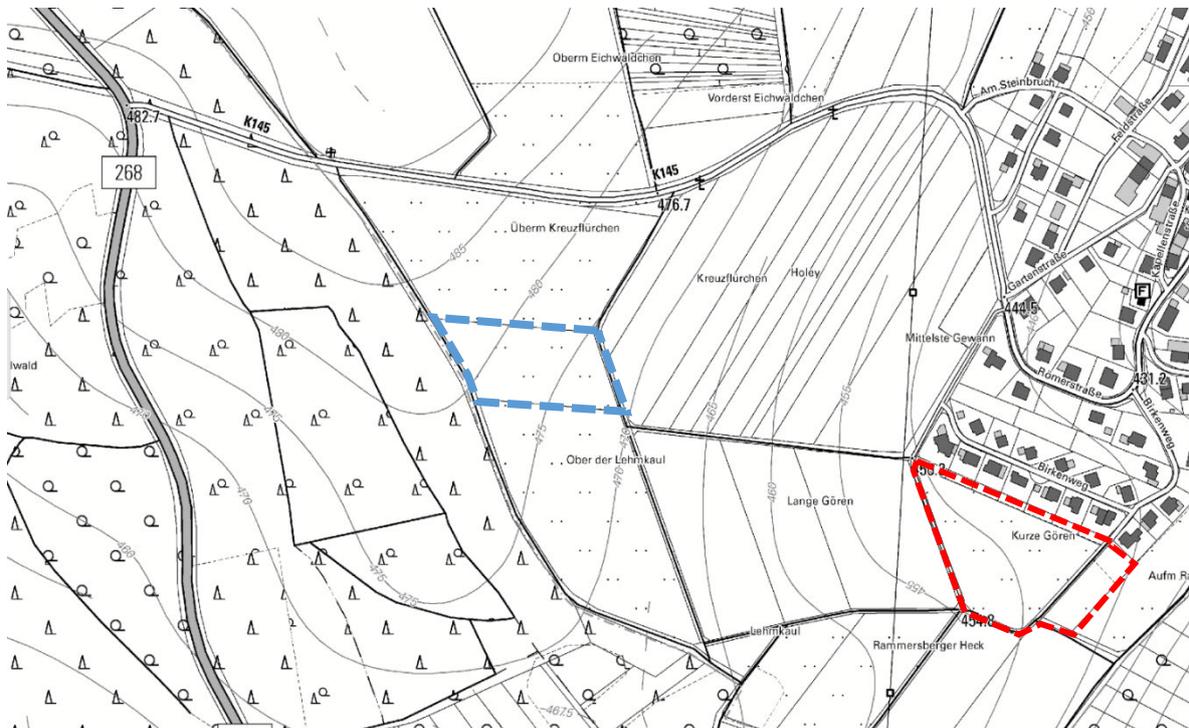


Abbildung 3: Lage der Ausgleichsfläche (blau) und Eingriffsfläche (rot). Quelle: LANIS RLP

Die Planung sieht vor, die besagte Fläche von intensiv genutzten Weideflächen in Extensivwiese zu entwickeln. Dazu sind die Entbuschung, das Unterlassen von Düngung sowie eine in- bis zweimalige Mahd oder alternativ eine angepasste Beweidung erforderlich. Diese Maßnahmen dienen der Förderung einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung, die sowohl für die lokale Biodiversität als auch für das ökologische Gleichgewicht von Bedeutung ist.

Der Ausgangszustand der Kompensationsfläche weist einen Gesamtbiotopwert (BW) von 82.936 Punkten auf, während der Planwert 166.851 Punkte beträgt. Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von +83.915 Punkten.

Der Eingriff kann durch die Aufwertung der Kompensationsfläche vollständig ausgeglichen werden. Auswertung Gegenüberstellung Eingriff und Kompensation		
Gesamtbilanz		
Kompensationswert (Ausgleichsflächen)	Kompensationsbedarf (Eingriffsfläche BPL)	Gesamtbilanz [BW]
+83.915	-67.507	+16.408

Der Eingriff kann durch die Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen und die Entwicklung zu extensiven Magerwiesen vollständig kompensiert werden. Insgesamt erzielt die Gemeinde dadurch einen Überschuss von 16.408 Biotopwertpunkten, die als Guthaben auf ein Ökokonto angerechnet werden können. Dieser Punkteüberschuss kann in zukünftigen Projekten zur Kompensation weiterer Eingriffe verwendet werden.

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

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

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

Im Bebauungsplan getroffene gestalterische Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie dienen der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet, um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts, der energetischen Nutzung und der Klimafreundlichkeit ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Damit eine verträgliche Baustruktur entsteht i. V. m. einer angemessenen Baufreiheit wird im vorliegenden Bebauungsplan von Regelungen bezogen auf Dachform, -neigungen und -gestaltung sowie Regelungen zu Garagen und Stellplätzen, Gebrauch gemacht. Ein modernes Baugebiet mit einer entsprechenden Baufreiheit, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen, ist Ziel der vorliegenden Planung und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde.

Der Planbereich liegt am Rand des eigentlichen Dorfkerns. Der Bereich hat keine Bedeutung für die Prägung des Dorfkerns. Auf gestalterische Regelungen in diesem Bebauungsplan - mit Ausnahme der getroffenen Regelungen – kann verzichtet werden.

5.1. Dachgestaltung

Insbesondere die modernen Bauformen mit Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln die größere Bau- und Formenfreiheit wider. Diese Bauformen sind bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Sie ermöglichen eine bestmögliche Raumausnutzung. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung. Insbesondere der energiepolitische Wandel trägt zur Anpassung von Neubauten daran an. Hier sei die solarenergetische Nutzung und die Begrünung von Flachdächern (Kühlung im Sommer) betont. Mithilfe dieser örtlichen Bauvorschrift i. S. d. § 88 LBauO zur Dachgestaltung verfügt die Kommune über ein Instrument zur Umsetzung klima- und energiepolitischer Ziele, die in Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen.

Zeltdächer, Satteldächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses auf Flachdächern sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum ebenfalls festgesetzt. Gemäß dem Wunsch nach einer ortsangepassten Dachlandschaft, ist in Anlehnung an die bestehenden Dachfarben im direkten Umfeld ausschließlich folgend Dacheindeckung zulässig: Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in roter, grauer oder schwarzer Färbung, entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Gründächer sind ebenfalls zulässig.

Solarenergetische Anlagen sind nicht ausgeschlossen.

5.2. Stellplätze und Garagen

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

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

6. Umweltbelange

Da gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB im vorliegenden Planungsfall nicht auf einen Umweltbericht und Eingriffsausgleich verzichtet werden kann, wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die Grundlagen für den, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigenden, Eingriffsausgleich ermittelt und bewertet wurden. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der

Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, zu denen auch der Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zählt, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Auf den Umweltbericht wird hiermit verwiesen.

7. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage. Es entsteht eine Art lineare Arrondierung der Bestandsbebauung. Die allgemeine Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

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

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

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

8. Eigentumsverhältnisse

Die Ortsgemeinde wird Eigentümerin der Bauflächen im Plangebiet einschließlich der Flächen für die Erschließungsanlagen und der externen Ausgleichsfläche. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die neuen Baugrundstücke und die sonstigen Flächen können durch Teilungsvermessung hergestellt werden.

9. Kosten der Planung

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

10. Hinweise und Empfehlungen

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

10.1. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10.2. 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.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

10.3. Bergbau, Altbergbau

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Gustav" Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Es ist zu beachten, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Bauherren bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

10.4. 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 dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> verfügbar.

10.5. Radonpotenzial

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.

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. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden. 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 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. Die Arbeiten sollten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

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.

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.

10.6. Bodendenkmalpflegerische Belange

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

10.7. Landwirtschaft

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

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Zulässige Geruchs- oder Lärmbelästigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind als Nachteile und qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und auch hinzunehmen.

10.8. 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.

10.9. Telekommunikationsleitungen

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

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt.

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche eingeräumt - entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

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. Die Deutsche Telekom Technik GmbH sollte 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

10.10. 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.

10.11. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

10.12. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. In den letzten Jahren gab es immer wieder massive Starkregenereignisse, welche zu lokalen Überflutungen von bebauten Flächen führten. Zum Umgang mit dem Anfallenden Niederschlagswasser wird auf Kapitel 3.2.2 und die Entwässerungskonzeption verwiesen.

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Im Fall eines Starkregenereignisses (Starkregenindex (SRI) 7) kommt es zu Abflüssen aus dem Plangebiet in Richtung Nordwesten mit vereinzelt Fließgeschwindigkeiten bis zu 1,0 m/s (s. Abbildung 4).

Bei den gegebenen Geländebedingungen kommt es punktuell zu Wassertiefen bis zu 10 cm lediglich in der westlichen Spitze mit einer einzelnen geländebedingten Einstau bis 30 cm (s. Abbildung 5).

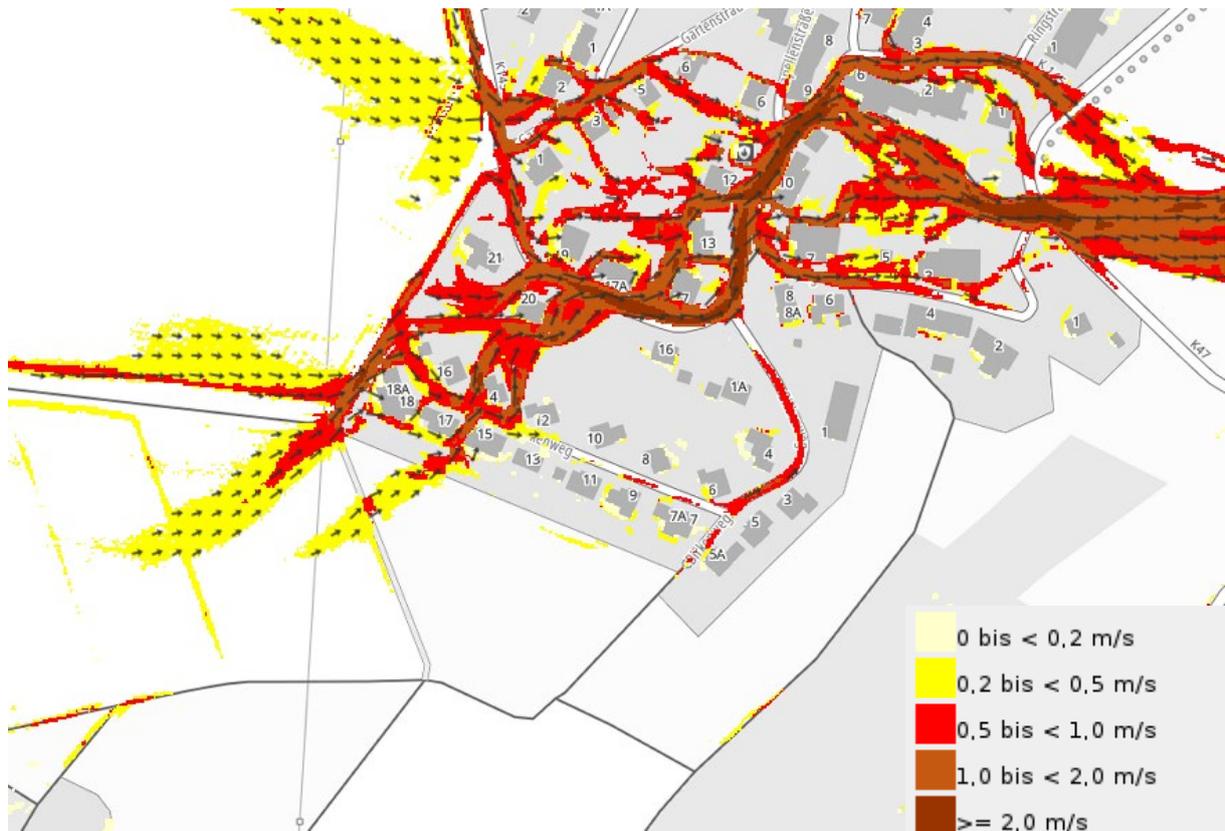


Abbildung 4: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

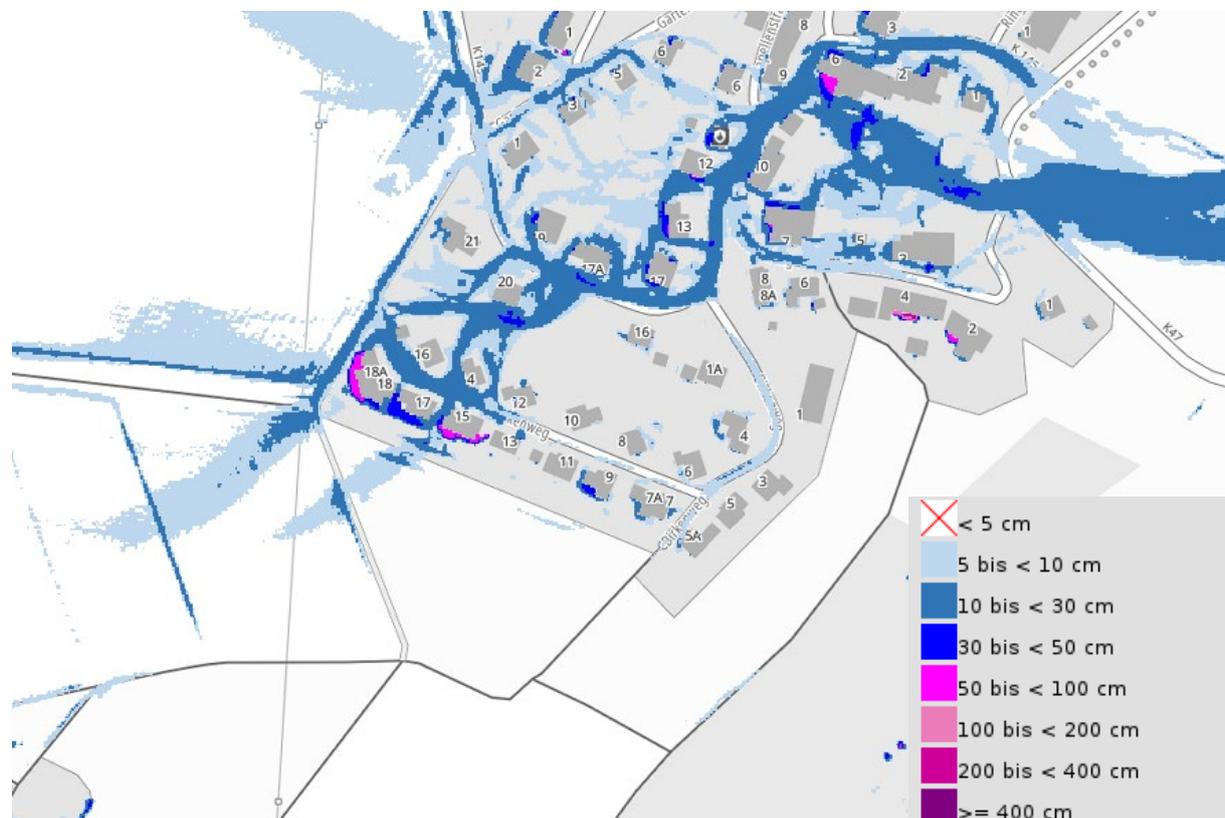


Abbildung 5: Wassertiefen SRI7 (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Um Schäden an Menschen und Objekten vorzubeugen, sind seitens der Bauherren grundstücksbezogene Maßnahmen zur Anpassung der Abflusssituation und Minderung von Oberflächenabfluss sowie Maßnahmen des Gebäudeschutzes anzuraten. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,

10.13. Bestehendes und geplantes Leitungsnetz

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Hierzu müssen entsprechende Leitungstrassen auch außerhalb des beplanten Gebietes bebaut werden. Ebenfalls plant der Versorger im Baugebiet eine FTTH-Glasfaserleerrohranlage zu errichten.

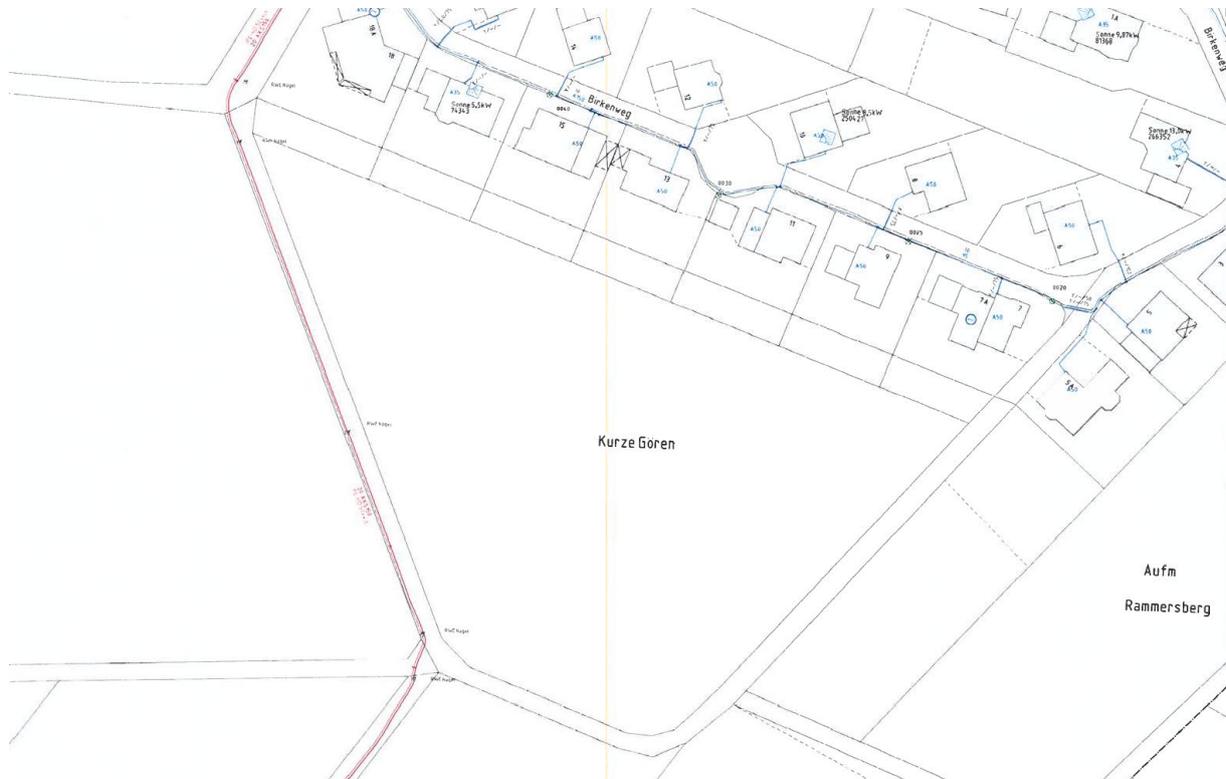
Für die vorhandenen Versorgungsleitungen von Westnetz ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Die Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sollen in einem gepflasterten Versorgungstreifen untergebracht werden. Eine Pflasterung über der Leitungstrasse der bereits vorh. 20KV-Leitung der Westnetz, ist aktuell nicht geplant, da diese genau im geplanten Wendebereich liegt und hier die größten Torsionskräfte durch Lenkbewegungen der Müllfahrzeuge zu erwarten sind.

Für die erforderliche Leitungslegung werden geeignete Kabeltrassen benötigt. Dafür sollte wenigstens einseitig ein Gehweg entlang der Erschließungsstraße von 1 m Breite als öffentliche Fläche ausgewiesen werden, der von Baulichkeiten und Pflanzen mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten ist. Falls in den Straßen kein Gehweg vorgesehen ist, wird darum gebeten, für die Legung der Versorgungsleitungen einseitig einen 1 m breiten Schutzstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, insbesondere auch mit Rücksicht auf die geplanten Leuchten. Hier wird auch auf die EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) verwiesen, die einen seitlichen Sicherheitsraum für Kraftfahrzeuge von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) fordert. Andernfalls ist es unter Umständen erforderlich, die Straßenleuchten auf Privatgelände zu errichten. Dies jedoch führ

oft zu Problemen mit den betroffenen Grundstückseigentümern und ggf. später zu Folgekosten für die Gemeinde. Der Versorger behält sich vor, jegliche Haftung und Gewährleistung abzulehnen, die auf das Nichteinhalten des Sicherheitsraumes zurückzuführen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen werden, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßen grenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.



Baldringen, den

(Siegel)

.....

Jennifer-Laura Höfer
- Ortsbürgermeisterin -