

# Ortsgemeinde Schillingen



## „Auf dem Wadel - II“

### Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren)

### Begründung

Satzung  
21. September 2022

Auftraggeber: Ortsgemeinde Schillingen  
erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA  
Langwies 20, 54296 Trier  
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686  
E-Mail: fischer-kh@t-online.de  
Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth  
Dipl. Ing. Birgit Polzer  
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard  
M. Sc. Biogeogr. Julia Lenart  
Techn. Bearbeitung: Claudia Schröder

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Änderungen zur erneuten Offenlage (2.)</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	6
3.2	Nutzung und Topographie .....	7
3.3	Verkehrerschließung .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>13</b>
5.1	Regionaler Raumordnungsplan .....	13
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
6.1	Schutzgut Boden / Fläche.....	15
6.2	Schutzgut Wasser.....	16
6.3	Schutzgut Klima/Luft.....	16
6.4	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt.....	17
6.5	Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) .....	20
6.6	Sonstige Schutzgebiete und -objekte.....	20
6.7	Schutzgut Landschaft und Erholung .....	20
6.8	Immissionsschutz .....	22
6.9	Zusammenfassung Umweltbelange .....	24
<b>7</b>	<b>Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
8.3	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	26
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	27
8.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	27

8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	27
8.7	Verkehrsflächen.....	28
8.8	Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
8.9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....	30
8.10	Leitungsrecht .....	30
8.11	Immissionsschutz .....	31
8.12	Ausnahmen .....	31
<b>9</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....</b>	<b>31</b>
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	31
9.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	32
9.3	Zahl der notwendigen Stellplätze .....	32
<b>10</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>33</b>
13.1	Plan Bestand - Biotoptypen .....	33
13.2	Natura - 2000 Vorprüfung - FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“ .....	33
13.3	Schalltechnisches Gutachten.....	33

## 0 Änderungen zur erneuten Offenlage (2.):

### Planzeichnung:

Straße Im Lehmkälchen im Süden des Geltungsbereiches:

- Aufnahme der Verkehrsfläche bis zum Anschluss an die Flächen des Landes in den Geltungsbereich

Verlauf der Straße Im Lehmkälchen entlang des Baugebietes: Verbreiterung der im Kataster vorhandenen Verkehrsfläche in den bisher festgesetzten Geltungsbereich hinein. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt insgesamt 6,5 m.

In Verbindung damit: Verschiebung der parallel zur Verkehrsfläche festgesetzten privaten Grünfläche und analog der dieser benachbarten Baugrenze nach Osten.

- Vergrößerung der für die Transformatorenstation festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen in etwa der Mitte des Plangebietes um jeweils 1,0 m in beide Richtungen.

Redaktionell: Aufbringen der Systemschnitte und der Textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung.

### Textliche Festsetzungen:

Textliche Festsetzung 1.5 – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Klarstellung des Geltungsumfanges der Festsetzung durch Erläuterung in der Fußnote

Textliche Festsetzung 2.1.2 – Klarstellung, dass trotz Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung für Gründächer Flachdächer nicht zulässig sind.

Hinweise unter Punkt 4 – Redaktionelle Ergänzung um Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub- und Bauschuttmassen; zur Erstellung von Baugrundgutachten bei Indizien auf ggf. vorkommenden Altbergbau; generelle Empfehlung zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen; Informationen zur Bereitstellung von Abfallbehältern an den Abholtagen.

Die Änderungen sind durch kursiven Druck und Unterstreichung kenntlich gemacht.

### Begründung:

- Ergänzung der Erläuterungen zu den voranstehend genannten Änderungen in Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen.
- Vertiefung der Ausführungen an verschiedenen Stellen, insbesondere:

Punkt 1 – Planungserfordernis: Erläuterungen zum Bedarf

Punkt 2 - Verfahren: Beleg zur Anwendung des § 13b BauGB

Punkt 4 - Planungsalternativen: Differenziertere Erläuterung zur möglichen Erschließung in Bauabschnitte

Punkt 6 – Berücksichtigung der Umweltbelange: Ergänzung von Ausschnitten aus der Landschaftsplanung – Bestandsplan und Plan Entwicklungskonzept; Ergänzende Ausführungen zur Thematik „Fledermausvorkommen“ (Punkt 6.4.3); Hinweis auf die in einem gesonderten Dokument angefügte Natura-2000-Vorprüfung (Punkt 6.5)

Die Natura-2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“ ist in einem gesonderten Dokument beigefügt.

Ergänzungen zur erneuten Offenlage (2.) sind nachfolgend durch Abdruck *in kursiver Schrift* gekennzeichnet, sofern es sich um längere Textpassagen handelt.

## 1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Schillingen entwickelt mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes weiter Bauland für die Nachfrage, die überwiegend aus der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch aus den umliegenden Gemeinden resultiert. Die Nachfrage wird begünstigt durch die Lage im ländlichen (Erholungs-)Raum im Nahbereich von Hermeskeil zum einen und die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A 1 (Koblenz, Saarbrücken / Kaiserslautern) und zur Bundesstraße 327 (Hermeskeil, Mainz), 12 bzw. 15 km, zum andern. Kell am See, gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplanes (ROPneu 2014) Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich, liegt unmittelbar benachbart (3 km).

Im örtlichen Umfeld finden sich Arbeitgeber sowohl in Betrieben des Handwerks als auch in der Tourismus- und Dienstleistungsbranche. Neben den produzierenden Betrieben in Hermeskeil ist auch das Werk Bilstein der Thyssen-Krupp AG in Kell am See ein nahe gelegener Arbeitgeber. Das Vorhandensein von Kindertagesstätte und Grundschule, die intakte Dorfgemeinschaft und die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen begründen unter den weichen Standortfaktoren das Interesse an der Ortsgemeinde Schillingen und somit den Bedarf an der Ausweisung des Baugebietes.

*Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ergibt sich aus den der Ortsgemeinde vorliegenden Nachfragen nach Baugrundstücken und dem nahezu vollständigen Verkauf der Grundstücke im benachbarten Bebauungsplan. Bereits 2019 wurde der Bedarf erkannt und die Fläche des Baugebietes für die entsprechende Weiterentwicklung begründet ausgewählt.*

*Im Flächennutzungsplan sind auf der Grundlage des seinerzeitigen Bedarfs drei Wohnbauflächen als Planflächen dargestellt, die zurzeit nicht entwickelt werden können (s. Planungsalternativen unter Punkt 4). Es besteht die Möglichkeit, das Baugebiet in Abschnitten, je nach Bedarf, zu erschließen (s. Bauabschnitte - Punkt 4).*

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich stellt eine konsequente Fortschreibung des auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Auf dem Wadel“, rechtskräftig seit 2001, entwickelten Neubaugebietes dar. Im Frühjahr 2020 sind in diesem Gebiet die Arbeiten für den dritten und letzten Bauabschnitt zur Erschließung der bis dahin verbliebenen acht Baugrundstücke fertig gestellt worden. Damit sind die in Neubaugebieten zur Verfügung stehenden Baustellen mit wenigen Ausnahmen ausgeschöpft. Bedeutender Leerstand oder für den Grundstücksmarkt mobilisierbare Baulücken innerhalb der Ortslage, die die Nachfrage auffangen könnten, sind nicht bekannt. Die Ortsgemeinde unterstützt die innerörtliche Entwicklung mit dem städtebaulichen Sanierungsgebiet „Fördergebiet Altort“, dem Bebauungsplan „Ortmitte“ zur Errichtung von Geschosswohnungsbau und die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kandel“ zur leichten Verdichtung in einem bereits älteren Baugebiet.

*Hierbei handelt es sich um sinnvolle Verdichtungen, die jedoch dem in erster Linie ebenfalls nachgefragten Geschosswohnungsbau dienen und die Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern nicht decken. Freie Baugrundstücke in der Ortslage, die für den Markt zugänglich sind, sind derzeit nicht bekannt.*

## 2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt. Dies ist möglich, da die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden und insbesondere

- weniger als 10.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen:

*Größe des Geltungsbereiches rd. 3,93 ha*

*Größe der Wohnbauflächen rd. 3,06 ha (30.604 qm)*

*WA 1 bis WA 7 24.027 qm x GRZ 0,3 7.208 qm*

*WA 8 und WA 9 6.577 qm x GRZ 0,35 2.302 qm*

*Im Ergebnis 9.510 qm*

- der Bebauungsplan darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, nicht vorliegen.

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

Der Rat der Ortsgemeinde hat den Aufstellungsbeschluss im Dezember 2019 gefasst. Mit der Novellierung des BauGB im Juni 2021 ist die Geltungsdauer des § 13b BauGB verlängert worden. *Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde darum in der Sitzung vom ### gefasst.* Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

*Aufgrund der im Verfahrensschritt der Offenlage eingegangenen Anregungen haben sich Änderungen ergeben, siehe oben, Punkt 0. Darum war die Durchführung einer erneuten Offenlage (2.) zu den geänderten Teilen und mit verkürzter Offenlagezeit (3 Wochen) erforderlich.*

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Schillingen liegt - zusammen mit Kell am See, Mandern, Niederkell, Waldweiler und Heddert - im Osten der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Das Plangebiet befindet sich am äußeren östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde, nördlich der Landesstraße L 142 (Hochwaldstraße), und grenzt an seiner Westseite direkt an das jüngste Neubaugebiet der Ortsgemeinde (Bebauungsplan „Auf dem Wadel“) an. Zwischen Baugebiet und der Landesstraße im Süden befindet sich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung.

Im Nordosten schließt eine Tallage Wiesenflächen an. Am tiefsten Punkt verläuft hier der Gondersbach als Zulauf zum südöstlich von Schillingen fließenden Lehbach.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Nordosten durch den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 88/2 und die angrenzenden Wiesenflächen

Im Süden und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 89 und 91 sowie die Wegeparzelle Nr. 94

Im Süden durch mit gewerblicher Bebauung zum einen und durch eine parkähnliche Anlage zum andern genutzte Grundstücke



Im Südwesten durch Erschließungsstraße Im Lehmkälchen und die Wohnbaugrundstücke im Gebiet „In den Flachsfeldern“

Im Westen durch die Baugrundstücke des Baugebietes „Auf dem Wadel“ sowie die in diesem Bebauungsplan festgesetzte öffentlichen Grünflächen.

Der Geltungsbereich umfasst

in Flur 35 die Flurstücke 93, 96/2, 97/2, 98/2, 99/2, 100, 101, 102, 103, 105/2 und 106 vollständig sowie Flurstück 179 teilweise sowie die Wegeparzellen Flurstücke Nr. 104/2 vollständig sowie 88/2 und 94 teilweise

in Flur 22 die Flurstücke 102/6 (Straße Im Lehmkälchen) vollständig und Flurstück Nr. 193 (Straße Moorwiese) teilweise.

Er hat eine Größe von rd. 3,93 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte<sup>1</sup>, Darstellung Plangebiet (rote Umrandung); ohne Maßstab

### 3.2 Nutzung und Topographie

Derzeit werden die Flächen des Baugebietes und der Bereich für das geplante Regenrückhaltebecken landwirtschaftlich, überwiegend zum intensiven Ackerbau, genutzt. Geplant ist die Nutzung als Wohngebiet.

Die Fläche fällt als Osthang zur Tallage des Gondersbaches mäßig ab.

### 3.3 Verkehrserschließung

Von Süden erfolgt die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes über die Straße Im Lehmkälchen, die in die Landesstraße L 143 (Hochwaldstraße) am östlichen Ortseingang einmündet.

<sup>1</sup> LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2019): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000 rp\_dtk25.fcgl, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) (Daten bearbeitet).

Die L 143 ist die Hauptstraße des Ortes, die auch die Ortsmitte durchquert und nach Osten Schillingen mit Kell am See verbindet.

*Die Straße Im Lehmkäulchen hat gemäß Katastergrundstück eine Breite von 5,25 m in Richtung Süden und ermöglicht gut den vorhandenen und auch den zu erwartenden Begegnungsverkehr. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen (RASt06) ist die Breite von 4,75 m für die zu erwartenden Verkehre gemäß obenstehender Ermittlung ausreichend (Begegnung PKW/PKW). Für den Lastfall PKW/LKW ist nach RASt 06 eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bzw. 5,00 m (mit eingeschränktem Bewegungsspielraum) erforderlich. Die vorhandene Verkehrsflächenbreite von ca. 5,00 m wäre somit grundsätzlich ausreichend.*

*Im weiteren Verlauf in Richtung Plangebiet weist die Straße Im Lehmkäulchen im Kurvenbereich eine Gefahrenstelle auf, da ein Gebäude auf der Westseite, außerhalb des Geltungsbereiches, unmittelbar an den Fahrbahnrand angrenzend steht. Durch eine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche auf zukünftig insgesamt 6,5 m Verkehrsfläche kann diese Konfliktstelle planerisch entschärft werden. Die angrenzend festgesetzte private Grünfläche und in der Folge die angrenzende Baugrenze sind gegenüber der Planzeichnung des Entwurfs zur Offenlage (1.) entsprechend nach Osten verschoben worden, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt ausreichend für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.*

*Die Straße im Lehmkäulchen wurde zur Klarstellung der Erschließungsflächen von der Einmündung in das Plangebiet bis zum Übergang in die Flächen des Landes an der Landesstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.*

*Sollten die festgesetzten Maßnahmen nicht ausreichend sein, um enge Begegnungssituationen zu entschärfen und den ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten sind verkehrsregelnde Maßnahmen möglich. Erörtert wurden hier die Einrichtung einer Tempo-30-Zone oder eine Einbahnstraßenregelung. Beides sind ordnende Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan regelbar ist.*

Im Norden erfolgt die Anbindung über die Straße An der Moorwiese. Diese erschließt das Baugebiet „Auf dem Wadel“ und auch nördlich angrenzende ältere Wohnbaugebiete. In ihrem Verlauf Richtung Westen führt sie ebenfalls zur Ortsmitte.

Die das Baugebiet „Auf dem Wadel“ intern erschließende Straße In der Neef grenzt an den Geltungsbereich des Plangebietes als Fußweg an und soll als solcher weitergeführt werden. Eine weitere reine Fußwegeanbindung in die freie Landschaft ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Sowohl für die unmittelbar im Gebiet Wohnenden als auch für die Bewohner der benachbarten Bereiche ist somit ein Anschluss zur Naherholung in der angrenzenden freien Landschaft gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über neu anzulegende Straßen. Die nördliche und südliche Wendeanlage sind ausreichend für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Wendeanlage, die zur Flächenerschließung im Nordwesten festgesetzt ist, ist dafür zu klein. Zum flächensparenden Erschließen wird hier das Verbringen der Müllgefäße zur Planstraße B verlangt werden (Strecke < 50 m und damit zumutbar).

Zur Erschließung der angrenzenden Acker- und Wiesenflächen ist der Erhalt der vorhandenen Wirtschaftswegen erforderlich. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Aufnahme der fußläufigen Anbindung in die östlich anschließende Tallage und die zu den öffentlichen Grünflächen im Baugebiet „Auf dem Wadel“ festgesetzten und bestehenden Verbindungen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird ebenfalls über den nördlich und östlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen werden.



Insgesamt wird nach Entwicklung des Gebietes eine Zunahme gegenüber dem bisherigen Verkehrsfluss erfolgen<sup>2</sup>. Es sind rd. 50 Wohngebäude möglich, zulässig sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Es kann deshalb von 75 Wohneinheiten ausgegangen werden, da nicht in allen Wohngebäuden zwei Wohnungen zu erwarten sind. Auf der Grundlage der Annahme, dass die Belegung 3,5 Personen pro Wohneinheit beträgt und jede Person sich 3,5-mal am Tag bewegt, davon 70 % im motorisierten Individualverkehr, ermitteln sich – ergänzt um Besucher- und Lieferfahrzeuge - rd. 500 Fahrten am Tag. Das Wohngebiet wird zwei Zufahrtsstraßen haben. Weiterhin wird angenommen, dass zwei Drittel des Verkehrs von Süden (Im Lehmkäulchen) und ein Drittel nach Norden (An der Moorwiese) über 24 Stunden ein- bzw. ausfährt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten vorhandenen Bebauung über die in einem Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet übliche hinaus ist aufgrund dieser Annahmen nicht zu erwarten. Siehe hierzu Punkt 6.8 – Immissionsschutz.

### 3.4 Ver- und Entsorgung<sup>3</sup>

#### 3.4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung, ausgehend vom Zentralhochbehälter „Kell-Waldweiler“, erfolgt durch Anschluss an die in den benachbarten Baugebieten vorhandenen Leitungen und damit an das Wasserversorgungsnetz der Ortsgemeinde.

In der Wegeparzelle Flur 35, Flurstück Nr. 104/2 verläuft bereits eine Hauptwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches. Diese wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt, sie soll auch zukünftig in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies gilt auch für die anderen Wasserversorgungsleitungen.

Der Versorgungsdruck im Neubaugebiet entspricht den Vorgaben.

#### 3.4.2 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen parallel geführt. Lediglich im Süden ergibt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse das Erfordernis, die Schmutz- und Regenwasserleitung in einem Streckenabschnitt von rd. 25 m Länge über ein geplantes privates Baugrundstück zu führen (östlich des geplanten öffentlichen Parkplatzes).

#### Schmutzwasser

Für den nördlichen Teil des Baugebietes kann an die in Planstraße A und im nördlichen Teil der Planstraße B bereits für das bestehende Baugebiet „Auf dem Wadel“ verlegte Leitung, angeschlossen werden. (Heutige Wegeparzelle Flur 35, Flurstück Nr. 104/2 und Verlängerung der Straße In der Neef nach Norden) Die Entwässerung von Planstraße E wird ebenfalls hier angeschlossen. Das Schmutzwasser wird nach Nordosten, in den am nordöstlichen Rand des dortigen Wirtschaftsweges verlaufenden Staukanal abgeleitet. Der Staukanal ist dem Hauptsammler vorgeschaltet, der zur Kläranlage führt.

<sup>2</sup> In Anlehnung an: D. Bosserhoff, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Tl.1.Grundsätze und Umsetzung. Tl.2.Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Hessen, Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden (Hrsg.) aus: Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden (Deutschland): Selbstverlag, 2000, Serie: Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Nr.42

<sup>3</sup> Auf Grundlage des Konzeptes zur Erschließung des Neubaugebietes „Auf dem Wadel II“ – Erweiterung, Büro MR-Ingenieure, Trier, Juli 2021

Für den südlichen Teil des Baugebietes wird das Schmutzwasser in Planstraße C zusammengeführt und nach Osten, über einen Fußweg und die Fläche des Rückhaltebeckens zum vorgenannten Hauptsammler geführt.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Planstraße A, E und des nördlichen Teils der Planstraße B nach Norden und von dort aus in einen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu verlegenden Regenwasserkanal geleitet und von dort in das Regenrückhaltebecken, das am tiefsten Geländepunkt im Osten angeordnet ist, geführt. Dieser Kanal wird außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, es ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die südlichen Gebietsteile werden, wie auch beim Schmutzwasser, über die in den Verkehrsflächen liegenden Leitungen zur Planstraße C und dann in das Rückhaltebecken geführt. Ein kleiner Teilabschnitt verläuft ebenfalls über ein privates Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 8, zusammen mit der Schmutzwasserleitung.

Im Becken erfolgt die Rückhaltung, Versickerung und gedrosselte Abgabe an die Vorflut, den nordöstlich im Tal verlaufenden Gondersbach. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist für ein zehnjähriges Regenereignis erfolgt.

### **Wasserabfluss**

Das Einfließen von Außengebietswasser in das bestehende Baugebiet „Auf dem Wadel“ ist aufgrund der Geländeneigung zum Außenbereich hin nicht möglich. Ein Einfließen aus dem Baugebiet „Auf dem Wadel“ in das Neubaugebiet sollte auf der Grundlage des dortigen Entwässerungskonzeptes durch die Aufnahme des Niederschlagswassers in entsprechende Leitungen ausgeschlossen sein. Zudem trennt in großen Teilen der Grünzug mit Speicher- und Versickerungsleistung die Gebiete.

Die in der Plankarte des Geoportals „Wasser“ dargestellte Tiefenlinie des Starkregenabflusses wird durch die Straßenführung unterbrochen, insbesondere durch die Planstraße B, die diese Linie schneidet. Das im Konzept bereits für die Straßen eingeplante negative Dachprofil führt das Wasser in der Straßenmitte zusammen und leitet es ab. Bordsteine können zur Vermeidung eines „Überschwappens“ beitragen.

Auch die Planstraße C trägt dazu bei, das Wasser unmittelbar abzuleiten.

Im Detail sind diese Maßnahmen im wasserrechtlichen Erlaubnisantrag vertiefend zu klären. Auswirkungen für den Bebauungsplan durch die Einplanung einer Notwasserführung haben sich nicht ergeben. Das Erfordernis gesonderter Festsetzungen für die einzelnen baulichen Anlagen war nicht erkennbar.

Ein Rückstau bzw. ein Aufstauen in das Baugebiet ist aufgrund des Gefälles nicht zu erwarten. Zur Entlastung des Gondersbaches wäre auch das zusätzliche Anlegen einer Rückhaltemulde denkbar.

### **3.4.3 Stromversorgung, Telekommunikation**

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen werden im Zuge der Baumaßnahmen im innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Versorgungstreifen verlegt. Der Standort für eine Transformatorenstation ist ungefähr in der Mitte des Plangebiets in der Planzeichnung festgesetzt.

## **4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen gibt es aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit der hier zu überplanenden Grundstücksflächen nicht. Wegen des unmittelbaren Anschlusses an den Siedlungskörper ist –

auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde insgesamt- die Weiterentwicklung an dieser Stelle sinnvoll.

Der Rat der Ortsgemeinde Schillingen hat sich im Januar 2019 mit der Prüfung von Alternativen befasst.



Abb. 2: Verwaltung VG Saarburg-Kell, Bauamt, Präsentation zur Sitzung des Ortsgemeinderates 01/2019, Auszug, ohne Maßstab

Betrachtet wurden die grundsätzlich möglichen Flächen

- 1 – Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Wadel“
- 2 – Bereich Talstraße / Bahnhofstraße
- 3 – Südliche Verlängerung „Sittischstraße“

Die Flächengröße sowie die Verfügbarkeit, verbunden mit der Anbindung an das jüngste Baugebiet der Ortsgemeinde haben den Ausschlag für den vorliegenden Geltungsbereich gegeben. Auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung und die hier vorhandenen Systeme stellte auch die Wirtschaftlichkeit einen Grund für die Auswahl des Gebietes dar. Ergänzt werden die voranstehenden Argumente durch die landschaftlich ansprechende Lage und die verkehrsgünstige, da nahezu direkte, Anbindung an die Landesstraße.

### Erschließung in Bauabschnitten

Da im nördlichen Bereich bereits Entsorgungsleitungen in vorhandenen Wirtschaftswegen bzw. der zukünftigen Planstraße A sowie Rückhaltebecken aufgrund der Entwässerung des Baugebietes „Auf dem Wadel“ vorhanden sind, an die angebinden werden kann, ist die abschnittsweise Entwicklung des Gebietes von Norden ausgehend möglich. In einem 1. Bauabschnitt könnten die Grundstücke westlich der Planstraße B bis zum Fußweg zu In der Neef entwickelt werden. Auf der Ostseite ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Entwässerung von zwei Baugrundstücken durch Anschluss an bereits bestehende Systeme möglich.

Der Zuschnitt und die Anlage der Erschließungsstraßen bieten mehrere Möglichkeiten der abschnittswisen Erschließung, siehe nachfolgend abgedruckte Auszüge aus der Erörterung im Ortsgemeinderat. Eine Verortung von Bauabschnitten in der Planzeichnung erfolgt darum nicht.



**Abb. 3: BA I. Anschluss an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen**



**Abb. 4: BA Ila: Erweiterung der mit BA I begonnenen Erschließung nach Süden**



**Abb. 5: BA Iib als Alternative zu Ila: Ggf. Ansatz im Süden unter Nutzung vorhandener Systeme (nicht abschließend geprüft)**

In einem dritten Bauabschnitt könnten dann die verbliebenen Teile, gemeinsam oder noch einmal getrennt voneinander, entwickelt werden.



## 5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 5.1 Regionaler Raumordnungsplan

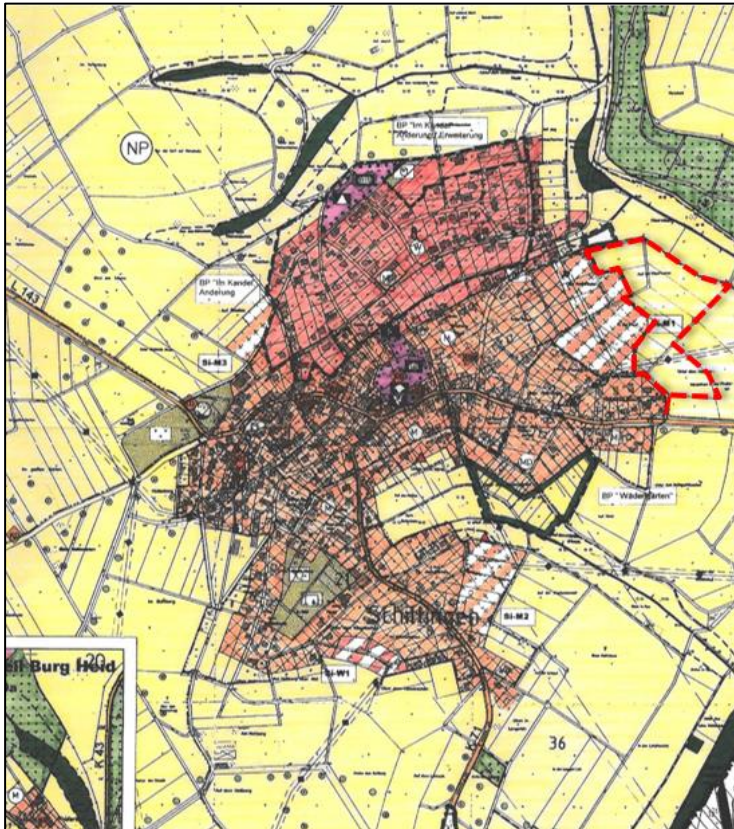
Die Entwicklung der Satzung ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt bezüglich der Wohnbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Die der Ortsgemeinde im geltenden Raumordnungsplan sowie im Entwurf (ROPneu 2014) zugewiesene besondere Funktion E-Erholung sowie die ebenfalls im ROPneu 2014 zugewiesene Funktion Landwirtschaft wird nicht grundsätzlich beeinträchtigt.

In der Planzeichnung des ROP 1985 sind die Flächen vollständig als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ ausgewiesen. Entsprechend der Verfügung der SGD Nord im Nachgang des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 – 8 C 10001/98.OVG ("Auswirkungen des Urteils des - wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete") sind die entsprechend ausgewiesenen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln. Somit unterliegen sie –vergleichbar Grundsätzen der Raumordnung- der Abwägung. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen. Im vorliegenden Fall kann die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde über die Interessen der Landwirtschaft gestellt werden: die Flächen stehen zur Verfügung, weder Eigentums- noch Pachtverhältnisse werden negativ beeinträchtigt.

Die für den Talraum des Gondersbaches eingetragene Anforderung „Offen zu haltendes Wiesental“ als raumordnerisches Ziel wird von der Planung nicht tangiert.

Der Entwurf des Raumordnungsplanes, dessen noch nicht in Kraft getretenen Ziele und Grundsätze in der Planung zu berücksichtigen sind, weist - mit Ausnahme des südlichen Bereichs des Plangebietes - Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft als geplanten Grundsatz der Raumordnung aus. Die Tallage des Gondersbaches liegt innerhalb bzw. stellt selbst ein geplantes Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund dar. Für beide Ausweisungen gelten die voranstehend zum geltenden Raumordnungsplan gemachten Ausführungen.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abb. 6: VG Saarburg, Teil-Flächennutzungsplan Kell am See, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in rot, ohne Maßstab**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Lediglich das aktuell in Entwicklung befindliche westlich angrenzende Baugebiet „Auf dem Wadel“ ist als geplante Baufläche dargestellt. Weiterhin finden sich geplante Wohnbauflächen im Süden und Nordwesten der Ortslage. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden diese mit betrachtet, siehe hierzu oben, Punkt 4 - Planungsalternativen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demnach nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, § 13a und 13b BauGB, können die Flächennutzungspläne entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13b i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der anzuwendenden Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB, hier: Abs. 3, nicht erforderlich.

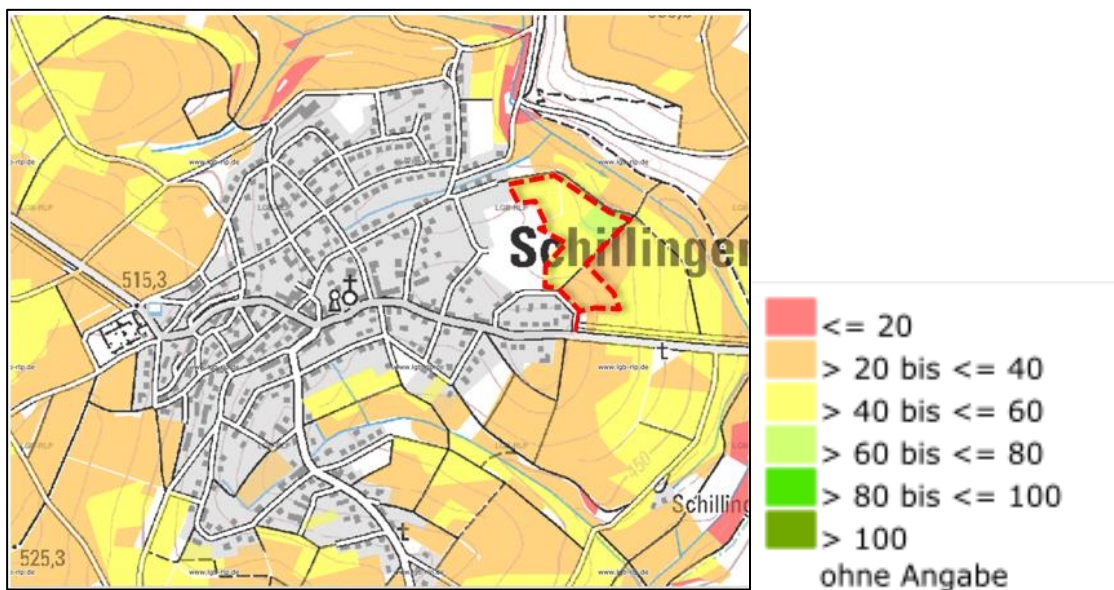
Dies entbindet nicht von der Betrachtung bzw. der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten.



Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bzw. die zu erwarteten Auswirkungen der Planung werden im Folgenden getrennt nach Schutzgütern dargestellt und eingeschätzt:

## 6.1 Schutzgut Boden / Fläche

Großräumig wird die geologische Einheit durch „Hunsrückschiefer“ aus dem Devon/ Unterdevon/ Unterems charakterisiert, der durch Ton- und Siltstein mit geringmächtigen Einschaltungen von Sandstein gekennzeichnet ist. Der vorherrschende Bodentyp sind Braunerden und Regosole. Die Ertragspotentiale im Geltungsbereich werden mit mittel (Nordwesten), hoch (Zentrum) und mittel sowie gering (Südosten) angegeben. Die Ackerzahlen liegen überwiegend in einem mittleren (> 40 bis <= 60), im Süden in einem geringen Bereich (> 20 bis <= 40) und im Norden in einem hohen Bereich (> 60 bis <= 80).<sup>4</sup> Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen ist mit Vorbelastungen der Böden durch die Düngung (Stickstoffeinträge) zu rechnen.



**Abb. 7: Ackerzahl, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in rot, ohne Maßstab (Quelle: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), Abruf 21.6.2022)**

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden/Fläche ergeben sich im gesamten Plangebiet durch Verdichtung sowie aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauf- und -abtrag im Rahmen von Baustellenbetrieb. Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Neuversiegelung im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Verkehrsflächen. Die Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen (Vollversiegelung) bzw. teilweisen Verlust (Teilversiegelung) der natürlichen Bodenfunktionen.

Der naturschutzfachlichen Empfehlung, die Versiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,3, im untergeordneten Bereich 0,35 und damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, und durch die Beschränkung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) gefolgt. Durch die Umsetzung können die Bodenfunktionen

<sup>4</sup> LGB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (2021): Kartenviewer, unter: <http://mapclient.lgb-rlp.de> (Stand 11/2021).

teilweise aufrechterhalten werden. Zudem werden durch die Festsetzung der Anlage von nicht-überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

## 6.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grundwasserlandschaft „Devonische Schiefer und Grauwacken“. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 122 mm/a. Die Grundwasserüberdeckung sowie ihre Schutzwirkung werden als mittel eingestuft.<sup>5</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Nördlich bis östlich davonverläuft der Gondersbach als Gewässer 3. Ordnung in mind. 55 m Entfernung. Die Gewässerstrukturgüte des Baches wird in diesem Abschnitt als stark verändert eingestuft.<sup>6</sup> Es ist vorgesehen, das dem Rückhaltebecken zugeführte Niederschlagswasser gedrosselt an den Bach abzuführen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Baches sind dadurch nicht zu erwarten.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, Verkehrsflächen und Fußwege führt die Flächenversiegelung (Vollversiegelung, s. Kap. 6.2) zum völligen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen. In Bereichen mit Teilversiegelung bleiben diese anteilig erhalten (Grundwasserneubildung, Versickerung).

Bei dem von Bau- und Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z.B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen.

Durch das vorliegende Entwässerungskonzept und damit die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern sowie die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (s. Punkt 6.1) werden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermieden.

Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.4.2 zum Entwässerungskonzept.

## 6.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet dienen als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist entlang des nördlichen Geltungsbereichs eine Kaltluftbahn mittlerer bis hoher Bedeutung dargestellt. Die Bedeutung ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge jedoch als gering zu beurteilen.

Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung der Gebäude entstehen Treibhausgase (CO<sub>2</sub>) infolge des einhergehenden Energieverbrauchs (bspw. Heizen, Warmwasserbereitstellung, indirekte CO<sub>2</sub> Emissionen durch Stromverbrauch), die sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirken. Gleiches gilt für die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Herstellung der verwendeten Baumaterialien.

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter Ausführung wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert.

<sup>5</sup> WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2021): Fachportal DataScout. Unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=2649> (Stand: 11/2021).

<sup>6</sup> WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2021): Fachportal DataScout. Unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=2649> (Stand: 11/2021).

Mit der Umsetzung der Begrünung der privaten Freiflächen werden wirksame Vegetationsflächen geschaffen, siehe Ausführungen unter Punkt 8.8.

## 6.4 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

### 6.4.1 Amtliches Biotopkataster

An den Geltungsbereich grenzt nördlich der Biotopkomplex „Wiesental östlich Schillingen“ (BK-6306-0250-2009) an. Er weist eine lokale Bedeutung und geringe Beeinträchtigungen auf. Als Schutzziel wird genannt: „*Erhalt des Wiesentals mit naturnahem Bach, Ufergehölz und Auen-grünland.*“

Im o.g. Biotopkomplex wurde angrenzend an einen anteilig randlich des Geltungsbereiches verlaufenden Feldweges eine „Vogelkirschenhecke östlich Schillingen“ (Böschungshecke - BD4, BT-6306-0830-2009) erfasst. Die Hecke ist durch ihre Lage außerhalb des Geltungsbereichs nicht durch das Vorhaben betroffen.

Des Weiteren wurde innerhalb des Biotopkomplexes der nördlich bis östlich des Plangebiets verlaufende „Bach östlich Schillingen“ / Gondersbach (Mittelgebirgsbach, yFM6, BT-6306-0831-2009; Entfernung zum Plangebiet mind. 55 m) mit einseitigem Ufergehölz (ws, Schwarzerlen - ls) als gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop erfasst sowie als bedingt naturnah und gering beeinträchtigt (wf1) eingestuft. Östlich des Bachlaufs wurden ein „Waldmantelgehölz östlich Schillingen“ (BT-6306-0834-2009) und eine „Feldhecke östlich Schillingen“ (BT-6306-0833-2009) kartiert.<sup>7</sup>

Erhebliche Beeinträchtigungen des kleinflächig betroffenen Biotopkomplexes sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme im Zusammenhang der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen (s.o. und Ausführungen unter Punkt 6.4.2) nicht zu erwarten.

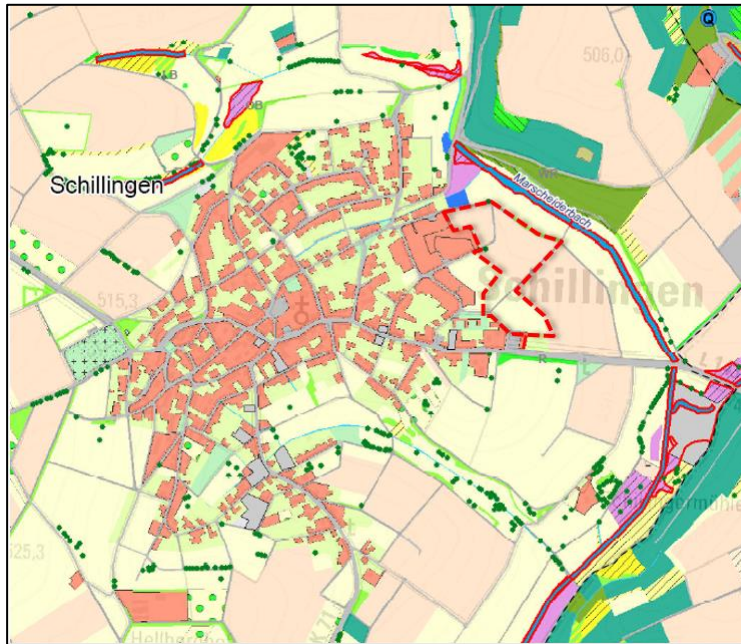
### 6.4.2 Pflanzen

Im September 2021 wurde eine Kartierung der Biotop-/ Nutzungstypen durchgeführt. Die aktuellen Biotop- und Vegetationstypen werden im Plan „Bestand Biotoptypen“ dargestellt. Im überwiegende Teil des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen (Biotoptyp: HA0). Im Süden sowie kleinflächig im Norden und Westen schließen intensiv bewirtschaftete Glatthaferwiesen (EA1) an. Im Westteil liegt zudem eine Teilfläche einer Grünlandbrache (EE0). Der Südwesten wird durch eine Fettweide (EB0) geprägt. Im nordwestlichen Randbereich verläuft ein teilversiegelter Feldweg (VB1 me3), der entlang der nördlichen Grenze in einen unbefestigten Feldweg (VB2) übergeht.

Gemäß des Landschaftsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Kell am See<sup>8</sup> befindet sich der nördliche Bereich des Plangebiets in einer „landwirtschaftlichen Fläche mit Schwerpunkt Ackerbau“, der südliche in einer „landwirtschaftlichen Fläche mit Schwerpunkt Dauergrünland“.

<sup>7</sup> LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2021), Kartenserver, unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (Stand: 11/2021).

<sup>8</sup> BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (2015): Verbandsgemeinde Kell am See. Landschaftsplan.



**Abb. 8:** VG Saarburg, Bestand Landschaftsplan 2015 Kell am See, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in rot, ohne Maßstab

Den intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt zugesprochen. Die kleinflächige Grünlandbrache ist von mittlerer Bedeutung. Unversiegelte und teilversiegelte Wegeflächen weisen keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

Eine Minderung des Eingriffs erfolgt über die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken sowie über die Entwicklung von Extensivgrünland und Pflanzung von heimischen Sträuchern auf den Flächen für die Regenrückhaltung. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.8 und 8.9.

### 6.4.3 Tierwelt

Für den Geltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten faunistischen Untersuchungsergebnisse vor. Rückschlüsse auf das Vorkommen von Tierarten können deshalb nur aufgrund von Analogieschlüssen aus dem vorhandenen Angebot an Biotopstrukturen und den ausgewerteten Datengrundlagen gezogen werden.<sup>9</sup> Altnachweise (vor 2000) werden nicht berücksichtigt.

**Tab. 1:** Artnachweise (Raster 2 km x 2 km) innerhalb der Blattnummer 3405500 (LANIS, Artdatenportal).

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch
<b>Vögel</b>	
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>

<sup>9</sup> LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (Lfu) (2020): Artdatenportal, unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal> (Stand: 10/2020).  
 LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2020), Kartenserver, unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (Stand: 10/2020).  
 LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (LFU) (2020): Artefakt, unter: <http://www.artefakt.rlp.de/> (Stand: 10/2020).



Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
<b>Säugetiere</b>	
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

Da im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes keine Gehölze gefällt werden, können die gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG aufgelisteten Verbotstatbestände einer Tötung oder Verletzung von Tieren sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen für die genannten Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Potenzielle Quartierbäume mit Höhlen/Spalten für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Fettweide, gräserdominierte Glatthaferwiese) und weist keinen Gehölzbestand auf. Die Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse (inkl. der Zwergfledermaus) wird als gering eingeschätzt. Die Zwergfledermaus stellt geringe Ansprüche an ihre Jagdhabitats. Eine essentielle Bedeutung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitats ist nicht zu erwarten.*

*Im Geltungsbereich befinden sich keine Strukturen, die Fledermäusen als Quartierstandort dienen könnten (bspw. Gehölze mit Baumhöhlen, Gebäude). Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich keine Strukturen, die von Fledermäusen potenziell als Leitstruktur im Transferflug genutzt werden könnten.*

*An den Geltungsbereich grenzt im Süden, auf der anderen Seite des Wirtschaftsweges, ein Feldgehölz. Die Randbereiche dieses Feldgehölzes könnten von Fledermäusen als Leitstruktur im Transferflug genutzt werden. Eine hohe Wertigkeit sowie eine besondere Funktion dieser potenziellen Leitstruktur für die Biotopvernetzung wird nicht angenommen, da im Anschluss an das Feldgehölz offene Freiflächen liegen. Zudem ist im Süden des Geltungsbereichs die Pflanzung einer Hecke vorgesehen, die eine abschirmende Wirkung hinsichtlich Licht und Lärm aufweisen wird. Aufgrund der genannten Ausführungen ist davon auszugehen, dass die potenzielle Funktion des Feldgehölzes als Leitstruktur von geringer Wertigkeit auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin gegeben ist, die Situation sogar zu einer Verbesserung führt.*

*Im Norden grenzen an den Geltungsbereich zwei, von West nach Ost linear verlaufende, Baumgruppen. Im weiteren Umfeld liegt eine offene Feldflur. Auch in diesem Bereich sind im Norden des Geltungsbereichs Heckenpflanzungen vorgesehen. Es gelten die gleichen Rückschlüsse hinsichtlich der Qualität als potenzielle Leitstruktur wie für das südliche Feldgehölz.*

*Für die Artengruppe Fledermäuse ist insgesamt im Zuge des Vorhabens nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 44 BNatSchG) zu rechnen.*

Ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ist aus dem Untersuchungsgebiet nicht bekannt und aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und des einhergehenden hohen Störungsregimes auch nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen des

Tötens oder Verletzens von Tieren sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist die Baufeldräumung jedoch vorsorglich im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (01.10. bis 28.02.), um eine Betroffenheit von Vogelbruten auszuschließen.

Durch eine Baufeldfreimachung im Winter ist bei der Realisierung des Vorhabens ebenfalls nicht mit erheblichen baubedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Der Eingriffsbereich weist keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die genannten Arten auf. Ein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist deshalb nicht zu erwarten.

## **6.5 Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)**

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“ (FFH-6306-301) liegt in einer Entfernung von mind. 320 m östlich des Plangebiets. Erhebliche Beeinträchtigungen sowie negative Auswirkungen auf die als Erhaltungsziel genannten Lebensraumtypen (Anhang I der FFH-Richtlinie) und Arten (Anhang II der FFH-Richtlinie) werden ausgeschlossen (vgl. Natura-2000 Vorprüfung im Anhang zu dieser Begründung).

## **6.6 Sonstige Schutzgebiete und -objekte**

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG) erfasst.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Saar Hunsrück (07-NTP-071-003), jedoch außerhalb einer Kernzone.

Die geplante Bauflächenausweisung fügt sich östlich der Ortslage Schillingen an die bestehende Wohnbebauung an. Wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Erholungsfunktion der Landschaft sind durch die Entwicklung des Baugebietes nicht zu erwarten, da die Wegeverbindungen erhalten bleiben. Regional bedeutsame Wanderwege sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch das neue Wohngebiet ebenfalls nicht verloren. Potenzielle Störungen für Erholungssuchende beschränken sich auf die relativ kurze Bauphase.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler).

## **6.7 Schutzgut Landschaft und Erholung**

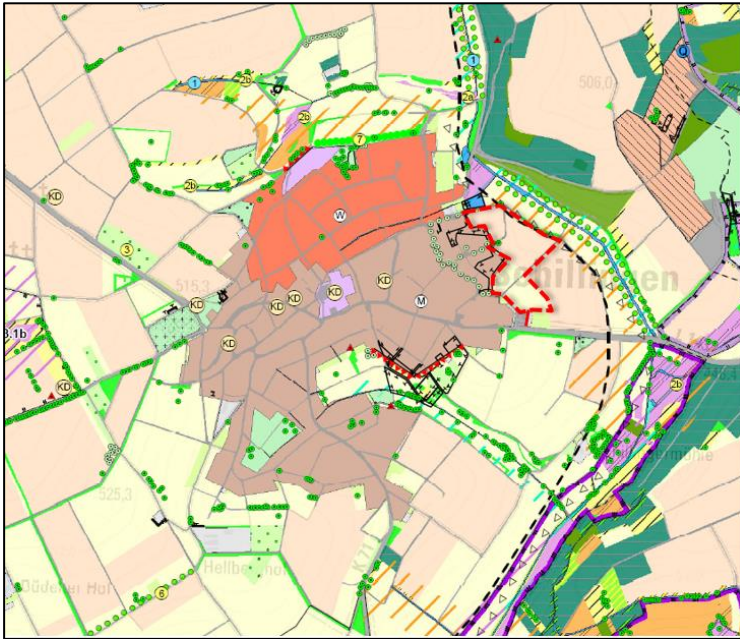
Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsplanes der ehemaligen VG Kell am See<sup>10</sup> im Landschaftsraum „Offenland der Keller Mulde Bereich Schillingen“ (Landschaftsraum 13.1b). Während der Bereich Kell / Mandern / Waldweiler sich durch Strukturreichtum auszeichnet, ist der Bereich um Schillingen durch die dortige teils intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Landschaftsbildqualität wird des Landschaftsraums wird deshalb mit gering bis mittel bewertet. Die Planfläche und ihr Umfeld liegen in einem Bereich „mit geringem Anteil an landschaftstypischen, gliedernden Strukturen“<sup>8</sup>. Landschaftsbildprägende Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Landschaftsplan befindet sich der nördliche bis östliche Teilbereich innerhalb eines Erholungsgebiets um Freizeit- und Erholungseinrichtungen (650 m Pufferbereich um das Freibad

<sup>10</sup> BBP STADTPLANUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Verbandsgemeinde Kell am See. Landschaftsplan.



Campingplatz Hochwald), für den die Sicherung und Förderung der Attraktivität als Ziel angegeben wird.



**Abb. 9:** VG Saarburg, Entwicklungskonzeption Landschaftsplan 2015 Kell am See, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in rot, ohne Maßstab

Im Plangebiet selbst sind keine regional bedeutsamen Wanderwege ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Wegeverbindungen im und angrenzend an das Plangebiet im Rahmen der Feierabenderholung durch die ortsansässige Bevölkerung aufgesucht werden. Nördlich bis östlich des Geltungsbereichs verläuft der regional bedeutsame Premiumwanderweg „Schillinger Panoramaweg“ in einer Entfernung von mind. 100 m. Der Wegabschnitt befindet sich im Tal östlich des mit Ufergehölzen bestandenen Gondersbaches. Aufgrund der Tallage des Weges und den vorhandenen, dichtbestandenen Ufergehölzen sind keine flächendeckenden Sichtbeziehungen zur geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Punktuelle Sichtbarkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Baumaßnahme führt ggf. zu kurzzeitigen Störungen von Erholungssuchenden durch Lärm, Staub und Abgase sowie Bewegungsunruhe. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion (insbesondere Erholungssuchende auf dem „Schillinger Panoramaweg“) sind aufgrund der temporär andauernden Bauphase nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen von Baumpflanzungen, der landschaftsgerechten gärtnerischen Anlage der privaten Freiflächen und der Entwicklung von Extensivgrünland sowie Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern im Bereich der geplanten Regenrückhaltefläche wird eine rasche Durchgrünung sowie landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. des neuen Ortsrands gewährleistet. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.8 und 8.9.

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an das bestehende Wohngebiet und Verwendung ortstypischer Bauweisen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Vorhandenen Wegeverbindungen für die ortsnahe Erholung bleiben erhalten.

## 6.8 Immissionsschutz

### 6.8.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt sind. Die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Nutzung der baulichen Anlagen wirken sich in Form von Wechselwirkungen indirekt negativ auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit aus.

*Durch die Entwicklung des neuen Wohnbaugebiets wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird sich sowohl in den Altort (Richtung Trier) als auch in Richtung der Straße Im Lehmkäulchen (Richtung Kell am See) verteilen.*

*Zum geschätzten Verkehrsaufkommen siehe Punkt 3.3 – Verkehrserschließung.*

*Bei den ermittelten Verkehrsbewegungen kann angenommen werden, auch unter einer überschlägigen Anwendung des Lärmfibel-Rechners<sup>11</sup>, dass die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm bei 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Für eine zusätzliche Reduzierung des Lärms sind verkehrsregelnde Maßnahmen denkbar und auch im Hinblick auf die Entschärfung der Engstelle der Straße Im Lehmkäulchen erörtert worden.*

### 6.8.2 Immissionen durch die Landesstraße

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Landesstraße L1, die aus dem Ortszentrum kommend Schillingen mit dem Hochwald verbindet und auch zur Autobahn A1/A62 führt, verursacht insbesondere im Nachtzeitraum Immissionen, die den südlichen Teil des Plangebietes beeinträchtigen könnten. Um diese Annahme zu überprüfen wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>12</sup> erstellt, siehe Anhang zur Begründung.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Gemäß Berechnungsergebnissen wird am südlichen Rand der geplanten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) der Orientierungswert der DIN 18 005 von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten, in der Nacht liegt eine Überschreitung von bis zu 4 dB(A) vor (Orientierungswert 45 dB(A)).

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Zumutbarkeitsgrenze) werden überall eingehalten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse sind aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Gutachten Festsetzungsvorschläge für die Herstellung der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109<sup>13</sup> gemacht worden. Diese wurden durch entsprechende Festsetzungen in Plan und Text vollinhaltlich in die Planung übernommen. Mittels in der DIN angegebenen Rechenwegen kann ermittelt werden, wie Außenbauteile der zum Wohnen genutzten baulichen Anlagen herzustellen sind, damit die Orientierungswerte eingehalten werden können.

Auf die Festsetzung des Einbaus von Lüftungseinrichtungen konnte verzichtet werden, da die Beurteilungspegel nachts im gesamten Plangebiet unter 50 dB(A) liegen.

<sup>11</sup> Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hrsg.): Städtebauliche Lärmfibel, fachlich überarbeitete Fassung 2018

<sup>12</sup> Ingenieurbüro RaWa, Konz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf dem Wadel II“ in Schillingen, Projektnr. 21061, Konz, September 2021.

<sup>13</sup> DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018.

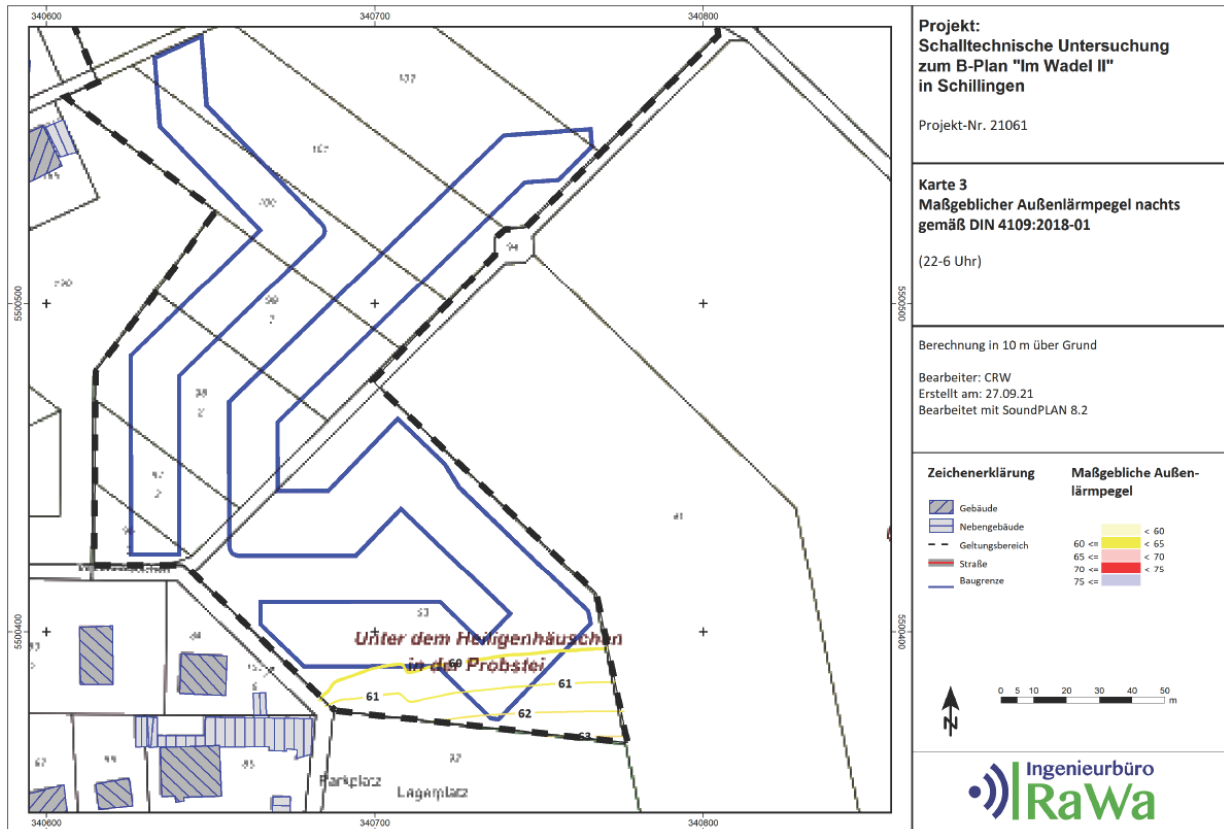


Abb. 10: Schalltechnisches Gutachten, Karte 3 - Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

### 6.8.3 Gewerbelärm

Im Schalltechnischen Gutachten wurden auch die möglichen Auswirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb der südlich angrenzenden Kfz-Werkstatt sowie den benachbarten Parkplatz und die Lagerfläche ausgehen können, betrachtet. Zugrunde gelegt wurden die Geräuschemissionen, die zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der nordwestlich bereits vorhandenen schützenswerten Nutzung erfolgen dürften.

Im Berechnungsergebnis hat sich gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm<sup>14</sup> für den maßgeblichen Tagzeitraum in einem untergeordneten Bereich der im Bebauungskonzept vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

Die Baugrenzen des südlichen Plangebietes sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse geringfügig reduziert worden, d.h. für die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Richtwerte der TA Lärm, eingehalten.

<sup>14</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998, S. 503).



Abb. 11: Schalltechnische Untersuchung - Gewerbelärm tags,

- Gelbe Fläche:** Bereich mit Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete
- Rote Markierung:** Überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich
- Blau:** Vorgeschlagene Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche
- Magenta:** Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens

#### 6.8.4 Gerüche, Stäube

Immissionen durch Gerüche und Stäube wirken nicht auf das Gebiet ein und sind auch von diesem - mit Ausnahme der Stäube während der Bauzeit - nicht zu erwarten.

#### 6.9 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tierwelt, Landschaft und Erholung sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich nicht.

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln (z.B. Lockerung verdichteter Bereiche) und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Für die Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3



Satz 1. Die durch das Vorhaben entstehende Neuversiegelung gilt demensprechend als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt dementsprechend nicht.

Die Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Acker, Fettwiesen, Feldwege) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

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

Erhebliche negative Auswirkungen auf die als Erhaltungsziele genannten Arten (FFH-Richtlinie Anhang II) und Lebensraumtypen (FFH- Richtlinie Anhang I) des FFH-Gebiets „Ruwer und Seitentäler“ sowie einer Verschlechterung der Erhaltungszustände sind aufgrund der Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet und der Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen. Siehe hierzu die Natura-2000 Vorprüfung im Anhang zu dieser Begründung.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt entstehen durch das Plangebiet selbst nicht, Lärmauswirkungen in geringem Umfang sind lediglich im Rahmen der Bauphase zu erwarten. Auswirkungen durch Lärm, die von außen auf das Plangebiet treffen, ist mit entsprechenden Regelungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen begegnet worden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß den voranstehend gemachten Ausführungen und unter Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Neubaugebietes nicht berührt.

## **7 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Entsprechend § 9 Abs. 5 BNatSchG und § 5 Abs. 4 LNatSchG ist in Bauleitplänen zu begründen, soweit von den Darstellungen der Landschaftsplanung abgewichen wird.

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes der ehemaligen VG Kell am See weist für den hier überplanten Bereich landwirtschaftliche Flächen mit den Schwerpunkten Ackerbau und Dauergrünland aus. Von diesem Ziel wird abgewichen, um die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Fisch decken zu können. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bereits jetzt in die umgebende Bebauung integriert und stellen für die Entwicklung von Natur und Landschaft nur einen untergeordneten Verlust dar.

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geregelt. Der Faktor Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung einer Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes berücksichtigt, eine Verzahnung mit dem Umland wird gewährleistet. Die Erholungsfunktion, die im Landschaftsplan mit hoher Bedeutung angegeben wird, wird durch die im Verhältnis geringe Größe des Baugebietes, nicht beeinträchtigt.

## **8 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Für alle Bauflächen ist nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Differenzierung nach WA1 bis WA9 betrifft dabei die unterschiedlichen Festset-

zungen zur Höhenlage der Gebäude, siehe hierzu Punkt 8.3, sowie die unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen, siehe hierzu Punkt 8.2. Die zulässigen Nutzungen sind für alle Gebiete gleich.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB sind auf Wohnnutzungen zu beschränken. Dies ist auch die Intention der Ortsgemeinde, so dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nutzt den Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) mit der Festsetzung von 0,3 bzw. 0,35 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 nicht vollständig aus. Aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden bzw. sich ergebenden bzw. angestrebten Baugrundstücke ist die Festsetzung einer GRZ von 0,3 zum Erreichen einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung ausreichend groß bemessen. Im südwestlichen Teil sollen auch Hausgruppen möglich sein. Aufgrund der dort zu erwartenden kleineren Baugrundstücke ist hier die leichte Erhöhung der GRZ auf 0,35 sinnvoll und angemessen.

Mit diesen Festsetzungen wird die Größe der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 qm gemäß § 13 B BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB eingehalten, siehe Punkt 2 - Verfahren.

Einschränkungen gemäß § 19 BauNVO werden nicht gesondert geregelt, folglich sind die zulässigen Überschreitungen der GRZ von maximal 50 v.H. für die dort gelisteten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen) möglich.

### **8.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortsetzung der im Bebauungsplan „Auf dem Wadel“ auf der Grundlage des dortigen Bebauungsplanes bereits entwickelten Bebauung vor. In der Aufnahme dieser Strukturen liegt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für die Hauptbaukörper begründet.

### **8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Kubatur und Gebäudebild sind auch durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert, die wiederum auch mit der Dachform korrespondiert.

Für Hauptbaukörper, für die das geneigte Dach vorgesehen ist, ist die maximale Firsthöhe festgesetzt. Mit maximal 10,00 m wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen und den Übergang zur freien Landschaft ohne größere Beeinflussung des Landschaftsbildes gestalten und dennoch eine optimale Ausnutzung durch die Kubatur ermöglicht wird. Dies gilt auf für die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 6,50 m.

## **8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die vorgenannten Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen. Damit wird das Einbinden der Baukörper in das vorhandene bzw. das durch die erforderliche Höhenlage der Verkehrsanlage geprägte Gelände erreicht. Die Festsetzung orientiert sich demnach an der Höhenlage der Erschließungsstraße und definiert die Einbindung in das Gelände. Mit der Festsetzung wird bewirkt, dass sich in der bewegten Topographie Baukörper weder zu tief eingraben noch zu hoch über der Straße sitzen, ggf. bis zu einer nicht gewünschten Dreigeschossigkeit.

Anhand von Schnitten im Gelände und i.V. mit der Höhenlage der Straße ist geprüft worden, ob diese im städtebaulichen Konzept vorgesehene Höhenentwicklung überall möglich ist. Sofern



aufgrund der Topographie und Lage der erschließenden Verkehrsfläche erforderlich sind Modifizierungen vorgenommen worden. Die Systemschnitte dokumentieren die Vorgehensweise und sind im Anhang zu dieser Begründung dargestellt. Sie sind im Anhang zur Begründung abgedruckt.<sup>15</sup>

Maximale Wandhöhe: Um in den nach Osten orientierten Teilen des Plangebietes mit stärkerer Hangneigung und der örtlichen Randlage eine zu massive Wirkung der Baukörper zu vermeiden wird die sichtbare Wandhöhe beschränkt. Ggf. sind hier Anschüttungen erforderlich.

Zur Ausnahmeregelung siehe Punkt 8.12.

## **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

### **8.4.1 Bauweise**

Es ist die für Neubaugebiete in örtlicher Randlage übliche und nachgefragte offene Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände festgesetzt. Nach Landesrecht zulässige Anlagen sind auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig.

Neben Einzelhäusern werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 auch Doppelhäuser zugelassen, um das kosten- und flächensparende Bauen zu fördern.

Aufgrund der auch im ländlichen Raum steigenden Grundstückspreise und auch des steigenden Interesses am Mieten oder auch Kaufen von fertigen Objekten wird im südwestlichen Plangebietsteil, Allgemeine Wohngebiete WA 8 und 9, auch das Errichten von Hausgruppen ermöglicht. Siehe hierzu auch den Eintrag des Bebauungsvorschlags in der Planzeichnung.

### **8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zuschnitt und Anordnung orientieren sich an denen der umgebenden Baugebiete. Im Südosten sind die überbaubaren Grundstücksflächen etwas größer gefasst, um der Errichtung von Hausgruppen mehr Spielraum auf dem Grundstück zu geben.

## **8.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen und nicht überdachten Stellplätze wird bedingt eingeschränkt: Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Versiegelungen frei zu halten sind diese Anlagen sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollten, nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Zur Gestaltung des Straßenraumes sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, der Begrenzung der Verkehrsfläche, zulässig. Für einfache Stellplätze gilt dies nicht, um Flexibilität bei der Gewährleistung der festgesetzten Stellplatzverpflichtung zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und 9 ist explizit die Anlage von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

## **8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude soll eine zu große Verdichtung und das damit in der Regel einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen, vor allem auch hinsichtlich der auch im dörflichen Bereich bekannten Problematik des ruhenden Verkehrs, vermieden werden.

<sup>15</sup> Bei Schnitt 2 ist zu beachten, dass sich die Angaben für das WA 6 auf die Planstraße C, quasi vor den Gebäuden, und nicht auf die geschnittene Planstraße B beziehen.

*Die Festsetzung gilt für alle Wohngebäude, d.h. auch in den im südlichen Geltungsbereich möglichen Reihenhäusern und in Doppelhäusern für jede Haushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Die Ortsgemeinde möchte mit dieser Regelung eine gewisse Dichte zulassen. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte erlauben dies, auch im Hinblick auf die Anlage der erforderlichen Stellplätze.*

## 8.7 Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des Gebietes bilden die Planstraßen B und C. Im Norden wird Planstraße A durch Ausbau des heutigen Wirtschaftsweges, als Verlängerung der Straße Moorwiese, geführt. Dieser Weg erschließt bereits die gegenüber des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung liegenden Regenrückhaltebecken. Nach Ausbau können auf der Südseite der Planstraße A etwa vier weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Eine Einmündung in das Gebiet weiter westlich, um die einseitige Erschließung an der Planstraße A zu verkürzen, war nach Prüfung von Alternativen nicht sinnvoll, da dadurch Mehraufwand, sowohl bei den flächenerschließenden Verkehrsflächen als auch im Hinblick auf die Entwässerung – Führung von Leitungen auf privaten Baugrundstücken – erforderlich geworden wäre.

Auf der Trasse des von der Planstraße A heute bereits nach Süden abknickenden Wirtschaftsweges führt die Planstraße B in das Zentrum des Baugebietes. Die Trasse ist aufgenommen worden, weil hier bereits Leitungsführungen vorhanden sind, die auch zukünftig auf öffentlichen Flächen liegen sollen. Etwa in der Mitte des Baugebietes erfolgt dann eine T-Kreuzung mit der von Süden, von der Straße Im Lehmkälchen, herkommenden Planstraße C. Über diese wird auch die Landesstraße L 1 als überörtliche Straße erreicht. *Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Kreuzung der Planstraße C mit der Straße Im Lehmkälchen in das Baugebiet ist mit der Breite von 8,50 m großzügig bemessen. Der Einmündungsbereich kann darum so ausgebaut werden, dass gegenseitigen Verkehrsbehinderungen in diesem neu auszubauenden Einmündungsbereich ausgeschlossen werden können.*

Zur Erschließung der Fläche sind drei Stichstraßen angelegt.

Mit Ausnahme der Stichstraße „E“ sind alle Verkehrsflächen mit 6,0 m Breite festgesetzt.

Dies ermöglicht die Anlage einer Fahrbahn von 3,50-4,00 m Breite sowie eines einseitigen überfahrbaren sogenannten Versorgungstreifens und einer Rinne auf der anderen Seite. Die Wendeanlagen sind hier in ausreichender Breite für die Müllfahrzeuge ermittelt (dreiaxsiges Müllfahrzeug).

Da mit der Stichstraße „E“ nur zwei Grundstücke in der Tiefe erschlossen werden ist sie auf eine Breite von 4,50 m begrenzt, auch zu Gunsten der Grundstücksgrößen. Müllfahrzeuge können hier nicht einfahren und wenden, das Verbringen der Müllgefäße bis zur Planstraße B ist zumutbar.

Die Verkehrsfläche der Straße Im Lehmkälchen wurde zum Entwurf zur erneuten Offenlage hin verbreitert, um hier eine Engstelle ausräumen zu können. Beim späteren Ausbau ist die hier verlaufende Gasdruckleitung zu berücksichtigen.

### Fußwege

Die Straße In der Neef, zentral im Baugebiet „Auf dem Wadel“ vorhanden, verläuft bereits dort als Fußweg in Richtung Nordosten. Diese Verbindung wird zum Erreichen des jeweils benachbarten Baugebietes „Auf dem Wadel“ auf kurzem Wege und damit auch des hier vorhandenen Grünzugs, in den laut Festsetzung im Bebauungsplan „Auf dem Wadel“ auch Spielgeräte eingebracht werden können, in die Planung aufgenommen.

Eine weitere Fußwegeverbindung nutzt die Leitungstrassen zum Regenrückhaltebecken und zum Abwasserkanal und führt zur Naherholung in das Tal des Gondersbaches.

### **8.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Aufschüttungen oder Abgrabungen werden voraussichtlich für die Einpassung der Straße in das Gelände erforderlich sein und aufgrund der topographischen Verhältnisse den privaten Baugrundstücken zuzuschlagen sein. Da die Erschließungsplanung noch nicht abschließend vorliegt erfolgt zur Sicherung ihrer Erhaltung und Pflege bereits eine textliche Festsetzung.

## **8.8 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.8.1 Ortsrandeingrünung**

Grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes werden auf den randlichen öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen. Hier ist die Pflanzung von Sträuchern (Zweckbestimmung A1, A2) und drei Laubbäumen (Zweckbestimmung A3) vorgesehen. Die Grünfläche A1 wird den privaten Baugrundstücken zugeordnet, um den privaten Grundstücken mehr Fläche zu geben. Da entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Regenwasserleitung geführt werden muss ist die Grünfläche A2 als öffentliche festgesetzt. Aufgrund der Leitungsführung können hier keine Bäume gepflanzt werden. Darum wird zur Gliederung der Eingrünung an einer Stelle von sehr tiefen Baugrundstücken ein Teil entnommen, um hier mit drei Bäumen auf öffentlicher Fläche eine weitere Struktur zur landschaftlichen Einbindung in die Planung einzubringen.

An nordöstlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist keine gesonderte private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung eingeplant, um die Gestaltung der im Verhältnis, insbesondere bei Errichtung von Hausgruppen, kleinen Baugrundstücke nicht zu beschränken. Es ist davon auszugehen, dass die Begrünung durch Gartengestaltung hier ausreichend zur Eingrünung beitragen wird, die Einsehbarkeit der Flächen ist auch eher gering.

### **8.8.2 Grünzug**

Die beiden als Grünzug festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung A4) im Anschluss an die bestehende Bebauung sollen mit insgesamt vier Laubbäumen gegliedert und extensiv unterhalten werden. Die Grünflächen A4 ergänzen damit das Grünflächenkonzept des benachbarten Bebauungsplanes „Auf dem Wadel“, die dortigen Festsetzungen werden aufgenommen.

### **8.8.3 V- Verkehrsgrün**

Im Bereich der Einmündung von der Straße Lehmkälchen ergibt sich aufgrund der Kreuzungssituation eine Verkehrsgrünfläche, die zur Gestaltung des Einmündungsbereiches beitragen soll. Es ist die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes sowie die extensive Pflege festgesetzt. Von der Vorgabe zur Bepflanzung mit Sträuchern wurde aufgrund der Einmündungssituation abgesehen, je nach Straßenausbauplanung ist dies jedoch nicht ausgeschlossen.

### **8.8.4 Durchgrünung privater Baugrundstücke**

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Baugebietes wird auf privaten Baugrundstücken die Pflanzung von je ein Laubbaum oder Obstbaum sowie 5 Sträuchern festgesetzt. Sofern Hecken zur Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen vorgesehen werden, sind hierfür ausschließlich laubtragende Gehölze zu verwenden.

Zur Verringerung der Versiegelung aller nichtüberbauten Flächen der privaten Grundstücke, die auch nicht als Stellplätze, Zuwegungen etc. benötigt werden, sind diese zu begrünen und zu bepflanzen. Diese Festsetzung soll die ökologisch nicht sinnvolle Anlage von sogenannten

„Schottergärten“ und damit die faktische Versiegelung an Stellen, an denen keine erforderlich ist, verhindern. Dies dient –im Einzelnen nur geringfügig, im Zusammenhang von Bedeutung- Insekten, Bodenlebewesen und auch der Grundwasserneubildung.

### 8.8.5 Begrünung von Stellplatzanlagen

Zur Begrünung der festgesetzten öffentlichen Stellplatzanlage sind mindestens 7 Laubbäume zu pflanzen.

Bei der Anlage von privaten Stellplatzanlagen ist pro angefangene vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Neben der Gestaltung des Ortsbildes ist hier die kleinräumige Verbesserung der klimatischen Verhältnisse durch die Beschattung befestigter Flächen das Ziel.

### 8.8.6 Artenliste

Generell sind für die Pflanzung von Sträuchern und Laubbäumen ausschließlich standortgerechte, heimische Arten gemäß Artenliste vorgesehen.

Das Pflanzen heimischer Arten soll dazu beitragen, die vor Ort vorkommende ökologische Vielfalt bei den Pflanzenarten zu erhalten und ihre Entwicklung zu unterstützen. Neben den Pflanzen kommt dies auch den Tierarten zugute.

### 8.8.7 Maßnahmen auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens

Die Festsetzungen der auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere zu den Gehölzpflanzungen, unterstützen die Einbindung in die Umgebung. Die weiteren festgesetzten Maßnahmen zu Einsaat und Mahd korrespondieren mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

## 8.9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Wie unter Punkt 3.4 erläutert wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgen. Das getrennt abgeleitete Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt, in erster Linie um zu versickern. Über den Einstau hinaus ist ein gedrosselter Abfluss an die Vorflut vorgesehen. Die Größe des Regenrückhaltebeckens ist im Entwässerungskonzept ermittelt worden.

Die Festsetzung der Fläche wird flankiert durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Beckens, die auch zum Ausgleich des durch die Beckenanlage verursachten Eingriffs dienen. Details sind im Rahmen des naturschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Wasserrechtlichen Erlaubnis zu erarbeiten.

## 8.10 Leitungsrecht

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es nicht möglich, alle Entsorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen zu führen. Ziel des Entwässerungskonzeptes war dabei u.a., auch flächensparend zu arbeiten, um überflüssige Leitungsführungen zu vermeiden. Mit dem Leitungsrecht A, das über einen untergeordneten Anteil eines privaten Baugrundstückes geführt wird kann u.a. vermieden werden, dass ein zweites System, etwa östlich des allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9 für die Regenwasserleitung angelegt werden muss.

Leitungsrecht B ist den topographischen Verhältnissen geschuldet. Es wurden mehrere Varianten geprüft. Im Ergebnis sind zwei Baugrundstücke über ein drittes Grundstück zu entwässern. In dem mit 5,0 m Breite festgesetzten Teil liegen sowohl Schmutz- als auch Regenwasserleitung, in dem mit 3,0 m Breite festgesetzten lediglich die Regenwasserleitung.

## 8.11 Immissionsschutz

Entsprechend der Erläuterung unter Punkt 6.8.2 – Immissionen durch die Landesstraße - sind in der Planzeichnung die im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, die für die Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau zur Gewährleistung des Schallschutzes maßgeblich sind.

## 8.12 Ausnahmen

Aus gestalterischen Gründen zur städtebaulichen Einbindung des Plangebietes in Natur und Landschaft sowie in das Ortsbild / den Straßenraum sind Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen worden. Im Einzelfall kann es aufgrund der schwierigen Topographie und des letztlich genauen Standorts des Vorhabens möglich sein, dass die Festsetzung im Hinblick auf Erschließung und Entwässerung zu einer Härte führen könnte. Aus diesem Grund ist für diese Fälle die Möglichkeit der Beurteilung im Einzelfall durch Genehmigung einer Ausnahme vorgesehen.

## 9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel der Entwicklung einer ortsgerechten Bebauung und Gestaltung sowie die bestmögliche Einbindung in das Ortsbild bzw. die Ortslage und in die umgebende Landschaft.

Um dieses Ziel zu verfolgen sind auch einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

### 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 9.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung der Gebäude erfolgt anhand des Bestandes sowie in Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Wadel“. Soweit möglich sollen regionaltypische Elemente erhalten bleiben und das Neubaugebiet mit Materialität und Farbgebung in das Gesamtbild des Ortes eingebunden werden. Die Zulässigkeiten sind grundsätzlich offengehalten, Materialien, die optisch störend wirken können, sind ausgeschlossen.

Die vorgenannten Ausführungen begründen den Ausschluss u.a. von reflektierenden Materialien sowie von Blockhäusern.

#### 9.1.2 Dachgestaltung, Antennen

Die Festsetzung von Dachform und Dacheindeckung für die Hauptgebäude folgt der im benachbarten Baugebiet vorgefundenen Struktur. Die Festsetzung geneigter Dächer orientiert sich ebenfalls am im Ortsbild vorhandenen Bestand, um das charakteristische Bild des Dorfes weiterzuführen. Die Dachlandschaft soll sich in Fernwirkung mit dem Bestand verbinden. Insbesondere glänzende Materialien sind darum nicht zulässig, um keine Störwirkungen beim Blick auf die Ortslage zu erzielen.

Die vorgenannte Begründung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen zu den Antennen.

#### 9.1.3 Werbeanlagen

Auffällige Werbung steht dem Charakter des Wohngebietes und der dörflichen Struktur entgegen. Werbeanlagen sind darum auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Zudem dürfen sie nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Dadurch werden



ihr Umfang und mögliche damit verbundene Störfaktoren eingegrenzt. Die maximal zulässige Größe wird zudem auf 1,0 m<sup>2</sup> beschränkt, so dass die Anlagen zwar deutlich erkennbar, aber nicht als Störfaktoren wahrnehmbar sind. Für die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist diese Größe ausreichend.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig.

## **9.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

### **9.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Für die Wirkung des Straßenraums ist auch die Gestaltung des Vorgartenbereiches von Bedeutung für die Planung. Neben den aus naturschutzfachlichen Gründen getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hierzu (siehe Punkt 8.8) ist auch aus gestalterischen Gründen die Begrünung derjenigen Flächen, die nicht für Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch auf die Bereiche hinter dem Haus ausgedehnt. Durch die Festsetzung soll auch die (zumindest zum Zeitpunkt der Planaufstellung) ‚in Mode gekommene‘ Anlage von Schotter- und Steinflächen an Stelle begrünter (Vor-) Gärten ausgeschlossen werden. Ziel dieser Festsetzung ist auch eine durch Begrünung aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums sowie des Plangebietes in seiner Gesamtheit.

### **9.2.2 Standplätze von Mülltonnen**

Auch Standplätze von Mülltonnen bzw. die Mülltonnen selbst können sich kontraproduktiv in Bezug auf die Wirkung der Vorgärten und Hauseingänge selbst sowie deren Bezug auf den Straßenraum auswirken. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass sie so anzuordnen sind, dass sie vom Straßenraum nicht eingesehen werden können.

## **9.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Ebenfalls über die Möglichkeiten der Integration einer Ortssatzung in den Bebauungsplan wird die Zahl der mindestens pro Wohneinheit zu errichtenden Stellplätze geregelt. Aufgrund des immer noch hohen Individualverkehrs im ländlichen Raum ist auch oft die Anzahl der PKW vergleichsweise hoch. Da im öffentlichen Raum aufgrund der im Verhältnis geringen, da flächensparenden, Verkehrsflächenbreite nur bedingt Stellplätze zur Verfügung stehen ist der Bedarf auf den privaten Grundstücken zu decken. Grundlage für die Festsetzung bildet die entsprechende Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz<sup>16</sup>. Festgesetzt werden 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

## **10 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien**

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter o.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie in der öffentlichen und privaten Umsetzung der Planung zu beachten.

## **11 Kosten**

Die Gemeinde ist Erschließungsträger und wird nach § 127 BauGB die entstehenden Erschließungskosten entsprechend der ortsüblichen Maßstäbe umlegen.

<sup>16</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge



## 12 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich, die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Fläche bzw. kann die im Randbereich zur Abrundung des Baugebietes erforderlichen Flächenanteile erwerben.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf dem Wadel - II“ der Ortsgemeinde Schillingen

Schillingen, den \_\_\_\_\_

---

Markus Franzen, Ortsbürgermeister

## 13 Anhang

Zu Kapitel 6 - Berücksichtigung der Umweltbelange:

### 13.1 Plan Bestand - Biotoptypen

### 13.2 Natura - 2000 Vorprüfung - FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“

### 13.3 Schalltechnisches Gutachten