

Verbandsgemeinde Saarburg - Kell

Ortsgemeinde Mannebach

Bebauungsplan

„Ober der Kirch - Ergänzung“



Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2022)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Planungsvorgaben	2
2.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP).....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Bebauungspläne	3
2.4	Schutzgebiete/-objekte	4
2.5	Fachplanungen	4
3	Erläuterungen zum Plangebiet	5
3.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2	Vorhabenbeschreibung	5
3.3	Städtebauliches Konzept	6
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5	Erschließung	7
3.6	Altablagerungen	8
4	Inhalt der Planinhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und sonstige Nebenanlagen.....	11
4.5	Naturschutzfachliche Regelungen.....	11
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5	Beurteilung der Umweltbelange	12
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Vorhandene Nutzungen	13
6.2	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen	13
6.3	Wirtschaftliche Verhältnisse	13
7	Planungsalternativen	14
8	Hinweise und Empfehlungen	14
8.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	14
8.2	Altlasten.....	15
8.3	Baugrunduntersuchungen.....	15
8.4	Bodendenkmalpflegerische Belange	15
8.5	Herstellung von Pflanzungen.....	16
8.6	Radonpotential.....	16
8.7	Schutz des Bodens.....	18
8.8	Schutz von Pflanzenbeständen	18

1 Anlass und Ziel der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der als Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes „Ober der Kirch“ gedacht ist. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 210/2 sowie 272/1 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Mannebach und grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Ober der Kirch“.

Das für die Schaffung von Baurecht vorgesehene Grundstück ist gegenwärtig eine Baulücke in der beidseitigen Wohnbebauung entlang der *Schulstraße* im Süden der Gemeinde Mannebach. Anlass ist das Vorhaben eines Privaten auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Unmittelbar daran anschließend sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich Anlagen für eine nicht gewerbliche Tierhaltung entstehen. Während eine Bebauung auf dem zur *Schulstraße* gelegenen Grundstücksbereich bereits jetzt nach den Vorgaben § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, fehlen für die Errichtung von baulichen Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Es besteht somit ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, um die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Im nördlichen Teil der Planfläche, welche für die Bebauung vorgesehen ist, wird auf etwa 1.660 m² ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO ausgewiesen. Der südliche Teil der Parzelle 210/2 wird als Maßnahmenfläche zur Kompensation der Neuversiegelung festgesetzt.

Es ist Planungswunsch der Gemeinde Mannebach, dass mit dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes das Erscheinungsbild der Bebauung des Baugebietes „Ober der Kirch“ auf das Plangebiet übertragen wird, um eine einheitliche, ortsbildtypische Entwicklung entlang der *Schulstraße* zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird eine Staffelung zwischen vorderem und rückwärtigem Grundstücksteil (MDW 1 bzw. MDW 2) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie der Maße baulicher Nutzung vorgenommen. Auf diese Weise soll im vorderen Grundstücksteil die Errichtung eines Wohnhauses – analog zu der umgebenden Bebauung – ermöglicht werden; im rückwärtigen Grundstücksbereich ist dagegen nur eine der Wohnnutzung zu- und untergeordnete Nutzung zulässig, um eine Fehlentwicklung durch nicht gewünschte Nutzungen, wie beispielsweise Wohn- oder gewerbliche Nutzungen, in zweiter Baureihe zu vermeiden.

Die Regelungen des MDW 1 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich, wie oben dargestellt gemäß dem Planungswunsch der Gemeinde, an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ober der Kirch“. Um den gewünschten untergeordneten Charakter der rückwärtigen Bebauung zu unterstreichen, wird im MDW 2 die zulässige Nutzung allein auf die Vorgaben des § 5a BauNVO zu Einrichtung und Anlagen für nicht gewerbliche Tierhaltung sowie zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe beschränkt. Ergänzt wird dies durch angepasste Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximal überbaubaren Grundstücksfläche.

Weitere Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sind Festlegungen zur Lage der Nebenanlagen und Carports innerhalb des Grundstückes, Nutzung von versickerungsfähigen Materialien für

Außenanlagen sowie weitere Maßnahmen zum Ausgleich des baulichen Eingriffes, die zum Teil auf externen Flächen umzusetzen sind.

Der gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Saarburg kennzeichnet das Plangebiet als Mischgebietsfläche sowie den südlichen Bereich als Streuobstwiese. Mit den Festsetzungen eines MDW im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie einer Maßnahmenflächen für Anpflanzungen im südlichen Teilbereich, wird dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gewählt werden. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 BauGB ist legitim, da die weiteren Anforderungen des § 13 erfüllt werden:

- Mit der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder LUVPG unterliegen
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der Planung dennoch berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden im Fachbeitrag Naturschutz (Planungsbüro Fischer) dargelegt, welcher der Begründung beiliegt. In diesem wird auch das Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der erforderlichen Eingriffes in Grund und Boden dargelegt.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan erstellt. Hierbei kann auf bestehende Objektplanungen und Fachbeiträge zurückgegriffen werden. Sie können als Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes herangezogen werden.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Mannebach keine zentralörtliche Bedeutung zu. Ihr wird die regionalplanerische besondere Funktion für die Landwirtschaft zugewiesen. Das Planwerk kennzeichnet für die Planfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche,

einschließlich Grenzertragsböden. Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Naturpark Saar-Hunsrück und in einem Schwerpunktgebiet für Fremdenverkehrsentwicklung.

Im künftigen Regionalplan (ROPneu) ist ebenfalls keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe und Freizeit sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen. Im Planwerk zum Entwurf des ROPneu liegt die gesamte Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Diese Vorbehaltsgebiete für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus dienen der Sicherung und Entwicklung von Erholungs- und Erlebnisräumen. Bei allen raumbedeutsamen Vorhaben ist darauf zu achten, dass die landschaftliche Eignung für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleiben (G 126, ROPneu). Im Rahmen der Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, damit die künftigen Baukörper sich an das vorhandene Ortsbild anpassen und eine Einbindung in die umgebende Landschaft gegeben ist. Hierdurch wird einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorgebeugt.

Weiterhin wird der Planbereich teilweise als Vorbehalt- sowie teilweise als Vorrangfläche für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Diese Gebiete dienen der quantitativen und qualitativen Sicherung der Grundwasservorräte und sollen eine dauerhaft ausreichende Grundwasserneubildung gewährleisten. Dies bedingt einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Siedlungstätigkeit und eine Reduzierung der Bodenversiegelung. Zudem sind in Vorranggebieten Handlungen untersagt, die zu einer Verschlechterung der Wasserqualität und/oder zu einer Verringerung der Wasserneubildungsrate führen. (G 110 & Z 111, RROPneu). Mit Festsetzungen zur Nutzung von versickerungsfähigen Belägen zur Befestigung von ebenerdigen Flächen (Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen, etc.), soll eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermieden werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Saarburg (Rechtskraft seit November 2003) entwickelt.

Im FNP ist der nördliche Planbereich als Mischgebiet gekennzeichnet. Für den südlichen Teil besteht eine Kennzeichnung als Streuobstwiese.

Im Bereich des im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Mischgebietes, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Dörfliches Wohngebietes (MDW) festgesetzt. Für den Bereich der Darstellung der Streuobstwiese im FNP erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Ausgleich des geplanten Eingriffes in Grund und Boden.

Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der geplanten Bodennutzung dargestellt. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen wird dem Entwicklungsgebiet des §8 Abs. BauGB entsprochen.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird mit der vorliegenden Planung erstmalig bauplanungsrechtlich erfasst und entwickelt. Es handelt sich hierbei um die Ergänzung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Ober der Kirch“.

2.4 Schutzgebiete/-objekte

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Mannebach, im Naturpark Saar-Hunsrück. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

In kurzer Distanz befinden sich die Biotopkomplexe „Magergrünland südlich von Mannebach“ (östlich gelegen, BK-6305-0001-2011) sowie „Obstwiesen bei Mannebach“ (westlich gelegen, BK-6305-0725-2011).

Östlich des Plangebietes befindet sich in etwa 150 m Entfernung entlang des Oberlaufs des Mannebachs ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich in etwa 260 m Entfernung das FFH-Gebiet „Nitteler Fels und Nitteler Wald“ u.a. mit ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen.

Eine negative Wirkung oder Beeinträchtigung der o. g. Schutzgüter durch die Planung ist nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz, welcher der Begründung beiliegt.

2.5 Fachplanungen

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

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 2.260 m² und umfasst das Flurstück 210/2 sowie Flurstück 272/1 (teilweise), Flur 4, der Gemarkung Mannebach.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juni 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

3.2 Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträger sind in der Gemeinde ansässig und halten u.a. Shetland-Ponys zur pädagogischen Arbeit unter anderem mit tiergestützter Intervention. Die Arbeit wird freiberuflich ausgeführt und ist vom Finanzamt Trier als sog. Liebhaberei anerkannt.

Im Planbereich soll nunmehr ein Wohngebäude mit rückwärtig angrenzenden Anlagen für die Tierhaltung errichtet werden. Es handelt sich dabei um zwei einseitig geöffnete Unterstände für Shetland-Ponys, einen befestigten Freilauf (Paddock) sowie eine Scheune, die als

Lagerplatz für Futter (ca. 50 Rundballen Heu im Jahr) und Einstreu, für Sättel und weiteres therapiebezogenes Equipment sowie als Lagerplatz für Mist dient.

Die Anzahl und Größe der Unterstände, wie auch die Größe der Scheune ist unter Berücksichtigung der Vorgaben für eine artgerechte Haltung, auf einen Tierbesatz von acht Shetland-Ponys ausgelegt. Da die Tiere bis auf wenige Ausnahmen den Sommer über auf der Sommerweide außerhalb der Ortslage Mannebachs sind, dienen die Unterstände lediglich in den Wintermonaten den Ponys als Schutz vor der Witterung. Das therapeutische Arbeiten mit den Ponys erfolgt insbesondere während der Sommermonate auf den Sommerweiden.

3.3 Städtebauliches Konzept

Im vorderen zur Straße gelegenen Bereich plant der Vorhabenträger die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Wohngebäudes. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung anvisiert. Als Anlagen sind zwei Unterstände für Pferde / Ponys, eine Scheune sowie ein Auslauf (Paddock) vorgesehen. Der Paddock wird in westlicher und südlicher Richtung von den Unterständen eingerahmt. Im Norden angrenzend liegt das angedachte Wohnhaus. Der Bereich zwischen Scheune und dem östlichen Unterstand soll allein mit einem Dach überbaut werden – dies wird im Rechtsplan mit einer hellblauen Baugrenze gekennzeichnet (siehe Abbildung 2).

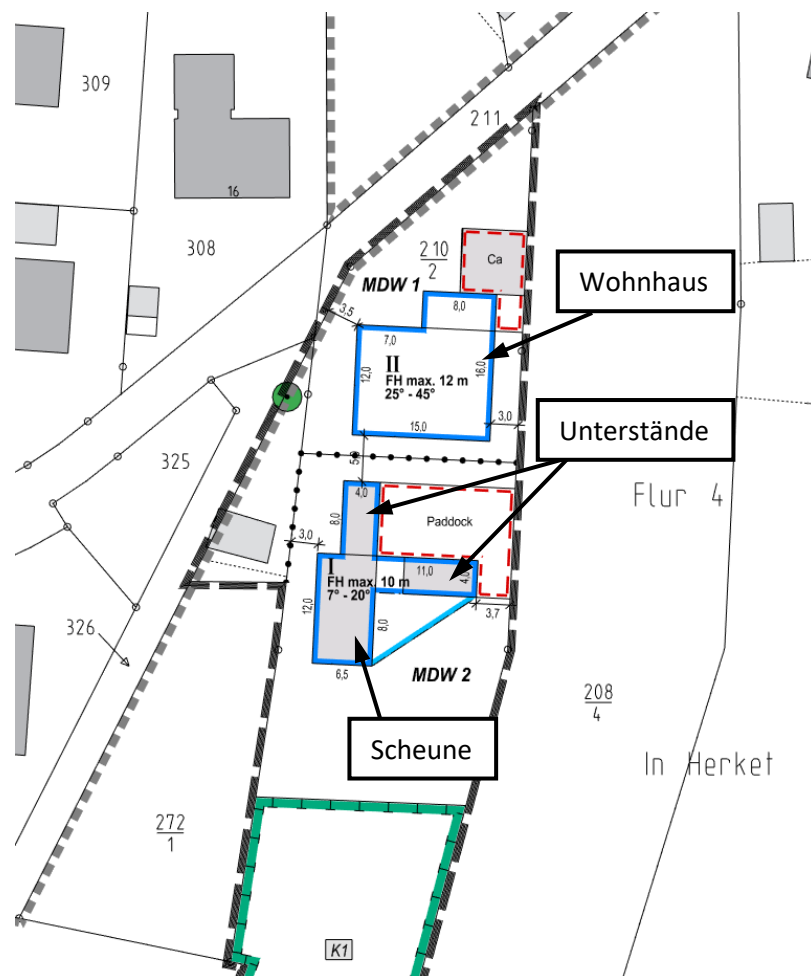


Abbildung 2: Auszug des Rechtsplanes mit Kennzeichnung der geplanten Gebäude und Anlagen für die Tierhaltung

Um dieses Planungsziel zu ermöglichen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW). Um die bestehende bauliche Struktur in dieser Ortslage beizubehalten und weitestgehend auf das Plangebiet zu übertragen, erfolgt zudem eine Staffelung der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der Baufläche in der Art, als dass in dem der Straße zugewandten Grundstücksbereich allein die Nutzungen zulässig sind, die in der direkt umgebenden Ortslage ebenfalls zulässig sind. Im rückwärtigen Bereich hingegen werden Nutzungsarten festgelegt, die die angestrebte Tierhaltung ermöglichen, gleichzeitig aber einer nicht gewünschten Fehlentwicklung, wie beispielsweise Gewerbebetriebe oder Wohnnutzung in zweiter Baureihe, entgegensteuern. Auf den südlich der Anlagen für die Tierhaltung anschließenden Grundstücksflächen werden Maßnahmen als Ausgleich zur voraussichtlichen Bodenversiegelung festgesetzt.

Auf der Parzelle 272/1 befindet sich ein Schuppen für landwirtschaftliche Geräte, welcher als Bestand dargestellt wird.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück (Flurstücknummer 210/2) ist im Vorfeld der Planung von den Bauherren erworben worden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.5 Erschließung

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Baugrundstücke sind insgesamt durch den Bauherren tragen.

3.5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über den Anschluss an die *Schulstraße*.

3.5.2 Wasser

Der Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Leitungen der *Schulstraße*, welche in das Plangebiet verlängert werden.

3.5.3 Abwasser

Schutzwasser kann an die bestehenden Leitungen in der *Schulstraße* eingeleitet werden.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Die Bemessung soll für mindestens 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein.

Die Rückhaltung ist mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

3.5.4 Elektrifizierung

Die Stromversorgung erfolgt über die Leitungen in der *Schulstraße*, welche in das Plangebiet verlängert werden.

3.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die *Schulstraße*.

3.6 **Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

4 **Inhalt der Planinhalte**

Den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das vorgenannte städtebauliche Konzept (Kap. 3.3) zugrunde. Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die vorgesehene Architektur bauplanungsrechtlich umsetzen zu können. Trotz der Orientierung an der städtebaulichen Konzeption wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der lediglich ein Grundgerüst liefert und die Realisierung der Bebauung ermöglicht.

4.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf dem nördlichen Teil des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks, wird auf einer Fläche von ca. 1.660 m² gemäß § 5a BauNVO ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Es ist das Planungsziel der Ortsgemeinde im vorderen – zur Straße hin ausgerichteten – Grundstücksbereich Entwicklungsmöglichkeiten analog zur umgebenden Ortslage zu schaffen, während im rückwärtigen Bereich allein der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Nutzungen, wie beispielsweise eine Tierhaltung ermöglicht werden sollen. Eine Fehlentwicklung durch bspw. Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung in zweiter Baureihe soll vermieden werden. Zu diesem Zweck wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eine Staffelung zwischen vorderem und hinterem Grundstücksbereich (MDW 1 bzw. MDW 2) vorgenommen.

Angelehnt an den angrenzenden Bebauungsplan „Ober der Kirch“ sind daher im MDW 1 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter §§ 5a Abs. 2 Nr. 2-4 und Abs. 3 Nr. 1 & 3 BauNVO benannten Nutzung nicht zulässig sind.

Demnach sind im MDW 1:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

- Tankstellen
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

ausgeschlossen.

Um das benannte Planungsziel umsetzen zu können, sind im MDW 2 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Ergänzt wird dies durch die Möglichkeit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe herzustellen. Gartenbaubetriebe sind hier ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig im MDW 2 sind:

- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen

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

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahren sowie durch Nebenanlagen im Sinne im Sinne des § 14 BauNVO bis 0,6 zulässig.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe mittels Planeintrag geregelt.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Firstes. Unterer Messpunkt ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Fortführung der Bebauung südlich der *Schulstraße* dar. Um im jetzigen Planbereich eine an den Bestand angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur maximalen Ausprägung der Höhe baulicher Anlagen im MDW 1 aus dem Bebauungsplan „Ober der Kirch“ übernommen.

Um den gewünschten baulich untergeordneten Charakter der Nutzung im MDW 2 zu unterstreichen, wird hier die Festsetzung einer geringeren maximalen Firsthöhe als im MDW 1 getroffen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur Übernahme der festgelegten maximalen Firsthöhe der Gebäude aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Ober der Kirch“, wird im MDW 1 eine Anzahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Im MDW 2 wird entsprechend der Höhenfestsetzungen eine I-geschossige Bauweise festgesetzt.

Insgesamt wird mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit die Höhenentwicklung des Baugebietes gesteuert, so dass sich die Neubebauung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung einer locker gestaffelten Bebauung am Ortsrand eines Dorfes im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den Siedlungskörper integrieren.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die mit Gebäuden überbaubaren Bereiche werden gemäß Planzeichnung mit einer Baugrenze für Gebäude gekennzeichnet. Es wird geregelt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Absatz 5 LBauO (z. B. Vordächer, Balkone, Gesimse etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

Zusätzlich erfolgt im MDW 2 die Kennzeichnung für Bereiche, die lediglich mit Dachflächen überbaut werden dürfen (Baugrenze für Dachflächen). Dies dient der Herstellung einer Dachfläche zwischen dem angedachten Standort der Scheune sowie der Unterstände.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 & 14 BauGB)

Mit der Festlegung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports erfolgt eine Steuerung zur Errichtung dieser benannten Anlagen vor dem Hintergrund, dass die gegenwärtige Situation in der umgebenden Ortslage sich auch künftig im Plangebiet widerspiegelt. Zudem wird somit nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt.

Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Herstellung eines befestigten Freilaufes für Ponys / Pferde (Paddock) innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche ist zulässig.

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

Im Ergebnis der Untersuchung der Umweltbelange (vgl. Fachbeitrag Naturschutz), ist das Vorhaben von geringer Relevanz für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Erholung sowie Kultur- und Sachgüter. Die Baumaßnahme führt aber zu negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden / Fläche sowie das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu den Eingriff zu minimieren und auszugleichen. So ist der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln (z.B. Lockerung verdichteter Bereiche) und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Für die Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Kompensation der geplanten Bodenversiegelung erfolgt durch die Entwicklung einer Magerweide sowie durch die Pflanzung von insgesamt 13 Laubbäumen. Während ein Teil der Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Parzelle 272/1 durchgeführt werden können (Maßnahmenfläche „K1“), sind die Pflanzung von sechs Walnussbäumen sowie die Entwicklung einer Magerweide auf einer externen Ausgleichsfläche in der Flur 4, Flurstücks-Nr. 154 der Gemarkung Mannebach zu verorten (Maßnahmenfläche „K2“ & „K3“).

Im Zuge der Baufeldräumung ist die Fällung zweier Obstbäume notwendig. Der Ausgleich erfolgt über Baumpflanzungen auf einer Wiese im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Ein weiterer Obstbaum ist gemäß Festsetzungen im B-Plan zu erhalten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist eine Baufeldfreimachung in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10 bis 28.02.) durchzuführen.

Zur landschaftlichen Einbindung und Minderung der visuellen Wirkung des Vorhabens sind besondere Anforderungen an die Ortsdurch- und Ortsrandeingrünung zu stellen.

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

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP) getroffen. Diese dienen dazu, dass sich die künftigen Bauten im Plangebiet in das bestehende Siedlungsgefüge einbinden. Bezogen auf die Baukörper soll die einheitliche Architektursprache mit geneigten Dächern beibehalten werden. Durch diese äußere Erscheinungsform der Baukörper passen sich die neuen Bauvorhaben die vorhandene Umgebungsstruktur an, ohne als störender Fremdkörper zu erscheinen.

Im MDW 1 sind künftig Satteldächer mit einer Neigung von 25°-45° zulässig. Ein Teil der Dachfläche darf als Flachdach ausgebildet werden. Mit dieser Festsetzung sollen die ausgebildeten Dachformen entlang der *Schulstraße* auf das Plangebiet übersetzt und gleichzeitig die Ausbildung eines sich an das Wohngebäude anschließenden Carports mit Flachdach ermöglicht werden.

Im rückwärtig gelegenen MDW 2 sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Die minimale Neigung beträgt 7°, die maximale Neigung 35°. Diese Regelungen dienen der Errichtung des anvisierten Unterstandes und der Scheune. Die geringere Dachneigung ermöglicht eine effiziente Nutzung dieser Gebäude bei einer gleichzeitigen Ausbildung einer maximalen Firsthöhe, die unter der maximal zulässigen Firsthöhe im MDW 1 liegt.

5 Beurteilung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht ist verfahrensrechtlich nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden im Fachbeitrag Naturschutz dargelegt, welcher der Begründung beiliegt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Vorhandene Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Auf dem westlichen Grundstück (Flurstücks-Nr. 272/1) befinden sich nahe der *Schulstraße* zwei Obstbäume, im hinteren Grundstücksbereich steht ein Schuppen, der als Unterstand für land- und forstwirtschaftliche Gerätschaften genutzt wird. Auf diesem Grundstück ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der Schuppen wird im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichnet.

Das östliche, für die Bebauung vorgesehene Grundstück (Flurstück-Nr. 210/2) wurde in der Vergangenheit zu Weidezwecken genutzt. Nahe der Grundstücksgrenze zur Parzelle 272/1 steht derzeit noch ein Weideunterstand. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich zudem ein Obstbaum und eine Grünlandbrache.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept erfolgt auf dem Grundstück 210/2 die Errichtung eines Wohnhauses mit dahinter gelegenen Anlagen zur Ponyhaltung zu freiberuflichen Zwecken. Der südliche Teil des Grundstücks wird im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zur Kompensation der zu erwartenden Flächenversiegelung festgesetzt. Mit den in diesem Bereich getroffenen Regelungen zur Anpflanzung von Laub- oder wahlweise Obstbäumen erfolgt zudem die Ausbildung eines Ortsrandgefüges, welches sich in die südöstlich gelegenen Streuobstwiesen einfügt.

Das Bauvorhaben fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein und stellt einen Lückenschluss der zweiseitigen bebauten *Schulstraße* dar. Die frühere Weidenutzung des Areals wird mit der anvisierten Ponyhaltung in Teilen fortgeführt.

Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

6.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Planung erfassten Flurstücke verbleiben im Besitz der derzeitigen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind.

6.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planung entstehen der Ortsgemeinde keine Planungskosten, da diese Bauherrnseitig getragen werden.

7 Planungsalternativen

Die Vorhabenträger sind in Mannebach seit vielen Jahren ansässig und halten Shetland-Ponys zur pädagogischen Arbeit und tiergestützter Intervention im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit. Mit dem Bauvorhaben beabsichtigen sie die Errichtung eines Wohnhauses sowie direkte Angliederung von Anlagen für die Tierhaltung. Im Vorfeld der Planung haben die Bauherren in der Ortsgemeinde vor diesem Hintergrund bereits nach Grundstücken mit ähnlich günstig gelagerten Rahmenbedingungen Ausschau gehalten, bei denen zudem eine Verkaufsbereitschaft bestand.

Die in Rede stehende Planfläche steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung der Ortslage und ist gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Mit der mittlerweile erfolgten Errichtung auf dem östlich angrenzenden Grundstück 208/4, stellt sich das nun überplante Grundstück als einzig nicht bebaute Fläche südlich der diesen Ortsteil erschließenden *Schulstraße* dar. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt somit ein Lückenschluss der ansonsten vollständig zweiseitigen Bebauung entlang der *Schulstraße*.

Mit der bestehenden Eselhaltung auf dem Grundstück 214 besteht unmittelbar an das Plangebiet grenzend zudem eine Vorprägung durch Tierhaltung, in die sich die im Plangebiet anvisierte Tierhaltung einreicht, zumal auf dem Baugrund selbst bereits in der Vergangenheit Weidebewirtschaftung stattgefunden hat. Auf dem Baugrundstück kann eine Grundrissorientierung der geplanten Anlagen in der Art vorgenommen werden, dass ein Konflikt zwischen der anvisierten Tierhaltung und der angrenzenden Wohnbebauung vermieden wird.

Das vorliegende Areal stellte sich aufgrund der Lage und des geringen Konfliktpotentials als besonders geeignet dar und ist im Vorfeld der Planung bereits durch die Bauherren erworben worden. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung ist somit realisierbar.

8 Hinweise und Empfehlungen

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

8.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Bäume 1. Ordnung

- Edelkastanie (*Castanea sativa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Birke (*Betulus pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Silberweide (*Salix alba*)

Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus prunifolia*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
- div. Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*)

Schnitthecken

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzqualitäten:

Hochstamm Laubbaum – StU mind. 16/18

Hochstamm Walnuss – StU mind. 8/10

Heckenpflanze – 2 x verpflanzt, 100-125

Heister – 2-3 x verpflanzt, mind. 200-250

Sträucher – 2-3 x verpflanzt, > 60/100

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

8.3 Baugrunduntersuchungen

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

8.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier) unverzüglich gemeldet werden.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 17-21 DSchG RLP).

8.5 Herstellung von Pflanzungen

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

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.

8.6 Radonpotential

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

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonchutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden

Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 Bq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

8.7 Schutz des Bodens

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

8.8 Schutz von Pflanzenbeständen

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

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Mannebach, den

.....

Thomas Lellig

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)

Bearbeiter:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum-/Umweltplanung mbH