

Verbandsgemeinde Saarburg

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant Teilgebiet „Auf Birken II“ 3. Änderung und Erweiterung

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2018)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Städtebauliche Begründung	3
1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt	3
2. Bestandssituation.....	5
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung	6
2.3. Planungsrechtliche Situation	6
2.4. Altablagerungen	8
2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungskonzeption.....	8
3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang	8
3.2. Wasserver- und -entsorgung.....	9
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	9
4.1. Vorhandene Nutzungen	9
4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen	10
4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse	10
5. Begründung der Planinhalte.....	10
6. Hinweise und Empfehlungen.....	10
6.1. Schutz des Oberbodens.....	11
6.2. Schutz von Pflanzenbeständen und Herstellung von Pflanzungen	11
6.3. Bodendenkmalpflegerische Belange	11
6.4. Baugrunduntersuchungen.....	11
6.5. Altlasten.....	11
6.6. Radonpotenzial	11
6.7. Pflanzempfehlungen – Artenliste	13
6.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen	14
6.9. Elektroversorgung	14
Teil 2: Fachbeitrag Naturschutz	16
1. Ausgangssituation.....	16
1.1. Schutzgebiete/-objekte.....	16
1.2. Schutzgut Boden	16
1.3. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	17
1.4. Schutzgut Luft und Klima	17
1.5. Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	18
1.6. Schutzgut Mensch.....	20
1.7. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	20
1.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
1.9. Wechselwirkungen	21
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	21
2.1. Bei Nichtrealisierung	21
2.2. Bei Durchführung der Planung.....	21

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Der aus dem Jahr 2003 stammende Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem für das Teilgebiet „Auf Birken“ im Ortsteil Helfant wurde 2007 durch den Bebauungsplan „Auf Birken II“ ergänzt. Nun soll dieser Bebauungsplan im Sinne einer Arrondierung geändert und um ein Grundstück sinnvoll erweitert werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel einer Arrondierung, um das vorhandene Ortsbild einer zu beiden Seiten baulich genutzten und geprägten Ortsstraße um ein Baugrundstück zu erweitern. Es wird keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage (also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“) sondern die kleinräumige Auffüllung einer Ecke im Siedlungsgrundriss an der Kirchstraße parallel zur Straße Auf Birken erfolgen. Durch die Planung wird ein Beitrag zum künftigen Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen „Auf Birken“ sowie „Auf Birken II“ geleistet, wenn die Flächenverfügbarkeit dazu in Zukunft gegeben sein wird. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist das Gelände bereits als gemischte Baufläche und damit als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere auch die Nutzbarmachung von Baulücken. Mit der 3. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf einer Fläche im nordöstlichen Anschluss an den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Auf Birken II“ geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geringfügig in nordwestliche Richtung im Sinne einer „Auffüllung“ einer bestehenden Ecke in diesem Bereich erweitert.

Im rechtgültigen Bebauungsplan endet der Plangeltungsbereich nordöstlich des Grundstücks Kirchstraße 16. Das für die 3. Änderung und Erweiterung vorgesehene Grundstück im direkten nordöstlichen Anschluss an den rechtgültigen Bebauungsplan ist unbebaut. Die Kirchstraße erhält künftig ein weiteres Gebäude und die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Erschließungsstraße können optimal genutzt werden. Dem Anspruch Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit in besonderer Weise entsprochen, da keine weiteren Außenbereichsflächen mit einer neuen Erschließung in Anspruch genommen werden, sondern die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt bzw. verlängert werden können.

Damit die vorliegende Planung nicht ins „Leere“ läuft, ist die Kooperation zwischen Ortsgemeinde und Eigentümer zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung der Arrondierung des nordöstlichen Ortsrands zwingend erforderlich und im vorliegenden Fall geschehen.

Die Planmaßnahmen sind als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Änderungsverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB ist legitim, denn der § 13a BauGB zielt auf die *„Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“* ab. Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB setzen demnach Maßnahmen fest, die neben der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder den Umbau vorhandener Ortsteile ebenso die Fortentwicklung (auch die räumliche) im Fokus haben. Sie bezwecken damit die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung. Anwendungsbereich des § 13a BauGB sind des Weiteren Flächen, die in den Anwendungsbereich des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB fallen und durch die Planung – alternativ zum Erlass einer Einbeziehungssatzung entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – in den Siedlungsbereich durch Bestehen eines Bebauungszusammenhangs mit einbezogen werden.

Hierbei ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört. Grundlage und Ausgangspunkt einer solchen wertenden und bewertenden Beurteilung sind jedoch die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie außerdem auch andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte. Die Berücksichtigung solcher äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (vgl. BVerwG 4 C 40.87). Hieraus ergibt sich, dass im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die einzubeziehenden Flächen eine Prägung durch die Nutzung des angrenzenden Gebietes aufweisen müssen. Um prägend zu sein, muss der relevante Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche einen Maßstab liefern können, der dazu in der Lage ist, die notwendigen Festsetzungen über die Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen zu liefern.

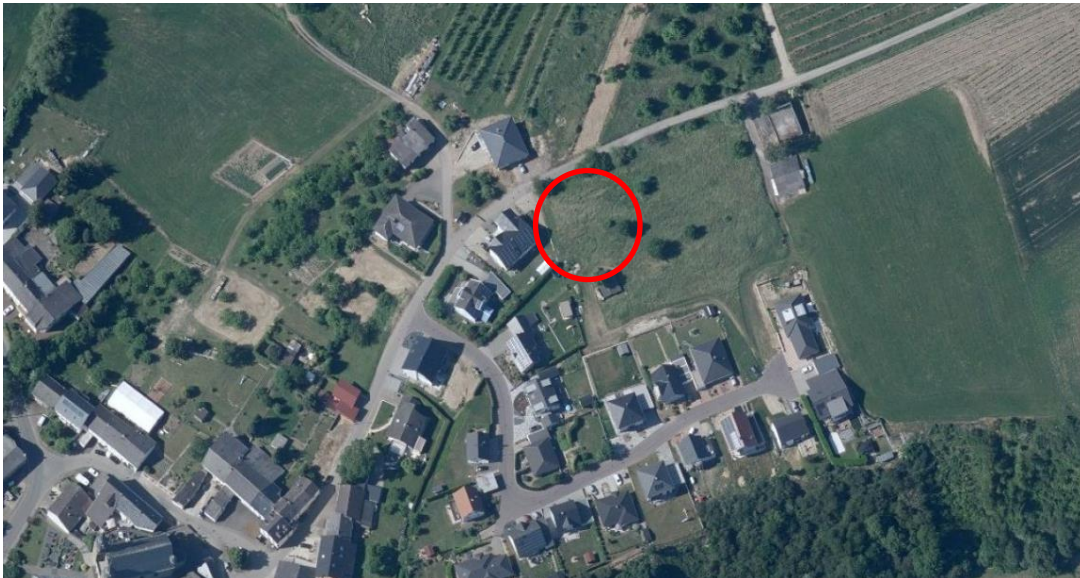


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplans

Aus dem Luftbild wird ersichtlich, dass der umgebende Gebietscharakter nach Westen, Süden und Osten zur offenen Landschaft hin baulich genutzt und eingerahmt ist. Hierbei verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel, die bestehende Lücke im Ortsgrundriss aufzufüllen. Dies ist kurzfristig aufgrund der aktuellen Grundstücksverfügbarkeit lediglich innerhalb des Änderungsbereichs möglich. Dieses Ziel der Ortsgemeinde entspricht § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und ist auch nicht zu beanstanden. Was i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB).
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in

einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Dies wird beachtet. Auf die Betrachtung der Schutzgüter in Teil 2 dieser Begründung wird verwiesen.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Birken II“.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Wiesen im Süden und Osten,
- die vorhandene Bebauung der Kirchstraße im Westen,
- eine Streuobstweide im Norden.

Der Geltungsbereich der Änderung hat insgesamt eine Größe von rd. 694 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke in der Flur 12:

Flurstücks-Nr. 191/2 (teilweise), 192 (teilweise).

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im September 2017 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

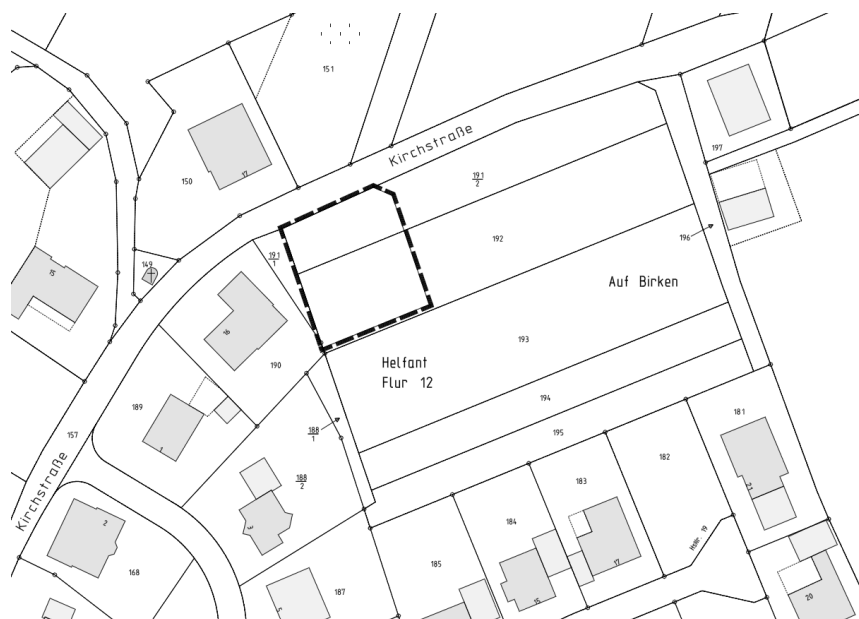


Abbildung 2:
Geltungsbereich;
unmaßstäblich

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung ist unbebaut. Er wird derzeit als Wiesenfläche gepflegt und ist entlang der Kirchstraße abschnittsweise mit einzelnen Gehölzbeständen versehen. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Wiesenflächen genutzt; dort sind Einzelbäume vorhanden. Ein Teil des Geländes südlich des Änderungsbereiches wird zudem zur Lagerung von Brennholz genutzt.

Zur Kirchstraße hin besteht eine Böschung. Im weiteren Verlauf steigt das Gelände Richtung Osten leicht an.

Da der Änderungs- und Erweiterungsbereich von der Kirche an den Vorhabenträger veräußert wurde, besteht Einverständnis mit der Planung und es kommt durch die Neubebauung nicht zu einer Einschränkung anderer auf die Fläche bezogener Nutzungen. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist ferner durch die entstehende Bebauung nicht betroffen; landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel, durch Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber den umgebenden Freiflächen ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

Verkehrlich wird der Planbereich über die Kirchstraße an die bestehende Ortslage angebunden. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc. erfolgt ebenfalls durch diese innerörtliche Erschließungsstraße. Die notwendigen Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

2.3. Planungsrechtliche Situation

2.3.1. Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEPIV) kennzeichnet den Änderungsbereich des Bebauungsplans als landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft. Ferner liegt das Gebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der

Ortsgemeinde Palzem die besonderen Funktionen Landwirtschaft und Erholung zu. Die Ortsgemeinde ist dem Mittelzentrum Saarburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (Stand Januar 2014) ist dem Änderungsbereich keine besondere Flächenfunktion zugeordnet. Die Ortsgemeinde ist mit den besonderen Funktionen Wohnen, Freizeit und Erholung und Landwirtschaft sowie dem Prädikat Freizeit gem. KurortG bezeichnet. Besondere regionalplanerischen Funktionszuweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 wird die vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er, obwohl er von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, laut § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Voraussetzung dazu, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils nicht beeinträchtigt wird, ist als erfüllt anzusehen.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnnutzung vor, die in einer gemischten Baufläche zulässig ist. Der im FNP dargestellten Art der baulichen Nutzung wird damit nicht widersprochen.

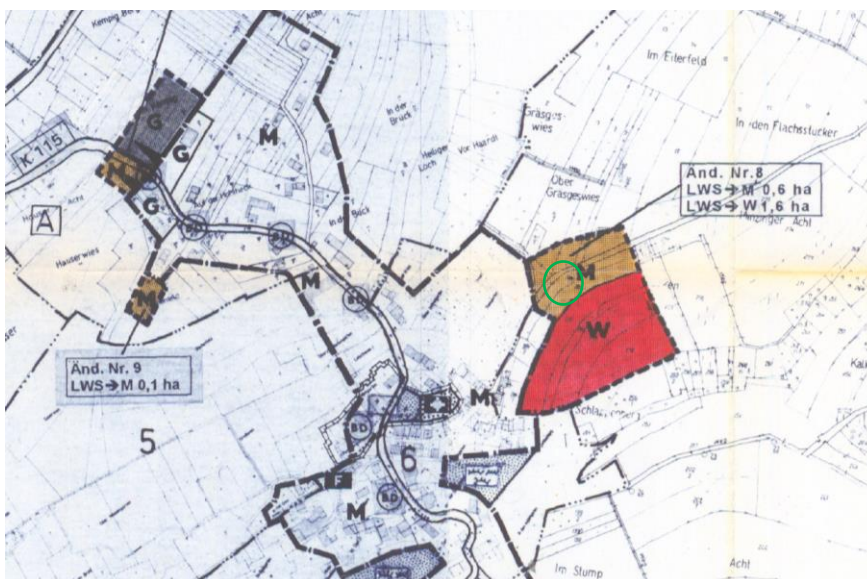


Abbildung 3: FNP VG Saarburg 2003; unmaßstäblich

2.3.3. Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf Birken II“ an. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung Bestandteil des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Birken II“.

2.3.4. Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

2.4. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich der Änderung sind nicht bekannt.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in die Änderung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

3. Planungskonzeption

3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am westlichen Ortsrand geschaffen werden.

Gegenstand des Änderungsplanes ist die Erweiterung des Plangeltungsbereiches im nordöstlichen Teil durch Auffüllung einer Ecke im Ortsgrundriss zwischen der Bebauung an der Kirchstraße im Westen, der Bebauung im Teilgebiet „Auf Birken II“ im Süden und einem Wirtschaftsgebäude im Osten.

Langfristig sollen Bestrebungen zur Baugebietserweiterung auf den Flurstücken 191/2, 192, 193, 194 teilw. und 195 teilw. nicht gänzlich blockiert werden. Damit eine weitere Erschließung auch künftig möglich ist, sofern die Grundstücksverfügbarkeit gegeben sein wird, reicht der Änderungsbereich nicht bis zur Grenze zwischen den Flurstücken 192 und 193, sondern bleibt noch 1,30 m davon zurück. Infolgedessen wird eine ausreichende Tiefe vorhanden sein, um zwischen der südlichen Grenze des Erweiterungsbereiches und der nördlichen Grenze des Bebauungsplans „Auf Birken II“ noch eine Erweiterung um 2 weitere Grundstücke in die Tiefe zu ermöglichen. Eine Freihaltefläche als Zufahrt bei einer künftigen Gebietserweiterung ist in der Planzeichnung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes schematisch dargestellt.

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird analog der bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Birken II“ ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einzelhaus in offener Bauweise festgesetzt.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt. Bei zwei zulässigen Vollgeschossen wird dementsprechend eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Regelung im Bebauungsplan „Auf Birken II“.

Das Baufeld für das Einzelhaus erhält eine Tiefe von 15,0 m; zur westlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3,0 m berücksichtigt, während es zur Kirchstraße und zur westlichen Grundstücksgrenze 4,0 m sind. Der Abstand der Baugrenze ist hier um 1,0 m größer bemessen, da zur randlichen Eingrünung die Anpflanzung einer Hecke im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Ausrichtung des Baufeldes erfolgt parallel zu den umliegenden Grundstücksgrenzen. Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen offenen Bauweise, was ebenfalls den Festsetzungen des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht. Die Traufhöhe wird auf maximal 7,0 m über Straßenniveau in Gebäudemitte begrenzt. Sie ist damit um 1,0 m höher als im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Birken II“. Diese Abweichung soll zulässig sein, damit aufgrund der Geländeverhältnisse an der Kirchstraße zwei Vollgeschosse entstehen können, während auf der Bergseite, also im südlichen Grundstücksteil lediglich ein Vollgeschoss sichtbar sein wird. Im Gegensatz dazu wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,50 m begrenzt. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan ist dies 1,50 m niedriger. Da analog der Umgebungsbebauung eine zweigeschossige Neubebauung mit geneigtem Dach zulässig ist, wird sich das neue Bauvorhaben dennoch in das Umfeld städtebaulich einfügen.

Auch wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei begrenzt, so dass keine Abweichung zum Ursprungsbebauungsplan entsteht.

Abweichend zum bestehenden Bebauungsplan wird jedoch lediglich ein Satteldach zulässig sein. Da sich der Neubau direkt an der Kirchstraße befinden wird, soll die entlang der örtlichen Durchfahrtsstraßen dominierende Form des Satteldaches dort zum Tragen kommen und das Ortsbild nicht durch eine andere Dachform (auch wenn es eine geneigte Dachform ist) gestört werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Regelungen für den Erweiterungsbereich den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Birken II“ und der daraus resultierenden vorhandenen Bebauung angepasst wurden.

Die wegemäßige Erschließung der von der Änderung berührten Grundstücke erfolgt über die Kirchstraße. Gesonderte Maßnahmen zur Verkehrserschließung des Grundstücks werden nicht erforderlich.

3.2. Wasserver- und -entsorgung

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind insgesamt durch die Eigentümer im Geltungsbereich der Änderung zu tragen.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser können die Verbandsgemeindewerke keine Anschlussmöglichkeit zur Verfügung stellen. Bei der Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückgehalten. Dazu ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über ein Mulden-Rigolen-System oder eine Retentionszisterne erfolgen.

Ein Grundstücksanschluss für die Einleitung von Schmutzwasser in das öffentliche Kanalsystem kann über die Parzelle 191/1 erfolgen. Dazu ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Das gleiche gilt für den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Da die Parzelle nicht innerhalb des Änderungsbereiches liegt, erfolgt keine Regelung durch eine Textfestsetzung sondern lediglich eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Bauherren und den VG-Werken.

Die Anschlüsse zur Wasserver- und Wasserentsorgung sind mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Die Arbeiten an den Leitungen der Werke dürfen nur durch Vertragsfirmen der VG Werke ausgeführt werden

Vom Grundstückseigentümer sind die Kosten für die Anschlüsse an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz zu übernehmen.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

4.1. Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist unbebaut. Die Flächen werden lediglich als Wiesenflächen genutzt. Da die Bau- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Kirche als Eigentümer der unbebauten zur Nachverdichtung geeigneten Fläche infolge einer privaten Bodenneuordnung vorausgesetzt sein muss, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer auf den bestehenden Freiflächen bezogenen Nutzungen. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber der Ortsumgebung Richtung Süden und Osten ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Änderung 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. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im geplanten Umfang kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Änderung entstehen der Ortsgemeinde keine Planungskosten, da diese bauherrenseitig getragen werden. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung muss ergänzt werden. Die Bauherren tragen jeweils die entstehenden Kosten der Bereitstellung aller potenziell zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebietes an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen zur 3. Änderung und Erweiterung des Bauungsplanes werden zeichnerisch getroffen. Dabei handelt es sich um:

- Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA)
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ, maximale Trauf- und Firsthöhe, max. Anzahl der Vollgeschosse)
- Bauweise (Einzelhaus in offener Bauweise)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Dachgestaltung (nur Satteldach)
- Hauptfirstrichtung bindend
- Anpflanzung von Hecken zur randlichen Eingrünung

Es ist lediglich das Treffen von 2 textlichen Festsetzungen erforderlich. Dadurch wird die Maßnahme zur randlichen Eingrünung mithilfe einer Hecke präzisiert. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst erfolgen muss.

6. Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt 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.

6.1. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und DIN 18 915.

6.2. Schutz von Pflanzenbeständen und Herstellung von Pflanzungen

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

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Trassenbereich von Erdkabeln und -leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungslinien nicht behindert werden.

6.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

6.4. Baugrunduntersuchungen

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

6.5. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/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.

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.

6.6. Radonpotenzial

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 Radonschutzgesetz 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.

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

Aus diesem Grund wird 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.

6.7. Pflanzempfehlungen – Artenliste

Laubbäume

Traubeneiche - *Quercus petraea*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Walnuss - *Juglans regia*
Wilder Apfel - *Malus sylvestris*
Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
Birke - *Betulus pentula*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Stieleiche - *Quercus robur*
Feldahorn - *Acer campestre*
Salweide - *Salix caprea*

Sträucher

Kornelkirsche - *Cornus mas*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Haselnuss - *Corylus avellana*
Brombeere - *Rubus fruticosus agg.*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Hundsrose - *Rosa canina*
Feldahorn - *Acer campestre*
Pfaffenhütchen- *Euonymus europaea*
Liguster - *Ligustrum vulgare*

6.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

6.9. Elektroversorgung

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Für geplante Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzung, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Dasselbe gilt für die vorhandene Erdkabeltrasse, die an der südlichen Grenze der Erschließungsstraße zur Geltungsbereichsgrenze liegt. Die Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die genaue Verortung kann im Planvollzug mit dem Leitungsträger, der Westnetz GmbH, abgestimmt werden.

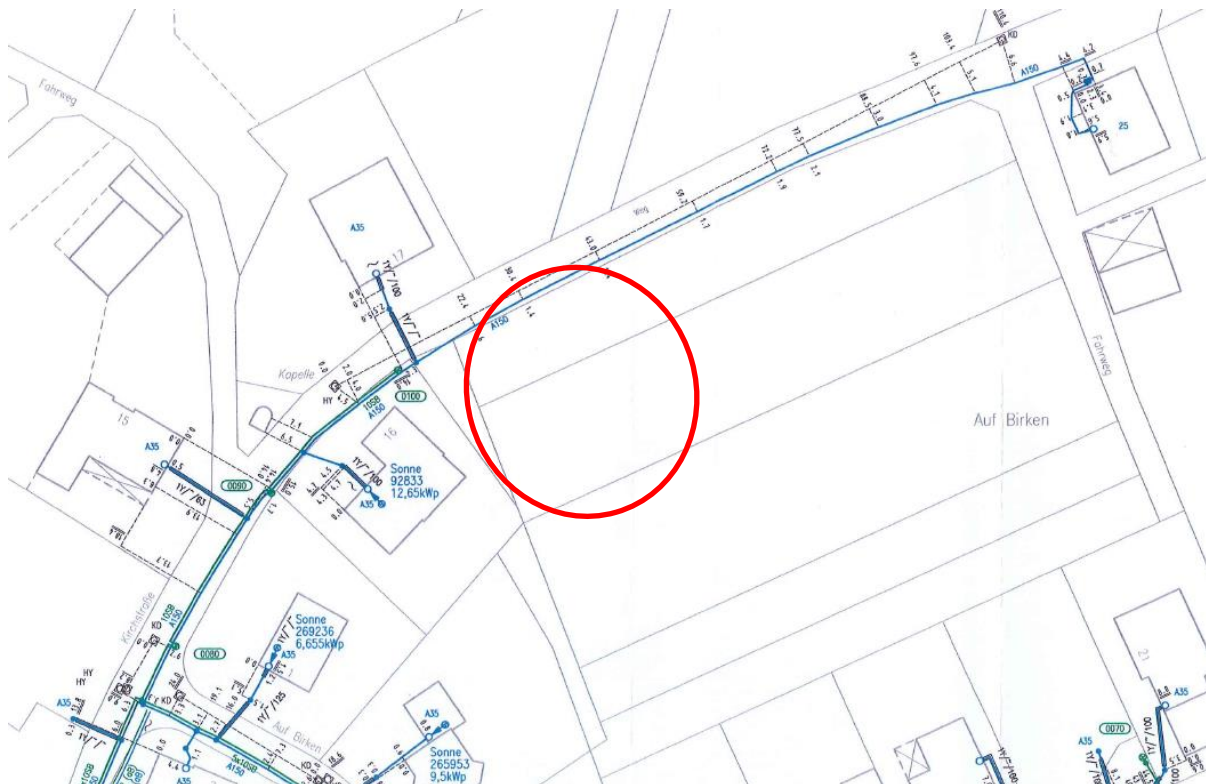


Abbildung 4: Lage vorhandenes Niederspannungskabel (blaue Linie)

Sollten Änderungen bestehenden Anlagen der Westnetz GmbH notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Teil 2: Fachbeitrag Naturschutz

1. Ausgangssituation

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Auf Birken II“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dabei ist die Erstellung eines Umweltberichtes verfahrensrechtlich nicht erforderlich.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Dennoch sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB die relevanten Umweltbelange uneingeschränkt zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist. Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

1.1. Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

1.2. Schutzgut Boden

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits Vorbelastungen durch intensive Vornutzung als Intensivwiese,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag,
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

Zu erwartende Auswirkungen

Die im Bebauungsplan maximal zugelassene Versiegelung beträgt insgesamt circa 278 m² (694 m² WA (neu) x GRZ 0,4 = 278 m²)

Bewertung:

Die durch die aktuelle Planung bewirkte Beeinträchtigung des Bodens ist als vergleichsweise gering zu bewerten, besonders da durch die angrenzende Bestandsbebauung, die umgebende gärtnerische Nutzung sowie die Wiesennutzung im Geltungsbereich bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie auch der Bodenfunktion stattfindet.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die ohnehin nur geringe Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand ist vor diesem Hintergrund nicht durch naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Der Charakter des Außenbereichs ist aufgrund der städtebaulichen Prägung faktisch nicht mehr gegeben; die bestehende Bebauung führt dazu, dass im Plangebiet der Außenbereich seine Funktion als Freiraum nicht mehr erfüllt. Es ist ein durch Wohnnutzung dominiertes Gebiet im Siedlungszusammenhang entstanden. Diese Flächen werden durch Aufstellung der vorliegenden Planung dem Innenbereich zugeordnet. Damit wird gleichzeitig die Grundlage für eine Nachverdichtung geschaffen. Somit ist die vorliegende Planung als Maßnahme der Innentwicklung anzusehen. Insgesamt wird es im Fall dieser Nachverdichtung zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung kommen, gleichzeitig wird jedoch durch

die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen zu einer guten Einbindung in die Landschaft beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende nahe infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

Die Neupflanzungen von Gehölzen im Umfeld des neu entstehenden Gebäudes, werden die Einbindung in die Landschaft somit ausreichend kompensieren. Die Planung trägt also zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

1.3. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der wenig empfindlichen Wasserhaushaltssituation und der geringen baulichen Erweiterungen sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten und es muss lediglich die durch die Überbauung und Versiegelung zu erwartende Verschärfung des Oberflächenabflusses kompensiert werden (ist im Bauantrag nachzuweisen).

Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch Wiesennutzung
- Anfallen von Abfällen und Abwasser

Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen – die Verwendung von nur teilversiegelnden Materialien und Bauweisen ist anzustreben. Bei dem, von Hof- und Zufahrtsflächen abfließenden Niederschlagswasser, ist mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z. B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Minimierung der neu versiegelten Flächen durch eine niedrige GRZ trägt zur Erhaltung der Bodenfunktion bei und wirkt sich günstig auf den Wasserhaushalt aus. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Bewertung:

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, über den bisherigen Zustand hinaus, nicht zu erwarten.

1.4. Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen in der Umgebung des Plangebiets besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Aufgrund der Planung und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ist der gesamte Bereich infolge des

Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert.

Bewertung:

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen, des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes, nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei dem Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Baugebiet werden durch Pflanzungen kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

1.5. Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Insgesamt ist im Plangebiet mit einem für anthropogen genutzten Wiesen und intensiv genutztem Grünland typischen Spektrum an Tierarten auszugehen, dem eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugemessen wird.

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind für das Plangebiet nicht bekannt. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Gehölzbeständen heimische Tierarten (insbesondere Vogelarten) anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume kann jedoch ausgeschlossen werden.

Eine Einstufung als schutzbedürftiger Lebensraum zur Arterhaltung wäre auch bei einem Fund nicht gerechtfertigt, da es sich höchstens um Einzelfunde handeln kann. Das Plangebiet vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen. Um dennoch Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird die Fällung von Gehölzen als Vorsichtsmaßnahme für den Zeitraum vom 01.11. bis 28.02 festgesetzt (vorzugsweise bei Frost). Die Entfernung von Gehölzen im Bereich der überplanten Wiese (abgesehen von der Böschung zur Kirchstraße) ist infolge der Lage des geplanten Bauvorhabens nicht erforderlich.

Da die Flächen aufgrund der intensiven Vornutzung mit nur einer geringen Bedeutung für den Naturraum eingestuft werden können und somit die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang auch bei Realisierung eines Bauvorhabens weitestgehend erhalten bleibt, liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse infolge der angrenzenden anthropogenen Nutzungen (Bestandsbebauung im Westen und Süden) sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet.

Im Hinblick auf potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope ist ein Ausweichen auf die unmittelbar anschließenden verbleibenden Grünlandflächen für alle Tierarten problemlos möglich. Mit einer Schädigung geschützter Pflanzenarten ist in Anbetracht der vorgefundenen Strukturen nicht zu rechnen. Somit ist festzustellen, dass die ökologische Funktion der vom Bauvorhaben

betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann und kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

Zu erwartende Auswirkungen:

Insgesamt ist im Plangebiet mit einem für Gärten und anthropogen geprägten Flächen typischen Spektrum an Tierarten auszugehen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Pflege der Wiesenfläche in Form regelmäßiger Mahd sowie die umgebende Bebauung der Ortslage ist im Ergebnis der Bewertung des Umweltzustandes – bezogen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume – festzustellen, dass für geschützte Arten und deren Lebensräume, einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, keine Betroffenheiten feststellbar sind. Zur Erschließung des Grundstücks ist die Rodung von Gehölzen entlang der Kirchstraße erforderlich. Hierbei handelt es sich um einzelne Sträucher.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die an die Baufläche angrenzenden Flächen im Rahmen des Baubetriebs durch Befahren oder als Lagerfläche vorübergehend beansprucht werden. Dauerhaft wird eine Störung der angrenzenden Lebensräume durch eine geringfügige Zunahme von Lärm, Verkehr und Bewegungsunruhe erwartet, die aber im vorliegenden Fall als nicht erheblich eingestuft wird.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Infolge der Entwicklung einer ca. 48 m langen randlichen Hecke wird die Rodung der Gehölze an der Kirchstraße kompensiert. Zwei Bäume, die sich in der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches befinden, müssen nicht zwingend entfernt werden, da eine Einbindung in die Freifläche bzw. die neu zu pflanzende Hecke grundsätzlich möglich ist.

Bewertung:

Laut § 44 BNatSchG sind die Verbotstatbestände gem. Abs. 1 Nr. 1-4 für planungsrelevante Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG abzuführen. Anforderungen zum Aufbau und der Bewertung von artenschutzrechtlichen Studien sind gesetzlich nicht geregelt. Es muss jedoch klar ersichtlich und beschrieben sein, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt werden oder diese durch funktionale Maßnahmen vermieden werden können. In diesem Fall ist es ausreichend, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abgehandelt wurden und als Ergebnis eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, da für das Bauvorhaben kein Baum im Bereich der Wiesenfläche entfernt werden muss. Es handelt sich bei dem Vorhabenstandort um ein „relativ unkritisches“ Gebiet, in dem auf faunistische Erhebungen verzichtet werden kann.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung mit geringer ökologischer Verbindungs- und Vernetzungsfunktion werden negative Auswirkungen minimiert. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. In der neu zu pflanzenden Hecke im Süden und Osten des Plangebietes können wegfallende Gehölze an der Kirchstraße kompensiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme für eine Überbauung ein Teilbereich mit ohnehin geringer ökologischer Funktion in Anspruch genommen wird, so dass eine negative Wirkung minimiert wird. Das Projekt ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG durch die Bebauungsplanaufstellung nicht ersichtlich sind.

1.6. Schutzgut Mensch

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind nicht zu erwarten. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen bzw. deren Verlängerung in den Planbereich hinein sichergestellt. Bedeutende siedlungsnah Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Während der Bauphase ist zeitlich beschränkt mit Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Die einwirkenden Belastungen durch neuen Verkehrslärm (Quell- und Zielverkehre) sind jedoch als sehr gering und hinnehmbar einzustufen. Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

1.7. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um eine leicht nach Südwesten geneigte Fläche am Ortsrand von Helfant. Der Geltungsbereich der Änderung stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden, südlich und westlich angrenzenden Bebauung dar.

Zu erwartende Auswirkungen:

Aufgrund der vorhandenen umliegenden Siedlungsfläche ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen Bereichen wird ein Neubau stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung kann ausgeschlossen werden, sofern ein eindeutiger Bezug zu den unmittelbar an den Änderungsbereich anschließenden Wohnhäusern sichergestellt ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden. Mithilfe einer Heckenpflanzung, die im Bebauungsplan entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wird, wird ein Beitrag zur Eingrünung des Grundstücks geleistet.

1.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

1.9. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.1. Bei Nichtrealisierung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Die Schutzgüter werden wie oben geschildert beeinträchtigt. Die Flächen der jetzigen Planung werden weiterhin als Wiesenflächen genutzt.

2.2. Bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereichs aufgrund der bereits im Nahbereich vorhandenen Bebauung und Nutzung in nur geringem Maß beeinträchtigt. Bei Durchführung der Änderung und der erstmaligen baulichen Nutzung sind die beabsichtigte bauliche Nutzung und deren Auswirkungen auf relevante Schutzgüter von besonderer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von gemeldeten FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Ausprägung des Geltungsbereiches (Artenarmut) bestehen keine relevanten funktionalen Bezüge. Außerdem ist eine besondere Eignung für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festzustellen. Im Hinblick auf potenzielle Nahrungsbiotope ist ein Ausweichen auf die unmittelbar anschließenden verbleibenden Grünlandflächen für alle Tierarten problemlos möglich. Mit einer Schädigung geschützter Pflanzenarten ist in Anbetracht der vorgefundenen Struktur nicht zu rechnen. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Biotope durch das Vorhaben zerstört werden, die nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 42 (1) BNatSchG i. V. m. § 42 (5) BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Die mit Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden geringen bis mäßigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung ausgeglichen werden. Damit sind aus heutiger Sicht für die Belange des Umweltschutzes keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Palzem, den

(Siegel)

.....
Florian Wagner
- Ortsbürgermeister -