

BAULEITPLANUNG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für
das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“**

**(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Zerf“ – 1. Änderung“)**

in der Ortsgemeinde Zerf

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer



Auftraggeber:

B. O. Immobilien GmbH
Saarbrücker Straße 1
66679 Losheim

Ortsgemeinde Zerf

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Beschreibung des Vorhabens	9
5.	Planungsziel und Zweck der Aufstellung	13
6.	Verfahrensart	13
7.	Flächennutzungsplan	15
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
8.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
8.1.4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
8.1.5.	Flächen für Nebenanlagen.....	18
8.1.6.	Verkehrsflächen, Erschließung	18
9.	Entwässerung	18
10.	Hinweise und Empfehlungen	18
11.	Kenntlichmachung	20
12.	Auswirkungen der Planung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, o.M. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).	5
Abb. 2:	Auszug der Topographischen Karte, TK 25, mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, o.M. Kartengrundlage: Geoportal.rlp.de.	6
Abb. 3:	Ansicht des Planbereichs (Mitte, links) aus westlicher Richtung, Aufnahme P & P GmbH.....	7
Abb. 4:	Ansicht des Planbereichs (rechts)aus östlicher Richtung, Aufnahme P & P GmbH.	7
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und emittierenden Betrieben im Umfeld des Vorhabens, o.M. Kartengrundlage: Geoportal.rlp.de.	9
Abb. 6:	Vorhaben- und Erschließungsplan, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern)	10
Abb. 7:	Grundriss EG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).	11
Abb. 8:	Grundriss 1.OG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).....	11
Abb. 9:	Grundriss 2.OG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).....	11
Abb. 10:	Grundriss Staffelgeschoss, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).....	12
Abb. 11:	Perspektive (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).	12
Abb. 12:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Zerf (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).	15

1. Einleitung

Im Jahr 2018 wurde in der Ortsgemeinde Zerf der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum Zerf“ aufgestellt. Die Planung sah im Bereich des Ortsausgangs in Richtung Trier/Losheim, nördlich der Bundesstraße 407 (B 407), den Bau eines dreigeschossigen Wohngebäudes für das Seniorenwohnen vor. Träger des Vorhabens war ein privater Investor. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

An gleicher Stelle plant nun die B.O. Immobilien GmbH aus Losheim den Bau eines Gebäudes mit 22 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsräumen (untergeordnet). Das aktuelle Vorhaben bewegt sich maßgeblich im planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2018, ist jedoch, was die Architektur und die Grundrissstrukturen betrifft, neu gestaltet. Die neuen Wohnungen sind zudem für alle Altersgruppen konzipiert.

Zerf ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Durch die Entwicklung des Vorhabens werden in der Ortsgemeinde benötigte Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen. Die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Ortsmitte Zerf, mit Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse und weiteren Infrastrukturen machen das Wohnen an dieser Stelle sehr attraktiv.

Der Ortsgemeinderat Zerf befürwortet das Vorhaben und hat entsprechend in seiner Sitzung am 26.02.2024 den Beschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Zerf“ gefasst. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde geändert in **vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“** (*vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum Zerf" – 1. Änderung*). In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ befindet sich in der Ortsgemeinde Zerf, Gemarkung Zerf, Flur 33 und umfasst die Flurstücke 46 und 47.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.900m² Größe überplant.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden: durch einen Feldwirtschaftsweg (Flurstück 33),
- im Osten: durch den gleichen Feldwirtschaftsweg,
- im Süden: durch die Bundesstraße B 407, „Trierer Straße“ und
- im Westen: durch die Wohnbebauung des Anwesens „Trierer Straße 2“.

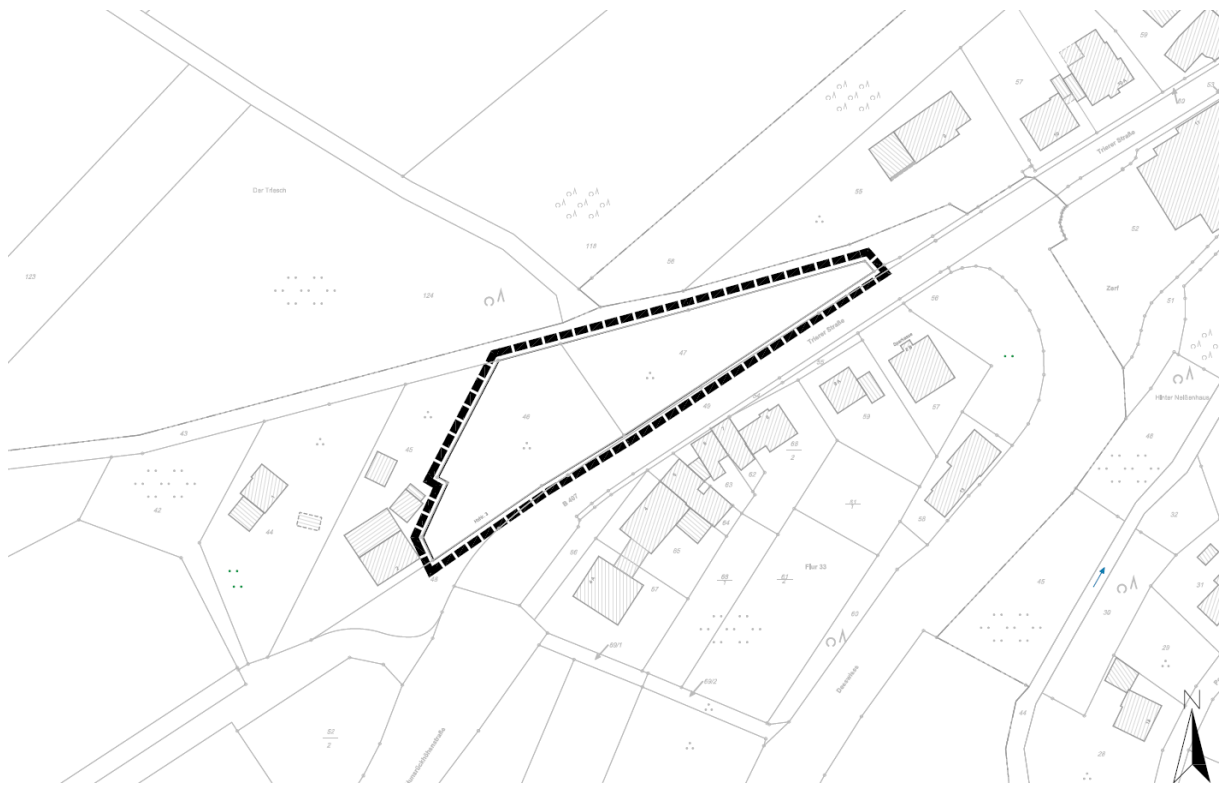


Abb. 1: Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, o.M. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

3. Bestandssituation

Topographie und Lage

Der Planbereich befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Zerf. Das Gebiet erstreckt sich längs in etwa in West-Ost-Richtung. Entsprechend der topographischen Karte TK 25 befinden sich die Flächen auf einem Niveau von ca. 365 m über NN. Der Planbereich selbst fällt leicht in östliche Richtung, in Richtung Ortsmitte. Gegenüber dem Straßenniveau der gleichmaßen in östliche Richtung stärker fallenden „Trierer Straße“ (B 407) beträgt der Höhenunterschied des Baugeländes bis zu ca. 3,50 m.



Abb. 2: Auszug der Topographischen Karte, TK 25, mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, o.M. Kartengrundlage: Geportal.rlp.de.

Boden

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.



Abb. 3: Ansicht des Planbereichs (Mitte, links) aus westlicher Richtung, Aufnahme P & P GmbH.



Abb. 4: Ansicht des Planbereichs (rechts) aus östlicher Richtung, Aufnahme P & P GmbH.

Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die anliegende „Trierer Straße“ (B 407). Durch diese Anbindung ist das Baugebiet sehr gut an das örtliche und das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes ist gegeben.

Abwasser

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt über das bestehende örtliche Trennsystem.

Vegetation

Das Plangebiet wird zum größten Teil von einer artenarmen Wiese eingenommen, die überwiegend von nitrophilen Hochgräsern (*Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Alopecurus pratensis*) geprägt und nur von wenigen ubiquitären Kräutern (*Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens*, *Taraxacum officinale* agg.) bereichert wird. Eine ausgeprägte horizontale Strukturierung der Wiese ist aufgrund der Dominanz der Hochgräser nicht festzustellen. In den seltener gepflegten nördlichen und östlichen Randbereichen treten verstärkt Brombeere und Brennnessel auf. Ein älteres Individuum von *Salix caprea* und zwei jüngere Birken verstärken den Brachencharakter in diesem Teil noch.

Zentral befand sich auf einer Fläche von etwa 70 m² ein Brombeergestrüpp, das im Unterwuchs reich an Brennnessel war. Der Bereich wird mittlerweile wieder gemäht, ist aber nach wie vor als ruderalisiert anzusprechen und reich an Brombeer-Keimlingen. Neben den vorgeannten Gehölzen finden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur noch ein jüngeres Obstgehölz (BHD < 20 cm) im zentralen südlichen Teil und eine Gruppe verwilderter Obstgehölze (BHD < 15 cm) hinter einem Gartenhäuschen am nordwestlichen Rand. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG konnten im Planungsraum nicht festgestellt werden. Lebensraumtypen im Sinne von Anhang I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht betroffen.

Nachbarschaft, Städtebau

Der Planbereich liegt im westlichen Bereich der Ortslage Zerf. Das nähere Umfeld ist sowohl durch Wohnbebauung, als auch durch gewerbliche Nutzung (Einkaufsmärkte, Sparkasse, Handwerksbetriebe (Kfz-Werkstatt, Schreinerei) und Dienstleister) geprägt. Die Ortsmitte Zerf ist fußläufig erreichbar. Der Standort verfügt entsprechend über ein hohes Maß an städtebaulicher Integration.

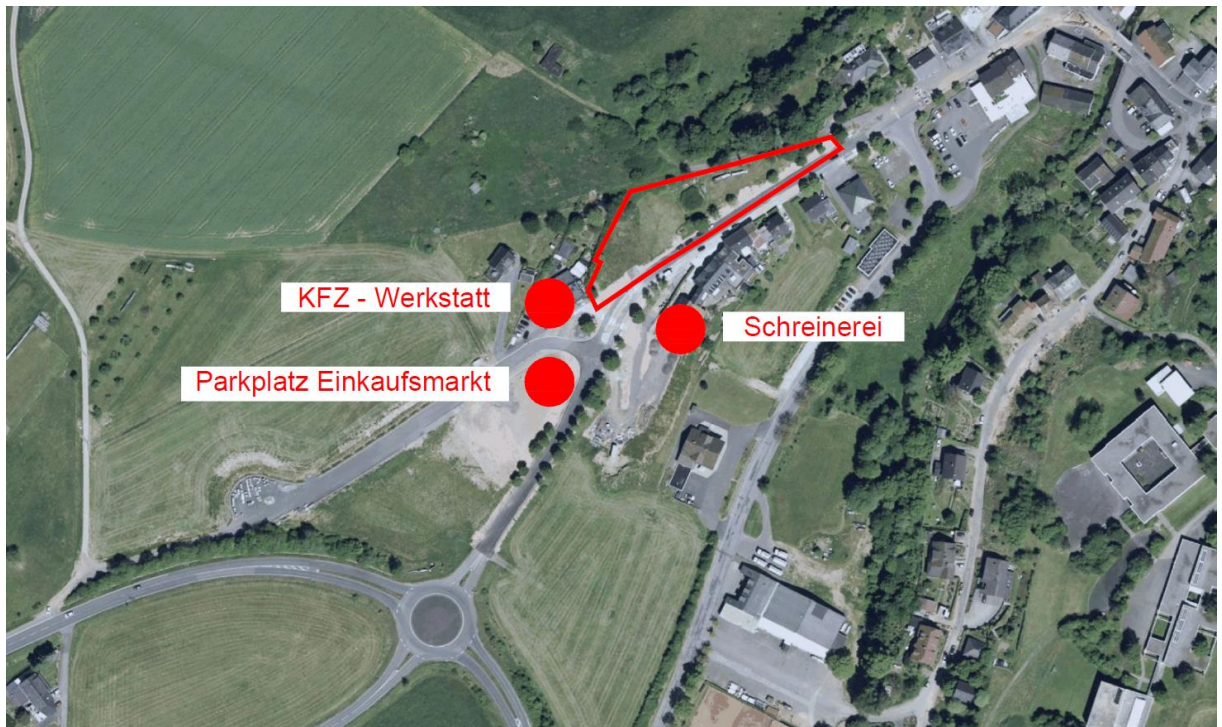


Abb. 5: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und emittierenden Betrieben im Umfeld des Vorhabens, o.M. Kartengrundlage: Geoportal.rlp.de.

4. Beschreibung des Vorhabens

Die Errichtung des geplanten Gebäudes dient dem Bau von Wohnungen und von Büro- und Geschäftsräumen (untergeordnet im Erdgeschoss).

Die Fläche des Geltungsbereichs, die Flurstücke 46 und 47, befindet sich in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers.

Die Grundstücksfläche umfasst ca. 2.900 m², wovon die Gebäudegrundfläche ca. 800 m² einnehmen wird.

Das geplante Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 11,80m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG); diese ist mit ca. 365,90m über Normalhöhennull festgelegt, d.h. die maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert mit dem Maß von bis zu 378,00m über NHN.

Insgesamt werden im Gebäude 22 Wohnungen errichtet.

An Nutzungen sind entsprechend der bestehenden Konzeption vorgesehen:

Kellergeschoss:

- Kellerräume,
- Funktionsräume/ Gebäudetechnik,

- Tiefgarage.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich/ Foyer,
- Büro- und Geschäftsräume,
- Wohnungen.

1. Obergeschoss:

- Wohnungen.

2. Obergeschoss:

- Wohnungen.

Staffelgeschoss:

- Wohnungen.

Der Planbereich ist durch die bestehende „Trierer Straße“ (B 407) voll erschlossen. Für den ruhenden Verkehr werden 35 Kfz-Stellplätze als Tiefgaragenplätze bzw. Außenstellplätze (davon drei behindertengerecht) angelegt (Ansatz: 18 Wohnungen mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung = 27 Stellplätze; 4 Studentenwohnungen mit 1,0 Stellplätzen je Wohnung = 4 Stellplätze; Büro- und Gewerbeflächen = 4 Stellplätze → Summe 35 Stellplätze).

Details zur Gebäudearchitektur sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den nachstehenden Planskizzen ersichtlich.

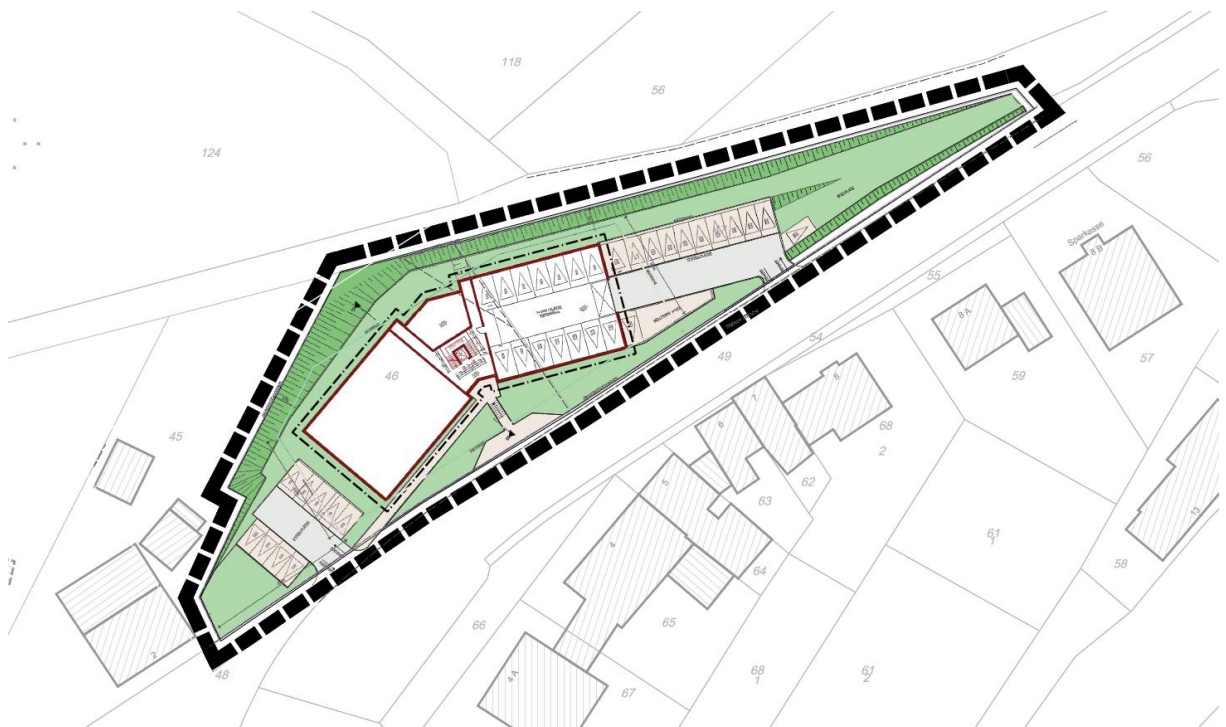


Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan, o.M. (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern)

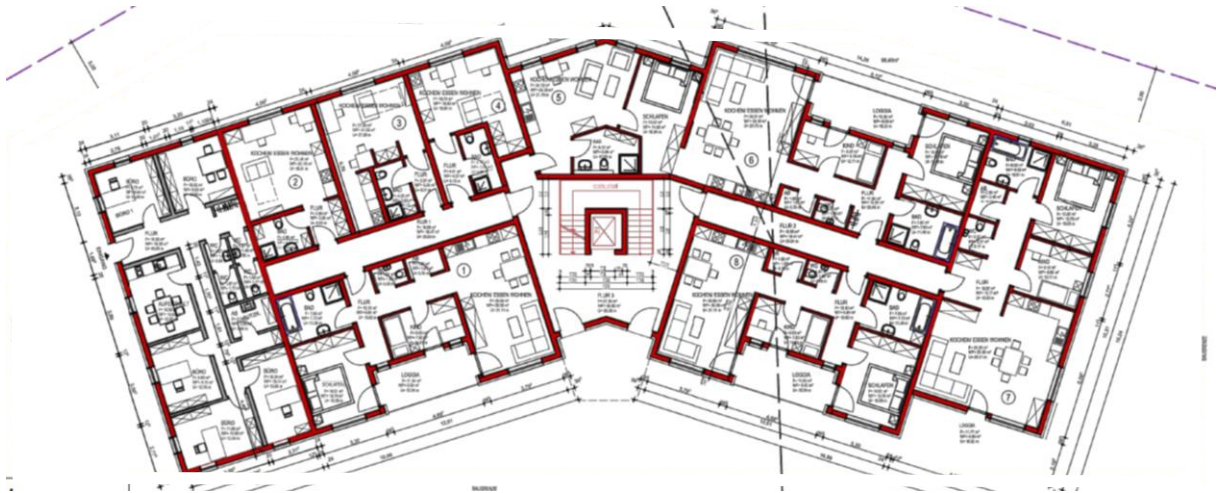


Abb. 7: Grundriss EG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).

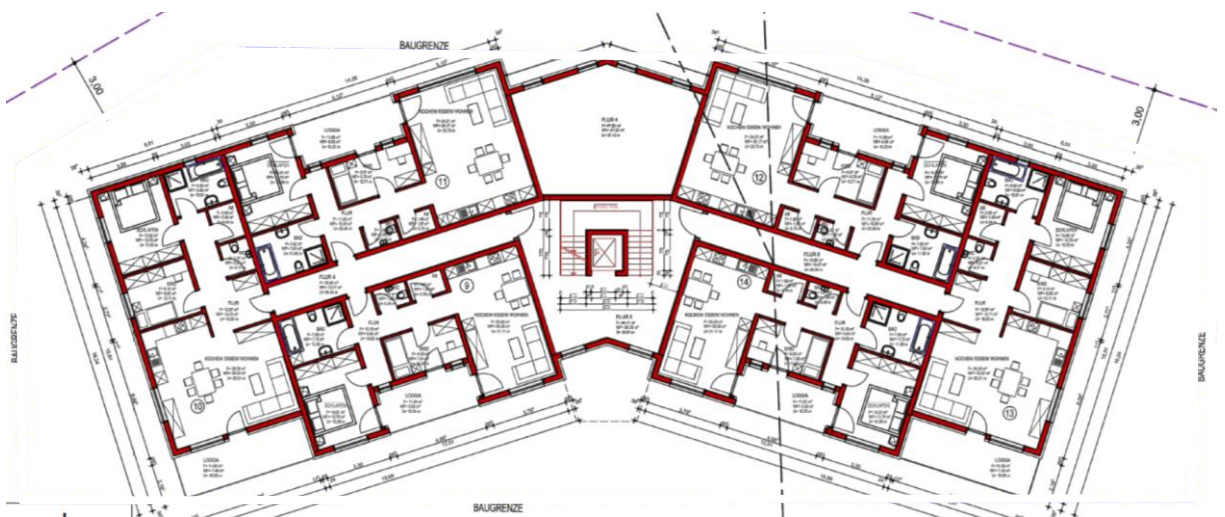


Abb. 8: Grundriss 1.OG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern)

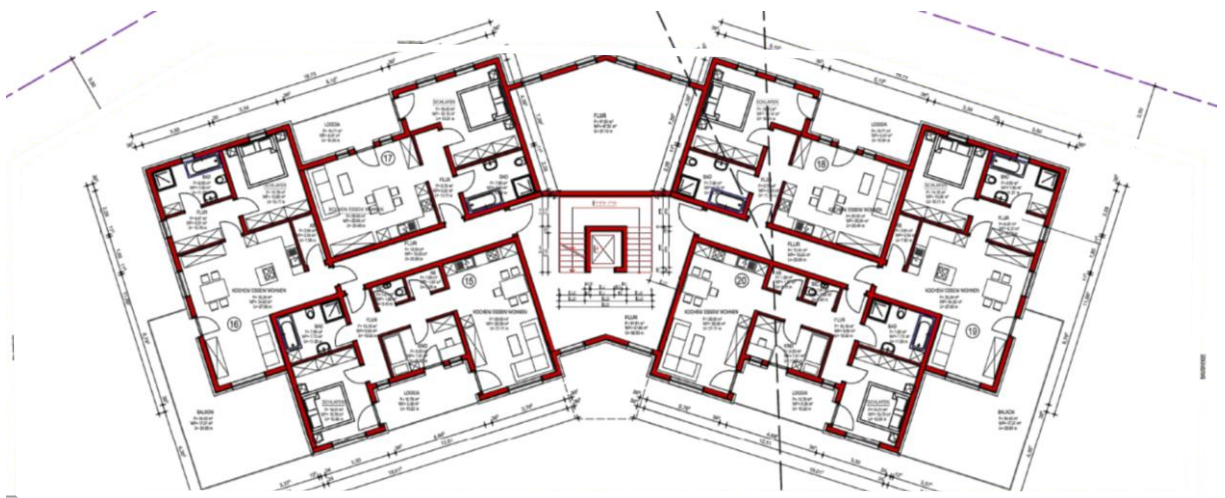


Abb. 9: Grundriss 2.OG, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern)

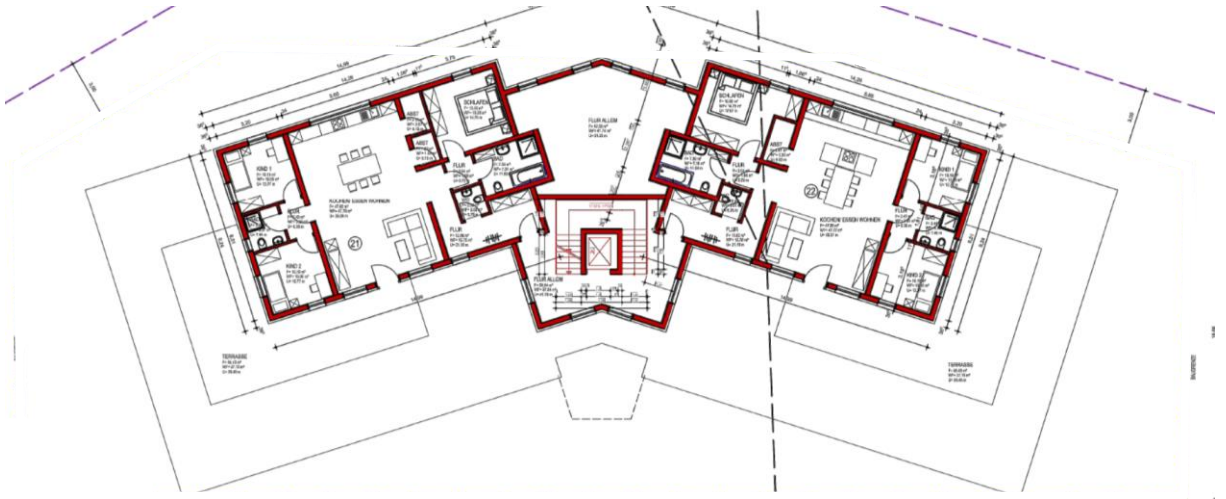


Abb. 10: Grundriss Staffelgeschoss, o.M, (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern)



Abb. 11: Perspektive (Quelle: Herzberger Architektur, Wadern).

Baurechtlich ist die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich, da sich das Vorhaben im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in seiner Eigenart von der näheren Umgebung unterscheidet. Entsprechend sind die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Zerf“ bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ erforderlich.

Gem. § 12 BauGB wird zwischen der Ortsgemeinde Zerf und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag mit dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Vorhabenträger ist die

B.O. Immobilien GmbH i.G.
vertreten durch Herrn Erich Boullion
Saarbrücker Straße 1
66679 Losheim

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. A. zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (§ 12 Abs. 1 Satz 1) sowie zur Projektumsetzung gemäß den festgesetzten Parametern (z.B. Bauausführung, Baufristen u.W.).

5. Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes mit 22 Wohnungen und Büro- und Geschäftsflächen.

Mit dem Vorhaben werden in Zerf benötigte Wohnungen und Büro- und Geschäftsflächen geschaffen.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte betreffend, ist die Einpassung des Baukörpers in den städtebaulichen Kontext Zielsetzung der Planung.

6. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Gebäudes mit 22 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsräumen (untergeordnet).

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 2.900 m²; die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 800 m².

Das Vorhaben ist innerhalb der bestehenden Ortslage von Zerf geplant. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Entsprechend des Umfangs der Planung ist die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Anhaltspunkte, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend kann die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß BauGB § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach BauGB § 13 Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß BauGB § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des BauGB § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

7. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ getroffen:

Der Planungsbereich ist, wie fast die gesamte Ortslage Zerf, als gemischte Baufläche festgesetzt.

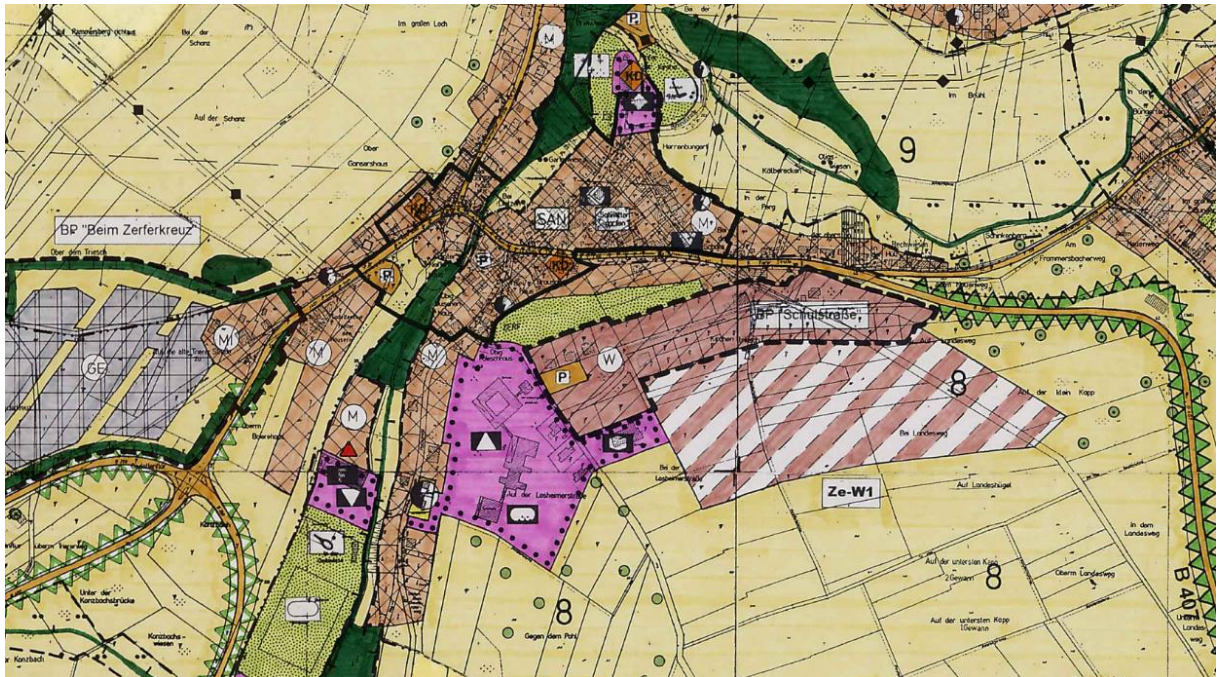


Abb. 12: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Zerf (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Die Planung sieht eine aus Wohnen und Gewerbe gemischte Bebauung vor; trotz des Vorhabenschwerpunktes Wohnen kann der gesamte Quartierbereich als Gemengelage mit einer gemischten Bebauung eingestuft werden. D.h. die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist als gegeben zu sehen.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch planerische Festsetzungen gesteuert, um eine städtebauliche Einbindung ins Siedlungsbild, eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Ortsgemeinde Zerf bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO, PlanZV) gebunden.

Der Planbereich wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, hier:

- Gebäude für das Wohnen und das Gesundheitswesen

mit:

- Wohnungen,
- Räumlichkeiten für die Gesundheitsvorsorge,
- allen weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

Begründung:

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung basieren auf den Nutzungsstrukturen des Gesamtkonzeptes des Vorhabenträgers und entsprechen dem geplanten Vorhaben. Durch die festgesetzten Nutzungsstrukturen werden für den Ort wichtige Funktionen, insbesondere für ein innerörtliches Wohnen, geschaffen.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element.

Zur Steuerung des Umfangs der zukünftigen Bebauung wird entsprechend die **Größe der Gebäudegrundfläche** (GGF) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) als Obergrenze festgelegt:

- Die max. zulässige GGF beträgt 800 m².

Durch die Festsetzung bzw. Beschränkung der **Gebäudehöhe** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt:

- Die **Gebäudehöhe innerhalb des Planbereichs wird** auf maximal **378,00m** über NHN festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Parameter ergeben sich aus der geplanten architektonischen Kubatur des Vorhabens. Durch die Höhenfestsetzungen wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 11,80m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG); diese wiederum ist mit ca. 365,90m über Normalhöhennull festgelegt, d.h. die maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert mit dem Maß von bis zu 378,00m über NHN.

8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“ wird eine

abweichende Bauweise festgesetzt:

- a - zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen größer 50 m.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch **Baugrenzen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht die architektonische Umsetzung des Vorhabens (zulässige Gebäudelänge größer 50 m).

8.1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Stellplätze sind zulässig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

8.1.5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

8.1.6. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich ist durch die „Trierer Straße“ ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

9. Entwässerung

Der Planbereich wird an das bestehende Trennsystem in der „Trierer Straße“ angeschlossen.

10. Hinweise und Empfehlungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Zerf“ sind folgende Hinweise zu beachten:

Einweisungspflicht - Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Naturschutz - Es wird empfohlen, bei der Gestaltung der Außenanlagen einen Schwerpunkt auf heimische, standortgerechte Laubgehölze zu setzen.

Oberboden - Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Bei allen Bodenarbeiten sind die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bodenauffälligkeiten - Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaus-

hub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Gründung - Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Denkmalfunde - Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Anpflanzungen - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungsmaßnahmen - Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

Löschwasser - Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 zu berücksichtigen.

Brandschutz - Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen) ist die Anlage E "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 MinBl. S. 234 anzuwenden. Die Festlegung der Flächen ist mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Bei der Beurteilung der baulichen Anlage ist gegebenenfalls der Entwurf "Brandschutztechnische Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe" des Ministeriums der Finanzen, Stand 22.06.2017 heranzuziehen. Der zweite Rettungsweg ist teilweise baulich herzustellen.

Abwasserbeseitigung - Im Baugenehmigungsverfahren ist von Antragstellerseite die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung) einvernehmlich mit den Abwasserwerken der VG Kell am See abzustimmen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung betreffend, wird auf die Anforderungen gem. § 5 Abs. 1 und § 55 Abs. 2 WHG hingewiesen. Ggf. ist der Einfluss von Außengebietswasser auf das Baugebiet zu berücksichtigen.

Bergbau/ Altbergbau - Das Vorhaben befindet sich im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes "Gustav". Es ist kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters/ Geotechnikers empfohlen.

Radonpotential - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

11. Kenntlichmachung

Zur Verdeutlichung der bestehenden gewerblichen Infrastrukturen und damit verbundenen möglichen Lärmemissionen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in der Planzeichnung folgende Einrichtungen kenntlich gemacht (siehe auch Abb. 5):

- Schreinerei im Anwesen Trierer Straße 4
- Kfz-Werkstatt im Anwesen Trierer Straße 2
- Lebensmitteleinkaufsmarkt, Am Zerferkreuz 1-3

Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den Betrieb, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln (Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 83).

12. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage von Zerf. Südlich des Vorhabens befinden sich entlang der „Trierer Straße“ eine Wohnbebauung und eine Schreinerei. Östlich schließt sich die Ortsmitte Zerf an und westlich eine Wohnbebauung, eine Kfz-Werkstatt sowie ein neu errichteter Lebensmitteleinkaufsmarkt.

Das Vorhaben ist entsprechend als integrierter Standort anzusprechen.

Es stellt funktional eine sinnvolle, der Siedlungsstruktur des Ortes angepasste Bebauung dar. Das zentral und verkehrsgünstig innerhalb der Ortslage geplante Vorhaben stellt auf Grund seines Nutzungsspektrums einen Mehrwert für Zerf dar. Das Vorhaben ergänzt die im näheren Umfeld befindlichen Nutzungsarten (u.A. Sparkasse, Einkaufsläden, Dienstleister) sinnvoll. Es werden bestehende Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind entsprechend positiv.

Städtebau

Mit der Entwicklung des Vorhabens wird eine innerörtliche Siedlungslücke geschlossen. Das geplante Vorhaben wird im Kontext einer bestehenden Bebauung entwickelt. Auf Grund der ausgewiesenen Baufenster sowie der festgesetzten Bauweise und Höhenentwicklung erfolgt eine klare Bestimmung der zukünftigen baulichen Strukturen.

Durch die Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung erfolgt zudem eine funktionale Einbindung ins örtliche Gefüge. Das Vorhaben fügt sich entsprechend in den städtebaulichen Kontext der Ortslage ein.

Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe wird der Rahmen für die Entwicklung des Planbereichs in der Fläche und in der Kubatur definiert.

Auf Grund der innerörtlichen Lage des Vorhabens und der definierten Kubaturen ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Erschließung, Verkehr und Verkehrslärm

Der Planbereich ist durch die bestehende Bundesstraße B 407, „Trierer Straße“, voll erschlossen. Es bedarf keiner neuen Erschließungsstraßen. Der Planungsbereich ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch das Vorhaben entstehen neue Verkehrsströme; auf Grund der Hauptnutzungsstruktur Wohnen (22 Wohnungen) sind diese jedoch als gering bzw. zeitlich begrenzt einzuschätzen.

Das Verkehrsaufkommen wird in Bezug zu den bestehenden Verkehrsmengen im Bereich der Bundesstraße durch das Vorhaben absehbar nur geringfügig zunehmen. Der zusätzliche Verkehr kann von der Bundesstraße problemlos bewältigt werden. Der aus dem Vorhaben resultierende ruhende Verkehr wird innerhalb des Planbereiches untergebracht, sodass der Verkehrsfluss in der „Trierer Straße“ nicht beeinträchtigt wird.

D.h. maßgebliche Änderungen bzw. Zunahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die zusätzlich entstehenden Belastungen durch Verkehrslärm und Abgase sind gleichermaßen als gering zu bewerten.

Wechselwirkungen und Einwirkungen auf den Planbereich

Der Planbereich ist von einer Bebauung umschlossen. Diese wird maßgeblich vom Wohnen, Dienstleistungen und von Einzelhandelseinrichtungen bestimmt.

Im nördlichen Umfeld des Vorhaben befinden sich weiterhin im Anwesen „Trierer Straße 4a“ eine Schreinerei und im Anwesen „Trierer Straße 2“ eine Kfz-Werkstatt. Beide Anwesen werden neben der gewerblichen Nutzung auch zu Wohnzwecken genutzt. Die bestehende städtebauliche Orientierung der Betriebe ist in westliche Richtung, also vom Vorhaben abgewendet.

Bei den nächstgelegenen bestehenden „reinen“ Wohnnutzungen handelt es sich in Bezug zur Schreinerei um das Anwesen „Trierer Straße 4“ (nordöstlich gelegen im Abstand von ca. 9 m) und in Bezug zur Kfz-Werkstatt um das Anwesen „Trierer Straße 1“ (nordwestlich gelegen im Abstand von ca. 20 m).

Die Eigentümer der Betriebe sehen resultierend aus der Entwicklung des Vorhabens mögliche Lärmkonflikte und Einschränkungen der eigenen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Der zu den Gewerbebetrieben nächstgelegene Punkt des Baufensters des Vorhabens hat einen Abstand zu den Betrieben von ca. 26 m. Das geplante Hauptgebäude des Vorhabens selbst verfügt über einen Abstand von ca. 28 m zu den beiden Gewerbebetrieben. Durch das Vorhaben rückt entsprechend die Wohnbebauung nicht näher als die bereits bestehende Wohnbebauung der Anwesen „Triererstraße 1 und 4“ an die gewerblichen Betriebe heran. Als Bewertungsmaßstab für die gewerbliche Entwicklung der beiden bestehenden Betriebe sind entsprechend diese beiden nächstgelegenen Wohnbebauungen in Betracht zu ziehen.

D.h. zum einen: Sind z.B. im Einwirkbereich eines Emittenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleich weit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein. ... Die Zumutbarkeit von Immissionen ist zwar nach unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit zu differenzieren, sie kann aber bei gleicher Schutzbedürftigkeit betroffener Nutzungen und vergleichbarer Lage nicht grundstücksweise unterschiedlich sein (Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 82).

Weiterhin gilt: *Halten sich die vom Gewerbebetrieb ausgehenden Belästigungen in den Grenzen des der Wohnnutzung i.S. eines „Mittelwerts“ Zumutbaren, so hat der Gewerbebetrieb*

keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen seines Betriebes infolge der hinzukommenden Wohnbebauung zu befürchten. Überschreiten die Belastungen diese Grenze, so hat der Betrieb Einschränkungen bereits wegen der vorhandenen und nicht erst wegen der hinzukommenden Wohnbebauung hinzunehmen (BVerG, B.v.5.3.1984 – 4 B 171.83 – ZfBR 1984, 147 = Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 82).

Der Quartierbereich verfügt bereits über eine Gemengelage mit unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit; entsprechend ist die Grundstücksnutzung bereits mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. *Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – i.S. der „Bildung einer Art von Mittelwerten“ – zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln (Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 81).* Damit der Bauwillige weiß, welche Vorbelastungen im Quartierbereich bestehen, werden diese im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht. *Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den Betrieb, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln (Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 83).* Unter dem Gesichtspunkt der bestehenden bereits näher an den Betrieben gelegenen maßstabsbildenden Wohnbebauungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionssituation des Vorhabens nicht nachträglich durch Änderungen der Betriebe verschlechtern kann und auch für das Vorhaben zumutbar sind.

Der Veranlasser der neu hinzukommenden Nutzung hat die (Anmerkung: evtl.) notwendigen Schutzmaßnahmen daher selbst zu vertreten bzw. gegen sich gelten zu lassen. Dieses Veranlasserprinzip, nach dem der durch die Planinitiative Begünstigte, d.h. in dessen Interesse der Plan aufgestellt wird, die Auswirkungen der Planung tragen muss, hat u.U. Bedeutung für die Frage, in welcher Reihenfolge und auf welchen Flächen notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (Fickert/Fieseler 2014: Baunutzungsverordnung, S. 83).

D.h. zusammenfassend, dass der Quartierbereich bereits über unterschiedliche Nutzungsstrukturen und Vorbelastungen verfügt. Bestehende Nutzungen und zukünftige Nutzungen unterliegen einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme. Durch die Kenntlichmachung der Vorbelastungen auf der Planzeichnung erfolgt die Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über diese Vorbelastungen. Die Nutzungsarten des Vorhabens (Wohnen und Geschäfts- und Büroräume) sind an diesem Standort absehbar quartierverträglich. Die Grenzen der Entwicklungsfähigkeit angrenzender Betriebe werden bereits durch die bestehende Wohnbebauung im Quartierbereich gesetzt und nicht erst durch das Vorhaben.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planbereichs werden 35 Kfz-Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätzen bzw. Außenstellplätzen errichtet. Durch die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereichs entstehen keine negativen Einflüsse auf den Verkehrsfluss im Bereich der B 407.

Planalternativen

Das geplante Vorhaben wird an einem bestehenden innerörtlichen Standort entwickelt und ist vorhabenbedingt räumlich gebunden. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von benötigtem Wohnraum sowie Büro- und Geschäftsräumen. Der Standort verfügt über einen hohen Grad der städtebaulichen und sozialen Integration (Innerortslage im Kontext vorhandener Infrastrukturen). Entsprechend erfolgt die Projektumsetzung am Standort Trierer Straße.

Naturschutzrechtliche Belange

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange entstehen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Dies wird darin begründet, dass auf Grund des geringen Umfangs der Planung keine maßgeblichen Änderungen der Wirkungsfaktoren auf das Umfeld ergeben.

Überörtliche naturschutzrechtliche Vorgaben und sonstige Belange des Umweltschutzes stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen. Gem. § 13 a BauGB ist ein Ausgleich, in Folge eines Eingriffes in Natur- und Landschaft, nicht erforderlich.

Von dem Planvorhaben sind außerdem keine gesetzlich geschützten Biotop-, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Beim Planbereich handelt es sich um einen Bereich innerhalb einer bestehenden Ortslage. Die daraus resultierenden Änderungen von naturschutzrechtlicher Relevanz sind allenfalls als gering zu bewerten.

Boden

Der Boden wird durch die Anlage der Gebäude- und Stellplatzflächen versiegelt und dauerhaft beseitigt. Durch die Festsetzung der Gebäudegrundfläche wird die Versiegelung begrenzt und auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung des Planbereichs sich keine erheblichen Belastungen des Bodens ergeben werden.

Klima und Luft

Der Planbereich erfüllt auf Grund seiner topographischen und städtebaulichen Lage keine maßgeblichen kleinklimatischen Funktionen (Kaltluftbildung bzw. Kaltluftabfluss). Durch die

geplante Bebauung ergeben sich allenfalls geringe klimatische Auswirkungen in Form von Erwärmungen, so dass die Auswirkungen der Planung bezüglich der Punkte Klima und Luft als sehr gering bewertet werden können.

Ökologie

Das Vorhaben ist innerhalb einer bereits bestehenden Ortslage geplant. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aktuell bereits eingeschränkt. Der größte Bereich des Plangebietes ist eine Wiesenfläche mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Die biologische Vielfalt ist daher als eher gering einzuordnen.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich das gesamte ökologische Gefüge des Planbereichs samt seines Umfeldes nicht maßgeblich verändern wird und die bestehenden ökologischen Gesamtverhältnisse nur gering verändert werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Konzeption der „Wohnanlage Zerf“ mit Wohnungen und Büro- und Geschäftsräumen eine sinnvolle Ergänzung der Nutzungsstrukturen der Gemeinde Zerf darstellt.

Durch das Vorhaben werden die Grundlagen für ein attraktives Wohnen im Ort geschaffen. Die aus dem Vorhaben resultierenden Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld können als gering eingeschätzt werden.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und die ökologische Sachverhalte werden durch planungsrechtliche Festsetzungen begrenzt, so dass das Vorhaben insgesamt als positiv für den Ort Zerf bewertet werden kann.