

Ortsgemeinde Schillingen



„Ortsmitte - Wiesenstraße“

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Satzung

Januar 2022

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
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Techn. Bearbeitung: Claudia Schröder

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	4
2	Verfahren	5
3	Plangebiet	6
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	6
3.2	Nutzung und Topographie.....	7
3.3	Verkehrerschließung.....	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Planungsalternativen	8
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
5.2	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kell am See.....	9
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
6.1	Schutzgut Boden / Fläche.....	10
6.2	Schutzgut Wasser.....	11
6.3	Schutzgut Klima/Luft.....	11
6.4	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt.....	11
6.5	Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).....	12
6.6	Sonstige Schutzgebiete und –objekte.....	12
6.7	Schutzgut Landschaft und Erholung.....	12
6.8	Immissionsschutz.....	13
6.9	Zusammenfassung Umweltbelange.....	13
6.10	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	14
7	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	15
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	16
7.5	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	16

7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	16
7.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
7.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
7.9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	17
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	17
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
8.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	18
8.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	19
9	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	19
10	Kosten.....	19

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Schillingen schafft mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Baurecht für die Neubebauung von nach Abbruch von Gebäuden brachliegenden Flächen im Innerort, südlich der Kirche.

Die von einem Investor vorgelegte Planung von Wohngebäuden, die dem Betreuten Wohnen dienen sollen und die sich auf drei Baukörper verteilen, sollen durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich geregelt und die gemeindlichen Vorgaben für das Projekt gesichert werden. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau auch im ländlich geprägten Raum liegt vor. Auch die Nachfrage nach betreutem Wohnen im Alter steigt. Hierüber hat sich die Ortsgemeinde informiert, Anfragen nach Wohnungen aus der ortsansässigen Bevölkerung liegen bereits vor.

Das in der Ortsgemeinde vorliegende Angebot an Infrastruktur, wie z.B. Kindertagesstätte und Grundschule, Jugendheim, Sport- und Freizeiteinrichtungen und eine intakte Dorfgemeinschaft begründen unter den weichen Standortfaktoren das Interesse auch der älteren Einwohner, in Schillingen zu bleiben.

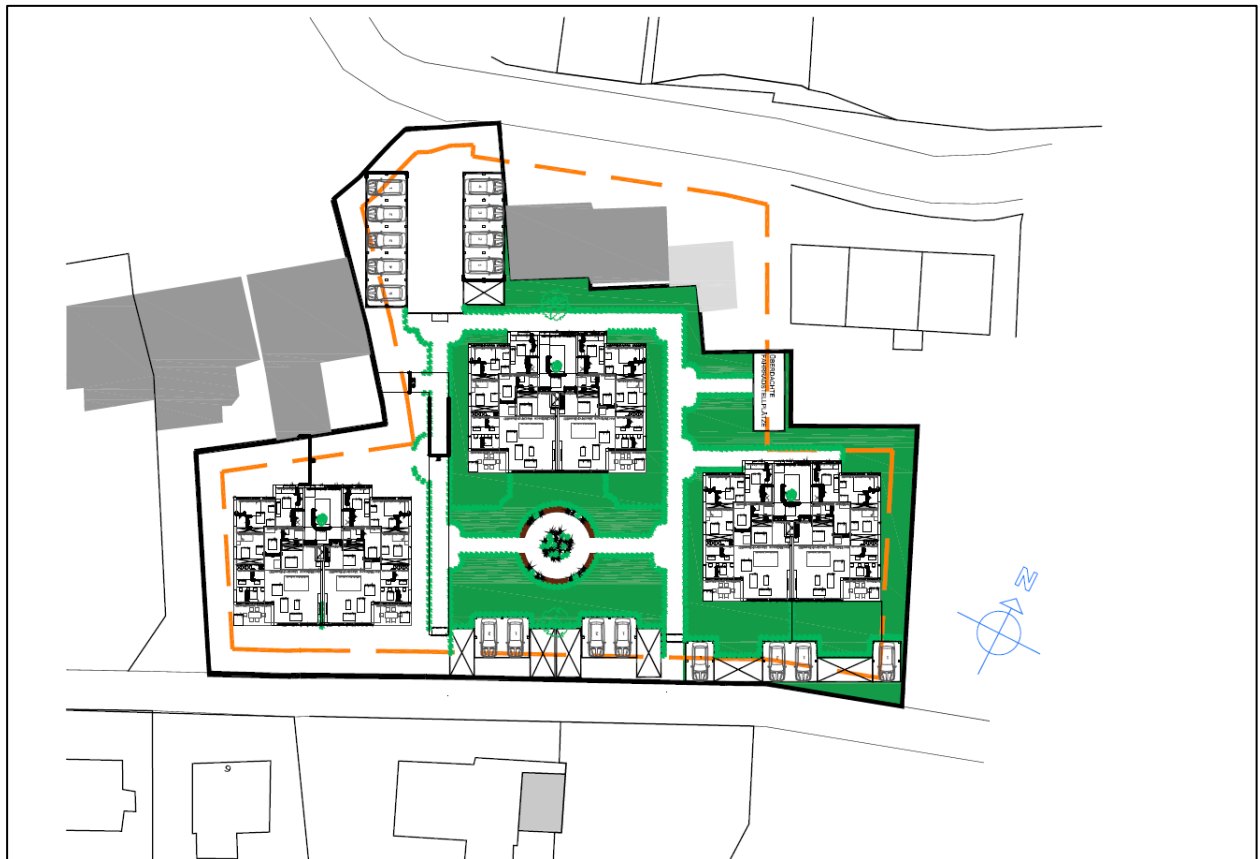


Abb. 1: Weiss-Consult – Objektplanung – Lageplan Vorentwurf - ohne Maßstab

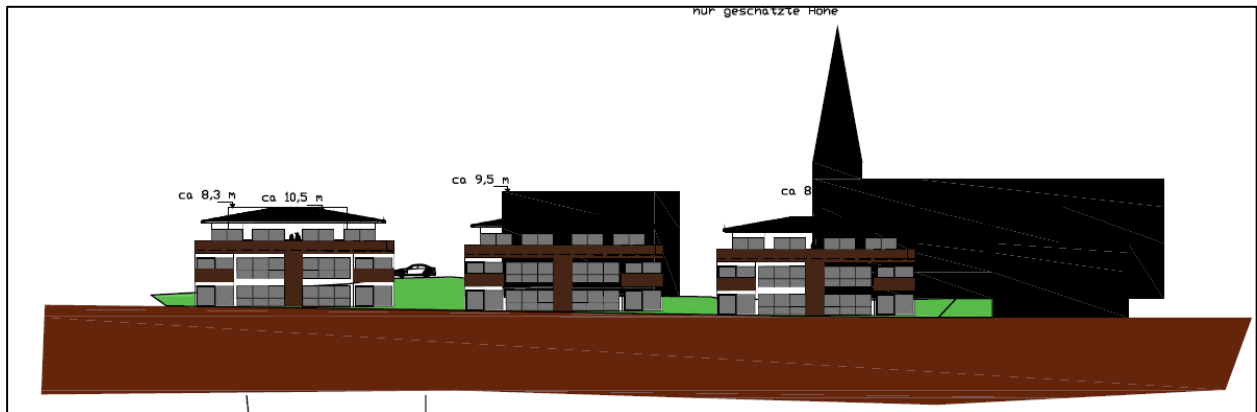


Abb. 2: Weiss-Consult – Objektplanung – Vorentwurf - Ansicht von Süden - ohne Maßstab

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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 u.a. auch mit dem städtebaulichen Sanierungsgebiet „Fördergebiet Altort“.

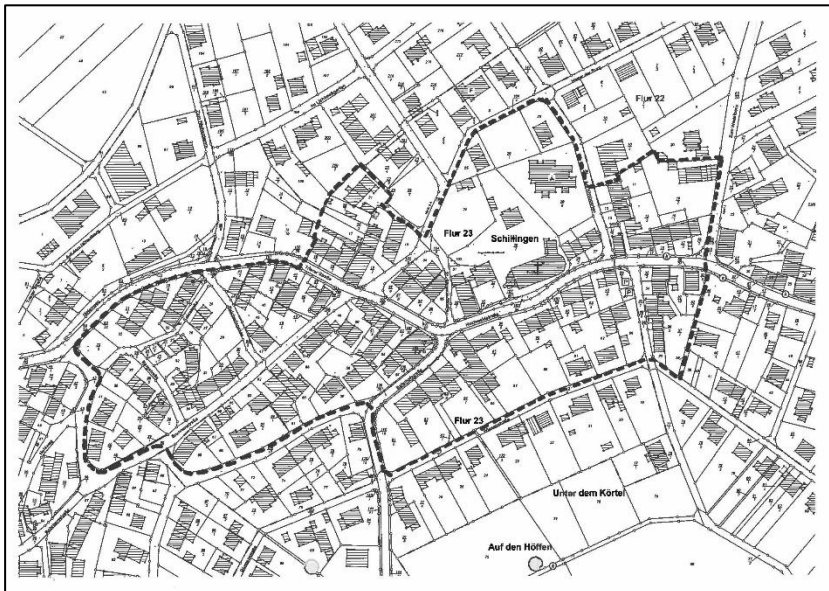


Abb. 3: OG Schillingen - Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Fördergebiet Altort“, ohne Maßstab

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schillingen (bauplanungsrechtlicher Innenbereich), es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch um eine Nachverdichtung. Auch die folgenden Anforderungen des §13a BauGB werden erfüllt:

- Es werden weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt; Grundflächen anderer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden sich nicht in Aufstellung.

- Der Bebauungsplan ermöglicht 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, liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentlichkeitsbeteiligung – und § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- werden parallel durchgeführt.

Bereits am 07. Mai 2015 hat der Rat der Ortsgemeinde Schillingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wiesenstraße" gefasst. Weitere Verfahrensschritte sind seitdem nicht durchgeführt worden. Mit Beschluss vom 20. Mai 2021 wurde auf der Grundlage der Objektplanung der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst und in diesem Zusammenhang der Geltungsbereich auf die jetzt vorliegende Abgrenzung geändert. Der Bebauungsplan trägt nun die Bezeichnung "Ortsmitte - Wiesenstraße". Die Billigung des zugehörigen Entwurfes zur Offenlage erfolgte dann in der Sitzung vom 23. September 2021.

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 mitten in der Ortslage, zwischen der Wiesenstraße und hinter der an der Hauptstraße gelegenen Bebauung und damit im südlichen Umfeld der Kirche, siehe nachstehende Abbildung. Die vormals hier vorhandene Bebauung ist bereits abgerissen worden.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden	durch die südlich der Hochwaldstraße (L 143) gelegene Bebauung; in einem nordwestlichen Teilstück durch die Bahnhofstraße (K 71)
Im Osten und Westen	durch die Freibereiche und die Bebauung der benachbarten Grundstücke
Im Süden / Südosten	durch die Wiesenstraße und die durch diese erschlossene Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 23 die Flurstücke 85/7, 86, 87, 88 vollständig sowie die Flurstücke 84/7 und 89/5 teilweise. Er hat eine Größe von rd. 0,4 ha.

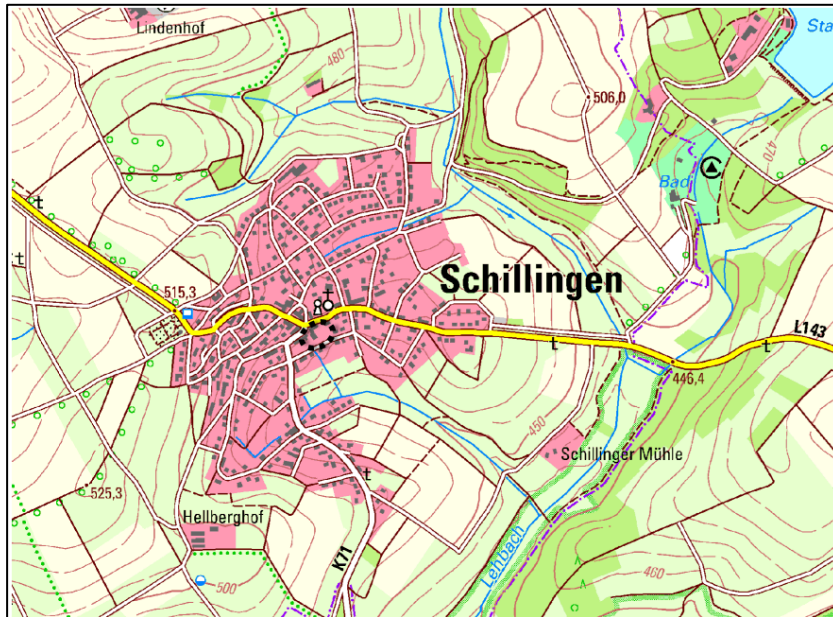


Abb. 4: Auszug aus der Topographischen Karte¹, Darstellung Plangebiet (schwarzes Oval); ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung des Neubaugebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 Nutzung und Topographie

Derzeit liegen die Flächen im Geltungsbereich, die sich überwiegend im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, weitestgehend brach. Die ursprünglich vorhandene Bebauung ist niedergelegt worden. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich noch ein gewerblicher bzw. Handwerksbetrieb, der bei Umsetzung der Planung aufgegeben werden wird.

Der Höhenunterschied zwischen Hochwaldstraße und Wiesenstraße wird durch die Bebauung an der Hochwaldstraße – eingeschossig nach Norden, zweigeschossig nach Süden, sowie teilweise Mauern oder Böschungen aufgefangen. Im Anschluss an diesen so aufgefangenen Geländeversprung fällt der Bereich weiter leicht zur Wiesenstraße hin ab.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung wird in erster Linie von Süden, über die Wiesenstraße erfolgen. Aufgrund des Geländesprungs ist eine (Haupt-)Erschließung über die Hochwaldstraße oder die nordwestlich Bahnhofstraße nicht sinnvoll, der Flächenverbrauch wäre zu groß.

Von Norden bzw. Nordwesten erschlossen werden kann jedoch die entsprechend im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hochwaldstraße gelegene Fläche für Stellplätze.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung, ausgehend vom Zentralhochbehälter „Kell-Waldweiler“, erfolgt durch Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Ortsgemeinde.

¹ LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2019): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000 rp_dtk25.fcgl, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet).

3.4.2 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im örtlichen Mischsystem. Die Kanalisation ist für die Aufnahme weiterer Abwässer ausreichend ausgelegt. Die Anlage von Zisternen oder Kleingewässern zur Regenrückhaltung und Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist möglich.

3.4.3 Stromversorgung, Telekommunikation

Strom- und Telekommunikationsanlagen zum unmittelbaren Anschluss sind im Innerort ausreichend vorhanden.

4 Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit der hier zu überplanenden Grundstücksflächen nicht. Wegen des Auffüllens einer örtlichen Brachfläche ist –auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde insgesamt- die Weiterentwicklung an dieser Stelle sinnvoll. Bereits schon einmal genutzte und der Natur entzogene Flächen werden erneut nutzbar gemacht, dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird gefolgt.

Der Rat der Ortsgemeinde Schillingen befasst sich bereits seit 2015 mit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche und ist daran interessiert, die Baulücke zu schließen.

Insbesondere für die geplante Nutzung des betreuten Wohnens ist die innerörtliche Lage und damit fußläufige Erreichbarkeit der örtlichen Einrichtungen sinnvoll, um auch beeinträchtigten Menschen Teilhabe zu gewähren.

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

5.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplanes 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 werden nicht beeinträchtigt.

In den Planzeichnungen des ROP 1985 und des ROPneu 2014 sind die Flächen vollständig als Siedlungsflächen ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kell am See

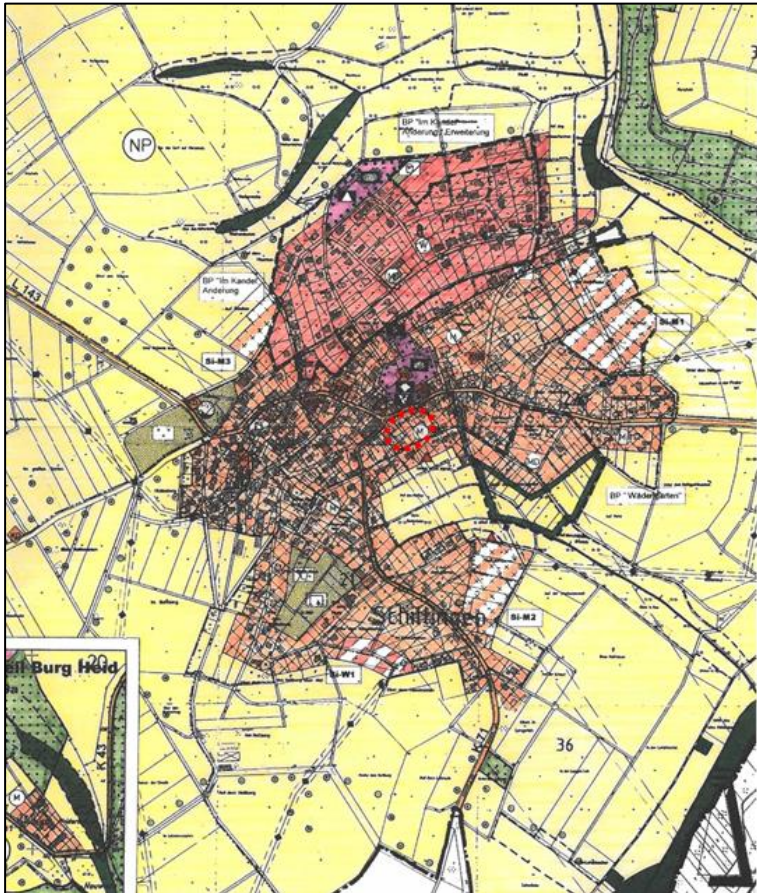


Abb. 5: Teil-Flächennutzungsplan Kell am See der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, wie auch der gesamte innerörtliche Bereich, als „M- gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demnach nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren 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 § 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im überwiegenden Teil um eine Brachfläche nach Abbruch und Aufgabe der Nutzung. Im südwestlichen Teil ist noch eine kleinere gewerbliche /

handwerkliche Nutzung vorhanden. Zur Wiesenstraße hin sind Teilflächen geschottert worden. Diese werden ab und an zum Parken genutzt. Die nordöstliche Teilfläche ist offenbar mit einer Rasenmischung eingesät worden.



Abb. 6: Teil-Flächennutzungsplan Kell am See der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden in der vorliegenden Planung wie folgt festgestellt und eingeschätzt:

6.1 Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung. Die Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen (Vollversiegelung) bzw. teilweisen Verlust (Teilversiegelung) der natürlichen Bodenfunktionen.

Der überwiegende Anteil der Fläche des Geltungsbereichs ist bereits teilversiegelt. Dies betrifft ca. 75 % der Fläche. Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der betroffenen Böden ist deutlich eingeschränkt. Die geplante Vollversiegelung auf bereits teilversiegelten Flächen führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen wird dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden/Fläche zugeordnet.

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die entstehende Versiegelung gilt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt dementsprechend nicht.

Der naturschutzfachlichen Empfehlung, die Versiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird durch die Festsetzung zur Beschränkung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengitter) sowie die Festsetzung einer Grünfläche gefolgt. Durch deren Umsetzung können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

6.2 Schutzgut Wasser

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Gewässer sowie Wasserschutzgebiete.

Der überwiegende Anteil der Fläche des Geltungsbereichs ist bereits teilversiegelt (ca. 75 %). Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der betroffenen Böden ist stark eingeschränkt (s. Kap. 6.1). Die geplante Neuversiegelung sowie Vollversiegelung von bereits teilversiegelten Flächen führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung. Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Dies betrifft insbesondere den Osten des Geltungsbereichs, der bisher nicht versiegelt ist.

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen wird dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeordnet.

Unter Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern sowie durch Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszuschließen.

6.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Bedeutung dieser innerörtlichen Fläche ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge als gering zu beurteilen.

Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt.

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter Ausführung, durch die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen sowie durch die bewusste Einplanung einer zentralen Grünfläche wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert.

Mit der Umsetzung der Pflanzgebote für Bäume werden klimatisch wirksame Gehölze gepflanzt.

6.4 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

6.4.1 Pflanzen

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs im Westen, Norden, Zentrum und Süden ist bereits teilversiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen hat sich im Zentrum und Norden eine Fettwiese (EA0 tu) mit hohen Deckungsgraden an Störzeigern entwickelt (Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Breitwegerich (*Plantago major*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Im Osten befindet sich eine Fettwiese (EA0) in einem bisher nicht versiegelten Bereich. Der Norden wird als Parkplatz (HT1 me3), der Westen als Lagerfläche (HT1 me3) genutzt.

Die betroffenen Biotoptypen weisen eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut auf.

6.4.2 Amtliches Biotopkataster

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG) sowie Biotope (BT) und Biotopkomplexe (BK), die im amtlichen Biotopkataster geführt werden.

6.4.3 Tierwelt

Im Rahmen des Vorhabens sind keine Fällungen von Gehölzen vorgesehen. Der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens der Tiere und einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie eine Zerstörung bzw. Beschädigung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nicht zu erwarten. 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.

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

Ein entsprechender Hinweis ist unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

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 ca. 300 bis 600 m vom östlichen bzw. südöstlichen sowie westlichen Ortsrand entfernt. Erhebliche negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die als Erhaltungsziele genannten Arten (FFH-Richtlinie Anhang II) und Lebensraumtypen (FFH-Richtlinie Anhang I) sowie einer Verschlechterung der Erhaltungszustände sind aufgrund der Habitat-ausstattung im Geltungsbereich und der Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen.

6.6 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück (07-NTP-071-003). Gemäß § 1 Abs. 2 der Naturparkverordnung sind *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.“* Eine erhebliche Beeinträchtigung oder der Verlust eines Schutzzweckes des Naturparks wird dementsprechend ausgeschlossen.

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte im Geltungsbereich (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler).

6.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsplanes der ehemaligen VG Kell am See² im Landschaftsraum „Offenland der Keller Mulde Bereich Schillingen“ (Landschaftsraum 13.1b). Die Planfläche liegt in einem Bereich „mit geringem Anteil an landschaftstypischen, gliedernden Strukturen“. Die Landschaftsbildqualität wird mit gering bewertet.⁸

Insbesondere aufgrund der bestehenden Teilversiegelungen wird dem Geltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft zugeordnet.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Premiumwanderweg „Schillinger Panoramaweg“ in einer Entfernung von ca. 100 m. Der Weg verläuft durch einen Wald „unter Marscheid“ sowie im Tal des Marscheiderbaches. Aufgrund der Tallage des Weges und des Verlaufs durch den Wald und entlang der Ufergehölze des Baches sind flächendeckende Sichtbeziehungen zur geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Punktuelle Sichtbarkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

² BBP STADTPLANUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Verbandsgemeinde Kell am See. Landschaftsplan.

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 und der geringen Landschaftsbildqualität der betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung.

6.8 Immissionsschutz

Die geplante Wohnbebauung stellt eine Lückenschließung im Innerort dar. Emissionen durch die geplante Bebauung und Nutzung auf die Umgebung oder Immissionen, die auf die Umgebung auf die Bebauung einwirken, sind nicht zu erwarten.

Zu- und Abfahrtverkehre und Parkvorgänge sind durch die Wohnnutzung und mögliche gewerbliche / Dienstleistungsnutzung zu erwarten. Insbesondere letztere werden tagsüber aufgesucht werden; die Vorgänge durch die Bewohner werden denen einer im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Nutzung entsprechen und aufgrund der Ordnung der Parkflächen keine Störung darstellen. Störende Parksuchverkehre werden durch das aufgrund der integrierten Stellplatzverordnung erforderliche Angebot an Stellplätzen vermieden.

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 dementsprechend 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 (Lagerplatz, Parkplatz, Fettwiesen) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

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 Geltungsbereich und der Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen.

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 nicht, Lärmauswirkungen in geringem Umfang sind lediglich im Rahmen der Bauphase zu erwarten.

6.10 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.

Zielvorstellungen gibt es für den konkreten Bereich in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes nicht. Landespflegerische Entwicklungsaussagen im Umfeld liegen für die Flächen vor, die sich südlich an die Bebauung an der Wiesenstraße anschließen und als Tallage eines namenlosen Gewässers frei gehalten werden sollen. Sie bieten darüber hinaus auch naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial.

Von den landespflegerischen Zielvorstellungen wird durch die Planung nicht abgewichen.

7 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ist i.V. mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die Bebauung nicht unmittelbar an der das Ortszentrum durchlaufenden Hochwaldstraße liegt, sondern sich eher zur Wiesenstraße hin und der dortigen Wohnbebauung orientiert ist, wurde von der Übernahme der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche abgesehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes hätte auch die Ansiedlung eines Gewerbeanteils (30-40 %) zur Voraussetzung gehabt. Dies wird aufgrund der aktuellen örtlichen Situation nicht für umsetzbar gehalten, die Entwicklung einer innerörtlichen Wohnnutzung steht für die Ortsgemeinde zudem im Vordergrund. Aufgrund des Fehlens von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Nebenerwerbsbetriebe im Plangebiet und im Umfeld war auch die Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO oder eines Dörflichen Wohngebietes, § 5a BauNVO, nicht angezeigt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude sowie
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Vorgaben entsprechen zum einen dem Ziel zur Stärkung der Wohnbebauung / Wohnnutzung im Innerort und auch den Ansiedlungsinteressen des Betreuten Wohnens. Zum anderen besteht die Möglichkeit, die Wohnnutzung selbst als auch den Innerort durch die unter Punkt 2 und 3 genannten Einrichtungen sinnvoll zu ergänzen

Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die jeweils ausnahmsweise gemäß in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen gehören, und nicht störende Gewerbebetriebe nach der Prüfung im Einzelfall zugelassen werden. Somit kann ein Wohngebiet entwickelt werden, das durch die Möglichkeit zur Zulassung weiterer Einrichtungen zur Stärkung der örtlichen Versorgung beitragen kann.

Die aus dem Katalog der allgemeinen und der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO entnommenen nicht zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

stehen zum einen aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihren Eigenschaften und auch den Platzverhältnissen des Wohngebietes entgegen, zum anderen sind aufgrund des durch sie zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Ausübung ihrer Nutzung auch in den Abend- / Nachtstunden zusätzliche Störungen zu erwarten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschreitet den mit § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert von 0,4. Der Bereich liegt im Umfeld der dichter bebauten Ortsmitte, im erweiterten Bereich um die Hochwaldstraße, was die Zulassung einer leicht verdichteten Bebauung rechtfertigt.

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

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Baukonzept sieht drei Baukörper vor, die entsprechend der innerörtlichen Bebauung zwei Vollgeschosse haben sollen. Ein drittes Vollgeschoss ist möglich, zur Beschränkung der Höhenentwicklung und zur Einfügung in das Ortsbild soll dieses jedoch im Dachgeschoss liegen. Für dieses wird festgesetzt, dass es als Staffelgeschoss auszubilden ist, d.h. von allen Gebäudeseiten zurückspringen muss. Sowohl bei Ausbildung als Flachdach als auch als geneigtes Dach wird eine zu massive Bebauung durch ein zu großes Dachgeschoss durch die Festsetzung vermieden. Aufgrund der grundsätzlich aber gewünschten wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen wird ein Vollgeschoss im reduzierten Dachgeschoss ermöglicht.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Kubatur und Gebäudebild sind auch durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert. Da die Dachform nur bedingt geregelt werden soll ist für zwei Dachausbildungen die Gebäudehöhe insgesamt festgesetzt. Diese Festsetzung „deckelt“ die Gesamthöhe, die Ausbildung von Dach und Höhe der Traufe können im Rahmen der Objektplanung gewählt werden. Die Höhe der umgebenden prägenden Bebauung wird durch die Einhaltung einer maximalen Höhe nicht überprägt. Die Bebauung südlich der Wiesenstraße ist niedriger als die geplante Neubebauung. Sie orientiert sich jedoch mit ihren Freibereichen nach Süden und wird somit nicht beeinträchtigt, zumal die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von der Wiesenstraße etwas zurückstehen.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen, um den unteren Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe definieren zu können. Ziel ist einerseits, die geplanten Baukörper in die Umgebungsbebauung einzufügen. Andererseits soll auch eine gemeinsame Erdgeschosebene zum barrierefreien Übergang zwischen den einzelnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Baukörper möglich sein.

Als Bezugspunkt ist die feste Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche –Wiesenstraße- an der südwestlichen Grundstücksgrenze gewählt. Aufgrund der Geländeneigung darf sie um max. 0,50 m überschritten werden.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

7.4.1 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Auch wenn die Baufenster eine Bebauung mit im Verhältnis großen Baukörpern zulassen und die Festsetzung der offenen Bauweise zur Einhaltung der Abstandsflächen nicht zwingend erforderlich wäre wird dies doch geregelt, um auch bei einer Planänderung in der Projektplanung Abstände zwischen Gebäuden zu gewährleisten.

7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zuschnitt und Anordnung orientieren sich an der Projektplanung, die drei größere Einzelbaukörper vorsieht. Dies entspricht nicht der in der Ortsmitte von Schillingen vorkommenden gewachsenen Bebauung, bei der zweigeschossige Gebäude, meist in kleinen Reihen geschlossen, entlang der Erschließungsstraßen angeordnet sind, sondern stellt eine neue Struktur dar.

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an der innerörtlichen Hochwaldstraße liegt, sondern rückwärtig und im Übergang zur offenen Bebauung der Wiesenstraße (Ein- und Zweifamilienhäuser) angeordnet ist, wird hiermit keine Veränderung des geschlossenen Ortsbildes verursacht.

Die Raumkante entlang der Hochwaldstraße, die durch den Abriss der vorher hier stehenden Gebäude unterbrochen worden ist, kann durch die Anpflanzung von Bäumen teilweise wieder aufgenommen werden.

7.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind im Plangebiet für überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowohl an der Hochwaldstraße als auch an der Wiesenstraße vorgegeben. Grundsätzlich wird damit der ruhende Verkehr strukturiert untergebracht; Ziel ist dabei auch die weitestgehende Freihaltung des von der Bebauung genutzten inneren Bereiches des überplanten Grundstückes. Diese Freihaltung wird nicht vollständig möglich sein, um den Stellplatzbedarf zu decken. Somit sind auch in den übrigen Flächen des Baugrundstückes Stellplätze und Garagen zulässig, dies jedoch nur in dem Maße, wie sie zur Deckung des Bedarfs benötigt werden. Damit soll die Anlage von Stellplätzen, die mit der unmittelbaren Nutzung im Gebiet nichts zu tun haben, vermieden werden.

Für Menschen, die das Fahrrad bereits nutzen, soll eine bequeme Abstellmöglichkeit vorhanden sein, für alle anderen soll ein Anreiz zur Fahrradnutzung geschaffen werden. Darum wird die Herrichtung von mindestens 6 Fahrradstellplätzen verbindlich festgesetzt.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf jeweils maximal 8 pro überbaubare Grundstücksfläche wird eine Objektplanung nicht zu stark beschränkt, das Ziel der Wohnbauentwicklung im Innerort von Schillingen kann ebenfalls erreicht werden. Eine zu hohe Wohnungsdichte, die auch im Hinblick auf Verkehr ggf. eine Belastung für die umgebenden Nutzungen darstellen würde, wird vermieden.

7.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Kreuzungsbereich zur Hochwaldstraße ist ergänzend zur Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „V“-Verkehrsgrün ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden, um eine Zufahrt zur stärker frequentierten Hochwaldstraße auszuschließen. Redaktionell ist auch ein Sichtdreieck eingetragen, um zu dokumentieren, dass von der Ausfahrt der festgesetzten

Stellplatzanlage eine Einsicht in den Kreuzungsbereich gegeben ist. Analog ist für die Fläche „V“-Verkehrsgrün vorgegeben, dass nur eine lediglich bodendeckende Bepflanzung zulässig ist, um die Sicht zu gewährleisten.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Um das aktuelle Konzept der Objektplanung auch in Bezug auf die Anordnung von Grünflächen, zumindest teilweise, im Bebauungsplan festzuschreiben, wurde zentral eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung P-Parkanlage festgesetzt, die als solche zu gestalten ist.

Darüber hinaus ist vorgegeben, alle Flächen, die nicht anderweitig benötigt werden, ebenfalls zu begrünen. Damit soll der Grünflächenanteil so hoch wie möglich gehalten werden und damit die Durchgrünung des Baugebietes selbst wie auch der Ortsmitte gewährleistet werden. Mindergenutzte Brachflächen werden durch diese Festsetzung vermieden.

Ebenfalls zur Durchgrünung und Gestaltung ist das Anpflanzen von mindestens 16 Bäumen festgesetzt. Sie werden zu gleichen Teilen –jeweils 6- den beiden Stellplatzanlagen zugeordnet. Damit werden die Stellplatzanlagen gestaltet, die versiegelten Flächen überschattet, um ein Aufheizen zu vermindern. Zudem übernehmen die Bäume auch raumgliedernde Aufgaben. Hierzu ist speziell bestimmt, dass die Baumpflanzungen zur Stellplatzanlage Hochwaldstraße / Bahnhofstraße auch zur Straßenraumgestaltung im Kreuzungsbereich anzuordnen sind. In die Planzeichnung sind Standortvorschläge aufgenommen worden.

Weitere 4 Bäume sind auf der Fläche zu verteilen. Ergänzt werden die Baumpflanzungen durch die Pflanzung von Sträuchern, von denen jeweils fünf je angefangene 500 qm überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen sind.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind in der Artenliste regionaltypische Pflanzen und Pflanzqualitäten vorgegeben. Die Vorgabe der Arten unterstützt die Entwicklung der regionalen Vielfalt an Baum- und Straucharten und damit auch die Lebensräume von Tierarten. Mit der Vorgabe der Mindest-Qualitäten soll erreicht werden, dass baldmöglichst eine Durchgrünung gewährleistet werden kann.

Um diese Durchgrünung zu unterstützen wird für Flachdächer die Dachbegrünung zwingend vorgegeben.

7.9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Verdunstungs- und der Versickerungsrate ist die Befestigung von Oberflächen mit wasserdurchlässigen Belägen vorgegeben.

8 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.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an die innerhalb der Ortslage überwiegend vorhandenen Putzbauten in heller Farbgebung. Die Zulässigkeiten sind darüber hinaus grundsätzlich offen gehalten, Materialien, die optisch störend wirken können, sind ausgeschlossen. Die vorgenannten Ausführungen begründen den Ausschluss u.a. von reflektierenden Materialien sowie von Blockhäusern.

8.1.2 Dachneigung

Alternativ zu den zulässigen Flachdächern sind auch flach geneigte Dächer zwischen 15° und 30° zulässig. Da die Baukörper aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen groß werden können soll vermieden werden, dass bei großer Dachneigung die entsprechenden Steildächer die einzelnen Gebäude überfrachten. Dies auch deshalb, weil die Gebäudehöhe mit der maximalen Firsthöhe begrenzt wird.

8.1.3 Dachgestaltung, Antennen

Die Festsetzung der Dacheindeckung der für die Hauptgebäude entsprechend der in Schillingen vorgefundenen Struktur festgesetzten geneigten 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.

Diese Begründung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen zu den Antennen.

Da die Ausbildung des dritten Vollgeschosses im Dachgeschoss auch mit der Anordnung von Gauben und Zwerchhäusern erfolgen kann wurde –ebenfalls zur Gestaltung der Dachlandschaft– die Anordnung von Dachaufbauten durch die Definition von Abständen zu Giebeln oder Graten festgesetzt.

8.1.4 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 m² 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.

8.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

8.2.1 Vorgärten - nicht überbaute Grundstücksflächen

In Verbindung mit der Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auch aus ortsgestalterischen Gründen die Pflege und Begrünung nicht bebauter oder anderweitig genutzter Grundstücksflächen, insbesondere Vorgärten, geregelt. Mit der Festsetzung soll die Anlage der zum Zeitpunkt der Planerstellung sich verbreitenden ökologisch sinnlosen „Schottergärten“ vermieden werden. Ziel dieser

Festsetzung ist auch hier die durch Begrünung aufgelockerte Gestaltung Plangebietes in seiner Gesamtheit.

8.2.2 Einfriedungen

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen wird auch für Einfriedungen geregelt, dass diese nur mit laubtragenden Hecken herzustellen sind. Die dörfliche Gestaltung am Rand von Grundstücksflächen und ein weicher Übergang zum Nachbargrundstück soll damit erzielt werden.

8.2.3 Standplätze von Müllbehältern und technischen Anlagen

Auch Standplätze von Mülltonnen bzw. die Mülltonnen selbst sowie weitere technische Anlagen 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 in Gebäude zu integrieren oder blickdicht abzapflanzen sind.

8.3 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-Pfalz³. Festgesetzt werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Aufgrund der Planung einer Anlage für betreutes Wohnen, in der nicht in jeder Wohnung zwei Fahrzeuge zu erwarten sein werden, wird dieser mittlere Wert zwischen ein und zwei Stellplätzen gewählt. Bei der Errichtung maximal 8 Wohnungen wären somit 12 Stellplätze erforderlich. Die Zahl der Stellplätze für die übrigen möglichen Nutzungen muss sich an die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift halten.

9 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.

10 Kosten

Die Grundstücksflächen sollen durch einen Investor bebaut werden. Eine Kostenbelastung für die Ortsgemeinde besteht nicht.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich, die Ortsgemeinde ist Eigentümerin eines überwiegenden Teils der Fläche. Weitere Flächen können durch den Investor ebenfalls erworben werden.

³ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortsmitte - Wiesenstraße“ der Ortsgemeinde Schillingen

Schillingen, den _____

Markus Franzen, Ortsbürgermeister