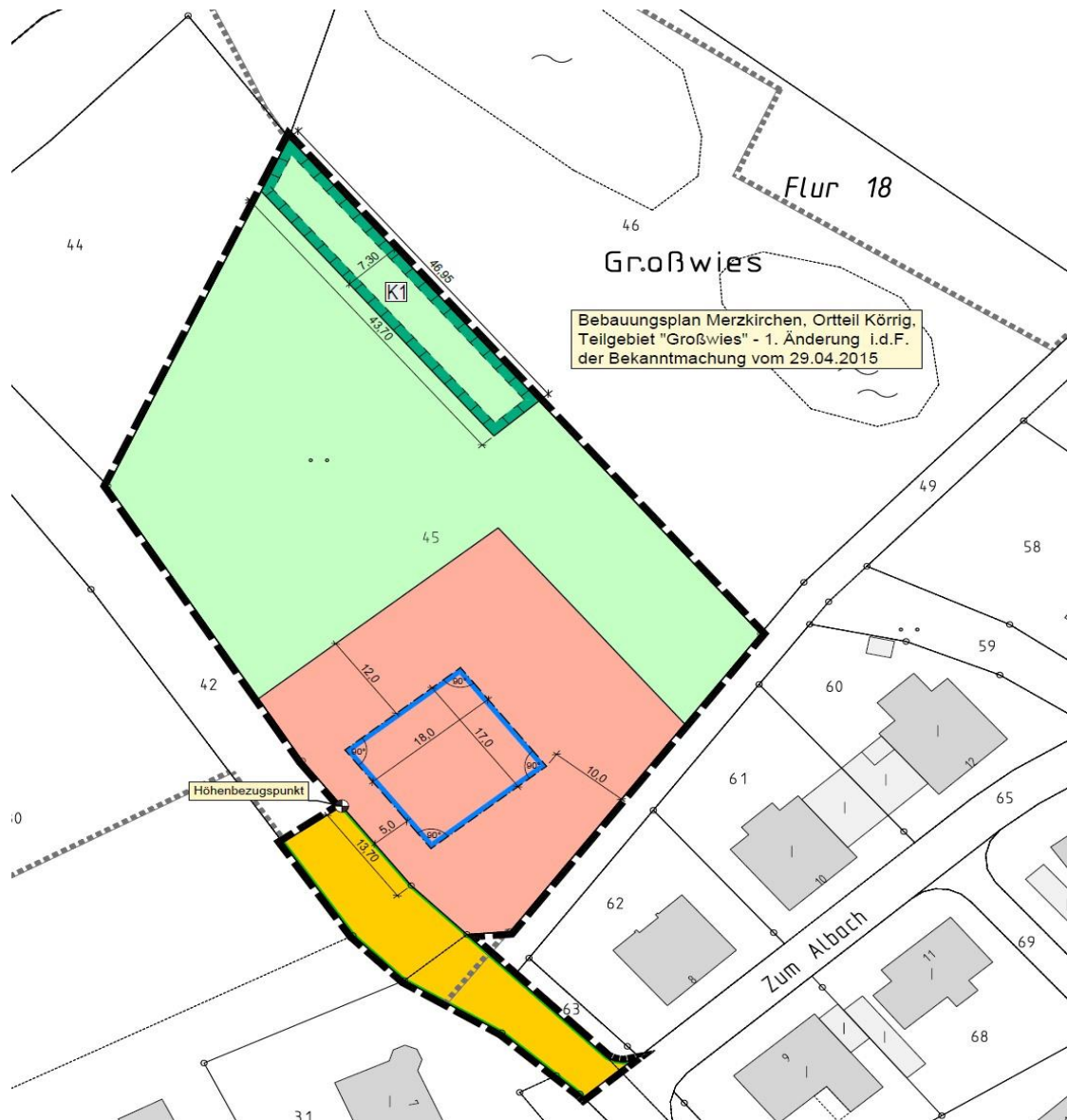


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen im Ortsteil KÖrrig

Teilgebiet „Großwies II“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2.	Bestandssituation	4
2.1.	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2.	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	4
2.3.	Bestehende Erschließung	4
2.4.	Planungsrechtliche Situation	5
2.4.1.	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	5
2.4.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4.3.	Vorhandene Bebauungspläne	7
2.4.4.	Fachplanungen	7
2.4.5.	Immissionsschutz	7
2.4.6.	Schutzgebiete/-objekte	7
2.5.	Grundstücksverfügbarkeit	9
3.	Planungskonzeption	9
3.1.	Planung	9
3.2.	Verkehrerschließung	9
3.3.	Wasserver- und –entsorgung	9
3.4.	Elektrische Versorgung	10
3.5.	Medienseitige Erschließung	10
3.6.	Grünordnung	10
3.7.	Starkregenereignisse	10
3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2.1	Grundflächenzahl	12
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.6	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	14
4.7	Niederschlagswasserbewirtschaftung	15
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	15
5.1	Fassadengestaltung	15
5.2	Dachgestaltung	15
5.3	Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen	16
6	Umweltbelange	16
7	Hinweise und Empfehlungen	17

7.1	Schutz des Bodens	17
7.2	Baugrunduntersuchungen	17
7.3	Radon	17
7.4	Herstellung von Pflanzungen.....	18
7.5	Altlasten	18
7.6	Innergebietlicher Lärmschutz.....	18
7.7	Starkregenereignisse.....	18
7.8	Regenerative Energien.....	19
7.9	Laubholzstreifen im Nordwesten.....	19
7.10	Bodendenkmalpflegerische Belange	19
7.11	Abfallentsorgung	19
8	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	19
9	Planverwirklichung	20

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Merzkirchen im Ortsteil Körrig das Baugebiet Großwies um ein zusätzliches Baufeld außerhalb des Geltungsbereiches zu erweitern. Es soll hierzu ein neuer eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Aufstellungsverfahren wurde nach § 13b BauGB eingeleitet und wird nun nach den Vorschriften des § 215a fortgeführt. Ziel der Planung ist es, dem Eigentümer des Grundstückes im Geltungsbereich eine Baumöglichkeit zur Eigennutzung zu schaffen. In der Ortslage wird in der Folge Wohnraum frei zur Nachnutzung durch neue Mieter oder Eigentümer. Das Wohnraumangebot in Körrig wird dadurch erweitert. In einem kleinen Ort wie Körrig liegt eine einzelne zusätzliche Baumöglichkeit im Rahmen des Eigenbedarfes. Das neue Baugrundstück ist für Wohnnutzung und ergänzende dem Wohnen unmittelbar dienliche und ausschließlich auf diese bezogene Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Ausnahme auch für die Versorgung des Gebietes geeignet und entsprechend vorgesehen (vgl. dazu im Einzelnen Kap. 4.1). Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Planung stellt eine punktuelle Erweiterung des Siedlungsgefüges unmittelbar anschließend an den rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Baugebiet „Großwies“ dar, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen kann.

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 eines neuen Baugrundstückes zu schaffen.

Der Planbereich ist derzeit bauplanungsrechtlich Außenbereich im Ortsteil Körrig und dient künftig der Ausweisung einer Fläche für Wohnungsbau. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4.709 m² und erstreckt sich auf das Flurstück 45, Flur18 in der Gemarkung Körrig. Die Erschließungsstraße (Flurstück 42 teilw.) wurde, soweit sie erstmalig hergestellt ist, in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche am 15.05.2023 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Pferdeweide genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Gehölzstrukturen befinden sich im Norden am Mannebach.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der bebauten Ortslage im Anschluß an das Baugebiet „Großwies“. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Verlängerung der Straße „Zum Albach“ in nördlicher Richtung.

Sofern das dem Bebauungsplanentwurf unterliegende Wegefurstück in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sein sollte wurde es der Ortsgemeinde zu Eigentum und Unterhaltung zugeteilt. Gemäß den Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes ist die Benutzung der Wirtschaftswege regelmäßig nur zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der neuen Grundstücke gestattet. Diese Festsetzung hat die Wirkung einer Gemeindefestsetzung. Sie kann nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens nur mit Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindefestsetzung geändert oder aufgehoben werden (§ 58 Abs. 4 FlurbG). Soll im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Funktion eines Wirtschaftsweges, der im Flurbereinigungsverfahren zur Verfügung gestellt wurde, geändert werden, entfällt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das durch das Flurbereinigungsgesetz vorgesehene Verfahren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan (z. B. wie hier als öffentliche Verkehrsfläche) ändert nicht unmittelbar die flurbereinigungsrechtliche Zweckbestimmung des Weges und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf dessen Nutzungsverhältnisse. Solche ergeben sich erst aus der straßenrechtlichen Widmung des Wirtschaftsweges für den öffentlichen Verkehr, die außerhalb des Planverfahrens und nach vorherigem Erlass einer flurbereinigungsrechtlichen Änderungssatzung erfolgen muss. Zur Aufhebung oder Änderung von Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Änderungssatzung gemäß § 58 Abs. 4 Satz 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) erforderlich. Dies erfolgt bei Bedarf im Rahmen des Planvollzuges.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Merzkirchen keine zentralörtliche Funktion, ihr wird aber die besondere Funktion Landwirtschaft und die besondere Funktion Erholung zugeordnet.

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als allgemeines Ziel zur Land-, Forstwirtschaft und Weinbau benennt der Regionale Raumordnungsplan eine Entwicklung die die Produktions-, Einkommens-, Sozial- und Erholungsfunktion sichert. Land- / Forstwirtschaft und Weinbau sollen die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Rohstoffen sichern, die Einkommens- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum verbessern und einen Beitrag zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes leisten und damit die Erholungsfunktion verstärken (vgl. RROP S. 30). Eine landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche ist nicht bekannt. Landwirtschaftliche Pachtverträge mit Dritten bestehen nicht.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion wird im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan das Ziel der Förderung des Fremdenverkehrs und des Erholungswesens genannt. Hierzu sollen die Erholungsmöglichkeiten und die Freizeitangebote ausgebaut werden, die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden sowie die Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten bleiben (vgl. RROP S. 46). Eine Beeinträchtigung dieser Zielvorstellung des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die überplante Fläche befindet sich in direkter Ortsrandlage neben Wohnbauflächen und weist eine entsprechende anthropogene Vorprägung auf. Wichtige Elemente der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsfunktion, wie z.B. Wanderwege oder Fahrradwege, sind von der Planung nicht betroffen.

Der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans weist der Ortsgemeinde Merzkirchen die besondere Funktion Landwirtschaft zu. Der Planbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Sonst enthält der Regionalplan für die Planfläche keine Darstellung.

Besondere Funktion Landwirtschaft

Gemäß Z 42 wird die besondere Funktion Landwirtschaft Ortsgemeinden zugewiesen in denen die landwirtschaftliche Produktion eine große sozioökonomische Rolle spielt. In der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben und deren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Planung nicht beseitigt oder in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die Flächen des Baugebietes im Plangebiet sind nicht bewirtschaftet und auch nicht zur Landwirtschaft verpachtet. Eine Einschränkung der Bewirtschaftung umliegender Flächen erfolgt nicht. Immissionen sind ausgeschlossen.

G 43 stellt zudem klar, dass die Landwirtschaft in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft zur Sicherung und Pflege einer abwechslungsreichen Landschaft beiträgt.

Die Ausgangssituation für die Landwirtschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht maßgeblich verändert. Die Lage in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet schließt eine Bedeutung der Fläche zur Sicherung und Pflege einer abwechslungsreichen Landschaft auf Grund der Vorbelastung aus.

2.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 ist nicht als Wohnbaufläche dargestellt, grenzt aber nördlich unmittelbar an eine Mischbaufläche an. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Anwendung ist nicht vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird vor diesem Hintergrund entsprochen. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.



Abbildung 1: Unmaßstäbliche Darstellung des FNP der VG Saarburg Teilbereich Körrig in der Fassung der 1. Fortschreibung von 2003

2.4.3. Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Großwies“ und im Westen an den gleichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung an.

Für das Plangebiet selbst besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4.4. Fachplanungen

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

2.4.5. Immissionsschutz

Lärmschutzrelevante Aspekte und Fragestellungen sind für die Planung nicht relevant, da keine lärmemittierenden Betriebe oder Anlagen in Nachbarschaft vorhanden sind.

2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von gemeldeten Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebieten. Andere Schutzgebiete und -objekte sowie Biotope gemäß § 30 BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Das Plangebiet weist ferner keine im amtlichen Biotopkataster erfassten Biotoptypen auf. Der Planbereich liegt im Biotop „Bachursprungsmulde und Oberlauf des Mannebaches“ BK-6304-0185-2011.



Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind in die nördlich angrenzende Bachniederung des „Oberster Mannebach“ BT-6304-0484-2007.

Förmlich festgesetzte Grundwasserschutzzonen, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche werden nicht tangiert

Biotoptypen:



Die Biotopkartierung unterscheidet im direkten Umfeld um den Planbereich den nördlich gelegenen „Oberster Mannebach“ BT-6304-0484-2007 als Quellbach (yFM4) und den im Norden gelegenen Mannebacher-Oberlauf BT-6304-0564-2007 als Beginn des Mittelgebirgsbaches (yFM6). Weiter westlich liegt der Biotoptyp „Solitärgehölze nördlich von Körrig“ BT-6404-0058-2007. Als gelistete Pflanzenart wird die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) aufgeführt. Weiter im Norden liegt der Biotoptyp „Obstwiesen nordwestlich von Körrig IV“ BT-6304-0402-2007.

Biotope:



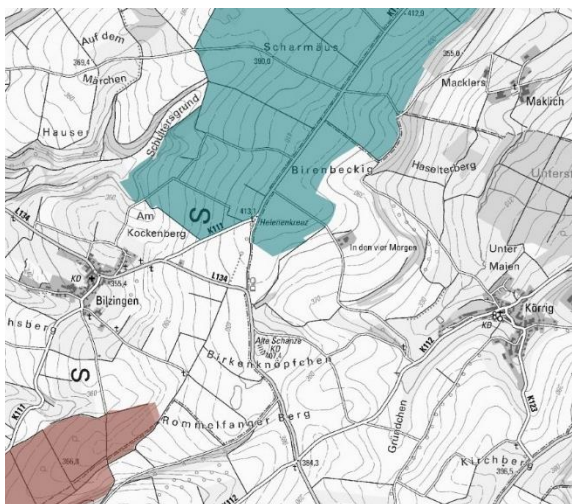
Der Planbereich sowie die sich nördlich und westlich anschließenden Flächen liegen innerhalb des Biotopes „Bachursprungsmulde und Oberlauf des Mannebaches“ BK-6304-0185-2011. Hierzu werden folgende Erläuterungen gegeben: „Nordwestlich von Körrig speist sich der Mannebach aus mehreren grabenartigen Quellzuläufen. Die Vegetation der Quellbäche wird von großflächigen Beständen der Blaubinse *Juncus inflexus* dominiert, die in große Mähweiden eingebettet sind. An die Quellmulde anschließend fließt der Mannebach im Oberlaufbereich überwiegend

durch Wälder, die stark von Eschen dominiert werden. Dann mäandriert er in der Aue bis in Höhe der Ortschaft Mannebach; die Nutzung der Mannebachaue wird hier von Ackern und Intensivgrünland dominiert.“¹

Die geschützten Biotope sind: Sicker- Sumpfquelle, frische bis mäßig trockene Mähweide, Strauchhecke, Mittelgebirgsbach, Quellbach, Grundquelle, Fettweide, Nass- und Feuchtwiese, brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland und Einzelbäume.

Das vorgenannte Biotop wird vom Geltungsbereich der 1. Änderung mit erfasst. Schützenswerte Biotoptypen werden vom Geltungsbereich jedoch nicht erfasst. Die Biotoptypen bleiben in ihrem Vorkommen erhalten.

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich nicht vor.



FFH-Gebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Das nächst gelegene FFH-Gebiet ist 6404-305: „Kalkwälder bei Palzem“ und ist mindestens ca. 2000m entfernt.

Dort gelistete Arten sind die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) für die bei einer Veränderung des Planbereichs keine Einflüsse auf deren Populationen zu erwarten sind.

Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet ist VSG-6304-401: „Saargau Bilzingen/Fisch“ und ist mindestens ca. 1000m entfernt.

¹ Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ und http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/query/query.php?qx=317972.28416442726&qy=5496988.394850859&qxpix=674&qypix=418&qlayer=bk_f&qextent=317675.72890163%205496827.022903%20318384.11758576%205497172.1917833&qsize=1610%20785&lang=de

Es sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

2.5. Grundstücksverfügbarkeit

Die für die Bebauung erforderliche Fläche befindet sich im Privateigentum. Der Eigentümer hat die Planung angestoßen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Lediglich Hausanschlüsse sind vorzusehen.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung eines Baugrundstückes mit 1.547 m² Größe und privatem Grünland (private Grünfläche) von 2.750 m².

Die Planung schließt an die derzeitige nördliche Siedlungsgrenze an das Baugebiet „Großwies“ an. Ziel ist die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit für insbesondere Wohnungszwecke. Entsprechend wurde ein Baufeld mit einer Größe von 17 x 18 m im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Baufeld schafft ausreichend Spielräume, um ein Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren, aber auch nicht mehr. Zum Vorderlieger (Zum Albach Haus Nr. 8) wird ein Mindest-Abstand von 10 m festgesetzt, um ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Siedlungserweiterung zu erzeugen. Nach Norden und Osten werden Abstände durch das Baufeld von rund 12 m zwischen der Baufeldgrenze und der privaten Grünfläche, die einer baulichen Nutzung nicht zugänglich ist, festgesetzt. Insgesamt wird den Ansprüchen an eine lockere Bauweise in Ortsrandlage durch die Planung hohe Bedeutung beigemessen.

3.2. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist ausreichend vorhanden. Die häuslichen Abfälle sind am Tag der Abholung an der Straße Zum Albach bereitzustellen. Vgl. Im Übrigen auch Kap. 2.3.

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es jedoch unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.

3.3. Wasserver- und -entsorgung

Das anfallende Abwasser der geplanten Parzelle wird über Hausanschlussleitungen mit Hausanschlusskontrollschächten an den in der Gemeindestraße verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Aufgrund mangelnden Gefälles ist der Anschluss einer Kellerentwässerung in freiem Gefälle nicht möglich. Eine Entwässerung des Kellergeschosses kann somit nur über eine Hebeanlage erfolgen.

Die Regenwasserbewirtschaftung umfasst neben der ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Regenwassers auch die Zwischenspeicherung und Versickerung / Verrieselung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück in der privaten Grünfläche (siehe auch Kap. 4.7).

Die ausreichende Wasserversorgung kann durch einen Seitenstrang ausgehend vom örtlichen Leitungsnetz gewährleistet werden.

3.4. Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

3.5. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können an das Plangrundstück herangeführt werden.

3.6. Grünordnung

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

3.7. Starkregeneignisse

Der Geltungsbereich liegt nach Angabe des Wasserportals RLP (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Abruf am 15.04.2024) in keinem Wasserschutzgebiet und auch außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Mannebachs, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Eine Hochwassergefährdung liegt nicht vor. Die Starkregengefahrenkarte des Landes RLP (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Aufruf am 15.04.2024) zeigt jedoch eine starke Gefährdung bei extremen Starkregeneignissen und außergewöhnlichem Starkregen (mit Fließgeschwindigkeiten bis zu mehr als 2,0 m/s, vgl. Abbildung 11).

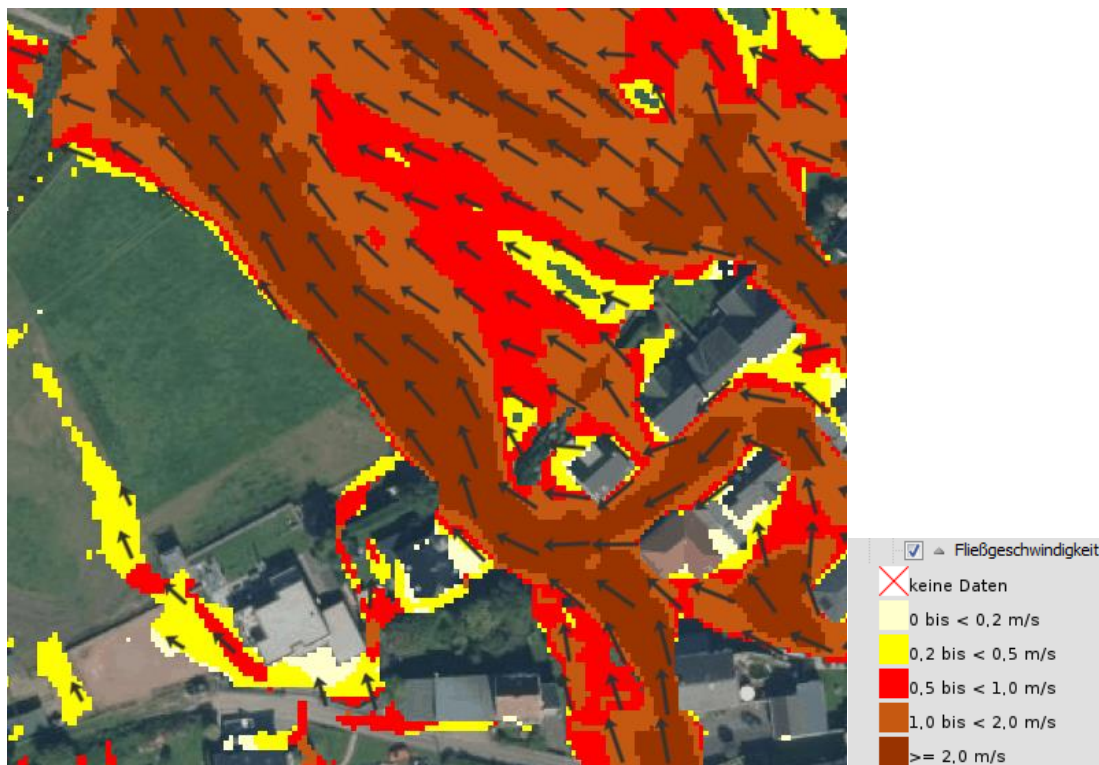


Abbildung 2: Auszug aus der Starkregengefahrenkarten des Landes RLP für den Planbereich. (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de>, Aufruf am 15.04.2024)

Das Plangebiet wird -bis auf den vorhandenen Pferdestall und die Straße- erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der erstmaligen Versiegelung, wird die Starkregenproblematik zusätzlich verschärft. Aufgrund der geringen Fläche welche erstmal versiegelt wird, wird die Starkregenproblematik jedoch nicht in einem erheblichen Umfang zusätzlich verschärft. Zur Minderung werden wasserdurchlässige Beläge für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzt. Weiterhin werden Planer und Bauherren auf die Starkregenrisiken hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich den Hinweis:

Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise

Von der südlich gelegenen Bebauung und der Straße „Zum Albach“ her fließt nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser ab, das in das Plangebiet mit hohen Fließgeschwindigkeiten strömen kann (Sturzflutgefahren-Karten des Landes Rheinland-Pfalz). Die Kanalisation ist nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen regelmäßig überlastet.

Um Schäden zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sollte besonderes Augenmerk auf die Zufahrten und Türen gerichtet werden. Die Sturzflutgefahren sind unter Sturzflutgefahrenkarten - Wasserportal veröffentlicht: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>. Ein entsprechender baulicher Objektschutz bzw. eine angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind notwendig (bspw. Maßnahmen Abschottung von Türen und Fenstern, bergseitige Zugänge mit einer Stufe oder Rampe, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe).

Außerdem wird eine Mindesthöhenlage des Erdgeschossfertigfußbordens von 1m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt und eine Unterkellerung darunter ausgeschlossen.

Eine detaillierte Bewertung bzw. weitere wasserwirtschaftliche Untersuchungen oder Gutachten sind im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens nicht erforderlich, da alle notwendigen Regelungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Hinweise auf dem Bebauungsplan erfolgen. Möglicherweise notwendige detaillierte Planungen erfolgen sodann im Zuge von Folgeverfahren.

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Baugebiet ist entsprechend für Wohnnutzung und für ergänzende dem Wohnen unmittelbar dienliche und auf diese bezogene Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Als Ausnahmen sind die die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Es soll die Herstellung von Wohnnutzungen mit maximal zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Neben Wohngebäuden sind in dem Gebiet auch weitere verträgliche Nutzungen, zum Teil allgemein, zum Teil nur ausnahmsweise zulässig und gewollt. Eine zusätzlich funktionale

Ergänzung erfolgt beispielsweise durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nutzungen wie z.B. ein Pflegestützpunkt o.ä. werden aufgrund der demographischen Situation zunehmend benötigt und der ländliche Raum ist in dieser Hinsicht allgemein unterversorgt. Derartige Nutzungen lassen sich gut in das Baugebiet in Ortsrandlage mit günstiger Erreichbarkeit integrieren, ohne Nutzungsbestimmend zu sein. Sie können daher auch allgemein zugelassen werden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kann jedenfalls ein geeigneter Zulässigkeitsrahmen für diese potentiell ergänzenden und dem Wohnen dienlichen Nutzungen im vorgenannten Sinne geschaffen werden. Zu den in diesem Sinne ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soll eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsergänzung zum Wohnen im Gebiet ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich z.B. um Verkaufsautomaten, wie sie mittlerweile in ländlichen Gemeinden üblich sind, und auch hier gestattet werden sollen. Solche Einrichtungen sichern in Orten ohne eigene Einkaufsmöglichkeiten einen Teil der Versorgung der lokalen Bevölkerung und sind Bestandteil der Daseinsvorsorge. Die Straße hat hierfür ausreichende Querschnittsverhältnisse.

Nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind keine Wohnnutzungen und abweichend zu den im vorgenannten Sinne ausnahmsweise zugelassen Nutzungen auch dem Wohnen nicht zwingend dienend. Sie wurden deshalb im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Regelungen unterscheidet sich das Baugebiet deutlich vom reinen Wohngebiet (WR), in dem gemäß § 3 BauNVO neben den Wohnnutzungen insbesondere auch Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind. Solche sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

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. 3 BauGB ist nicht zulässig. Aufgrund der auskömmlich bemessenen Grundstücksgröße, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl nicht erforderlich. Um ergänzend zum Verzicht auf eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen etc. die Bodenversiegelung weiter 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 des Bebauungsplans wird geregelt. Die Dimensionierung von baulichen Anlagen soll den örtlichen Bestand aufgreifen und eine harmonische Baustruktur im Einklang mit der Gebietsnachbarschaft erzeugen. Die Regelungen passen sich daher dem benachbarten Bebauungsplangebiet „Großwies“ an. Dort darf rund 10 m hoch gebaut werden (Traufhöhe 4,50 und Dachneigung

bis max. 45° sind dort festgesetzt). Im hier nun in Rede stehenden Plangebiet darf die Oberkante von baulichen Anlagen 9,00 m nicht übersteigen. Außerdem liegt der Planbereich topografisch tiefer als das Baugebiet „Großwies“, so dass durch die Neubebauung keine erdrückende Wirkung oder Verschattung erzeugt wird. Diesem dient auch der große Abstand von 10 m zwischen der Baufeldgrenze und der Grenze zum nächstgelegenen Bestandsgrundstück.

Als unterer Messpunkt für die Oberkante ist Höhenbezugspunkt gem. Eintragung in der Planzeichnung heranzuziehen, der sich in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze parallel zur an der Erschließungsstraße befindet. Gemessen wird die untere Bezugshöhe auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück an der in der Planzeichnung markierten Stelle. Die Höhe der Deckschicht Straße dort zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ist der maßgebliche untere Bezugspunkt.

Unter Berücksichtigung, dass zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird die maximale Oberkante auf 9,0 m beschränkt. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf mindestens 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, um der Gefährdung der Wohnebene bei Starkregenereignissen vorzubeugen (siehe Kap. 3.7).

Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild, wird Rechnung getragen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung belassen.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Abweichend zum benachbarten Baugebiet „Großwies“ sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen, in dem eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt, so dass ein aufgelockertes Siedlungsbild entlang der Straße hergestellt werden kann. Es verbleibt dennoch eine städtebaulich sinnvolle Baufeldtiefe von 18 m.

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

Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist vorhanden und geht vor dem Baugrundstück in einen Wirtschaftsweg über

Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet als nicht erforderlich erachtet.

Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllfahrzeuge besteht nur auf der Südseite durch Zurücksetzen in den Wirtschaftsweg. Abfallsammelbehälter und Wertstoffe sind am Tag der Abfuhr an der Ecke der Straße „Zum Albach“ bereit zu stellen und unmittelbar nach Leerung wieder auf das Plangrundstück zurück zu nehmen.

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

Bei der Herstellung der Ein- und Ausfahrt des Grundstückes von und zur Erschließungsstraße ist der Straßenseitengraben zu beachten und entsprechend zu überbrücken, ohne die Entwässerungsfunktion zu beeinträchtigen.

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

Da gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB auf Umweltbericht und Eingriffsausgleich nicht 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.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die im Umweltbericht begründet werden, wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen:

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Bodenleben, Wasser inkl. Starkregenereignissen, Klima und Luft durch Erhalt von Bodenleben, Erhöhung der klimatischen Funktionen und Teilerhalt der Versickerungsleistung.

Grüngestaltung der Baugrundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen sind, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.

Ziel: Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche, Boden und Bodenleben, Tiere, Pflanzen und Biotope, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und menschliches Wohlbefinden.

Erhalt und extensive Bewirtschaftung der Kompensationsfläche K1

Die in der Planurkunde als Kompensationsfläche „K1“ gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist von der angrenzenden Weide separat zu umzäunen. Eine Weidenutzung ist auszuschließen. Die Fläche ist 1 x - 2 x im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor 15.06. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Düngern sowie Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden ist untersagt.

Ziel: Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Dieser wird mit der Kompensationsfläche „K1“ vollständig ausgeglichen. Diese Maßnahme dient der Förderung einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung, die sowohl für die lokale Biodiversität als auch für das ökologische Gleichgewicht von Bedeutung ist.

4.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und soll dem Mischwasserkanal nicht zugeführt werden. Das Regenwasser ist an Ort und Stelle auf dem Baugrundstück zurück zu halten und kann zum Zwecke der breitflächigen Verrieselung und/oder Versickerung in die private Grünfläche nördlich an die Baufläche angrenzend eingeleitet werden. Dadurch werden sich die Verhältnisse des Oberflächenwasserabflusses für benachbarte Bereiche verbessern. Oberflächlich fließendes Wasser wird von der Planfläche im Ergebnis weder den benachbarten Flächen noch dem angrenzenden Baugebiet zugeführt.

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

Die Bauleitplanung soll nach dem Willen der Gemeinde durch zurückhaltende Regelungen geprägt sein, um nur soweit wie nötig ordnend einzugreifen. Weitgehende ortsgestalterische Reglementierungen sind nicht Ziel der Planung. Die getroffenen Regelungen orientieren sich am benachbarten Baugebiet „Großwies“, um eine harmonisch aufeinander abgestimmte Bebauung zu erzielen.

5.1 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Verunstaltungen werden Holzhäuser in Rundholzbauweise ausgeschlossen. Diese fügen sich nicht harmonisch in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

5.2 Dachgestaltung

Bei der Dachlandschaft wurden in Anlehnung an die benachbarten Baustrukturen geneigte Dächer mit einer Dachneigung im Bereich von 25° – 45° zugelassen. Die zulässigen Dachformen Sattel-, Walm- und Zeltdach sind ortsüblich und entsprechen dem benachbarten Baugebiet. Es verbleiben dem Bauherrn große Spielräume bei der Ausgestaltung. Das Ortsbild wird gleichermaßen gewahrt, in dem der Variantenreichtum maßvoll begrenzt wird.

Die Dachüberstände müssen an Traufe und Ortgang zwischen 15 cm und 40 cm betragen. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefer in einheitlicher, nicht glänzender dunkler Färbung zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

Es sind ausschließlich Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben zulässig. Die maximale Breite einer Gaube darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen zueinander sowie zu den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Dachgauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig. Des Weiteren sind an einem Gebäude ausschließlich Dachgauben in gleichartiger Form, Konstruktion und Ausgestaltung zulässig. Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel) dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein. Die Errichtung von Zwerchhäusern ist ausgeschlossen.

Diese Regelungen dienen der Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet, um die visuelle Integration der Bauten in ihre Umgebung zu fördern und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des städtebaulichen Charakters zu vermeiden.

5.3 Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen

Böschungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Diese Regelungen haben zum Ziel, dass sich bauliche Anlagen harmonisch in das vorgefundene Gelände einpassen und eine weitgehende Überformung der topografischen Gegebenheiten vermieden wird.

6 Umweltbelange

Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, der auch die Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen enthält. Darin werden u.a. die Natur- und Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope (Biologische Vielfalt), Landschaftsbild und Erholung, Menschen und Weitere näher beschrieben und bewertet. Auf den Umweltbericht als Teil der Begründung wird verwiesen.

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 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. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.2 Baugrunduntersuchungen

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

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.

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 abrufbar unter:

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

7.3 Radon

Es 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.

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.

7.4 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7.5 Altlasten

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

7.6 Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke 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. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

7.7 Starkregenereignisse

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser in das Baugebiet einströmen.

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden sind ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

Die Mindesthöhenlage wurde festgesetzt (vgl. Kap. 3.7 und 4.2.2) und der Verzicht auf eine Unterkellerung.

7.8 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

7.9 Laubholzstreifen im Nordwesten

Im Nordwesten des Planbereichs befindet sich ein bachbegleitender Weichlaubholzstreifen, der Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist. Dieser Laubholzstreifen ist darüber hinaus ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop und daher zu erhalten. Die dort wachsenden Bäume werden eine Höhe von ca. 20 m erreichen (potenzielle Endbaumhöhe). Das geplante Baufenster ist durch den Waldstreifen nicht betroffen. Sofern aber Grünbereiche im Nordwesten des Plangebiets für die Nutzung als Garten und damit für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, empfehlen wir einen Abstand für diese Nutzung von 20 m. Dies ist insbesondere deshalb angebracht, weil die Herstellung der Verkehrssicherheit des Laubholzstreifens durch dessen Eigenschaft als § 30-Fläche erheblich erschwert ist und in diesem Bereich unter 20 m Abstand Risiken durch Baumwurf und Astabbruch bestehen.

7.10 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, verweist darauf, dass grundsätzlich eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

7.11 Abfallentsorgung

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die häuslichen Abfälle am Tag der Abholung ordnungsgemäß an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

8 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage. Es entsteht eine punktuelle Erweiterung 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 baulichen Anlagen 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 (Stellplätze) kann auf dem Baugrundstück selbst entsprochen werden, weil es ausreichend groß ist.

Festzustellen ist, dass sich die Planung durch die darin getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

9 Planverwirklichung

Die Baureifmachung des Gebietes erfolgt privat durch die Eigentümerfamilie. Diese trägt auch die Kosten der Planung. Entsprechende Erklärungen seitens der Privateigentümer liegen vor.

Merzkirchen, den

.....

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)