

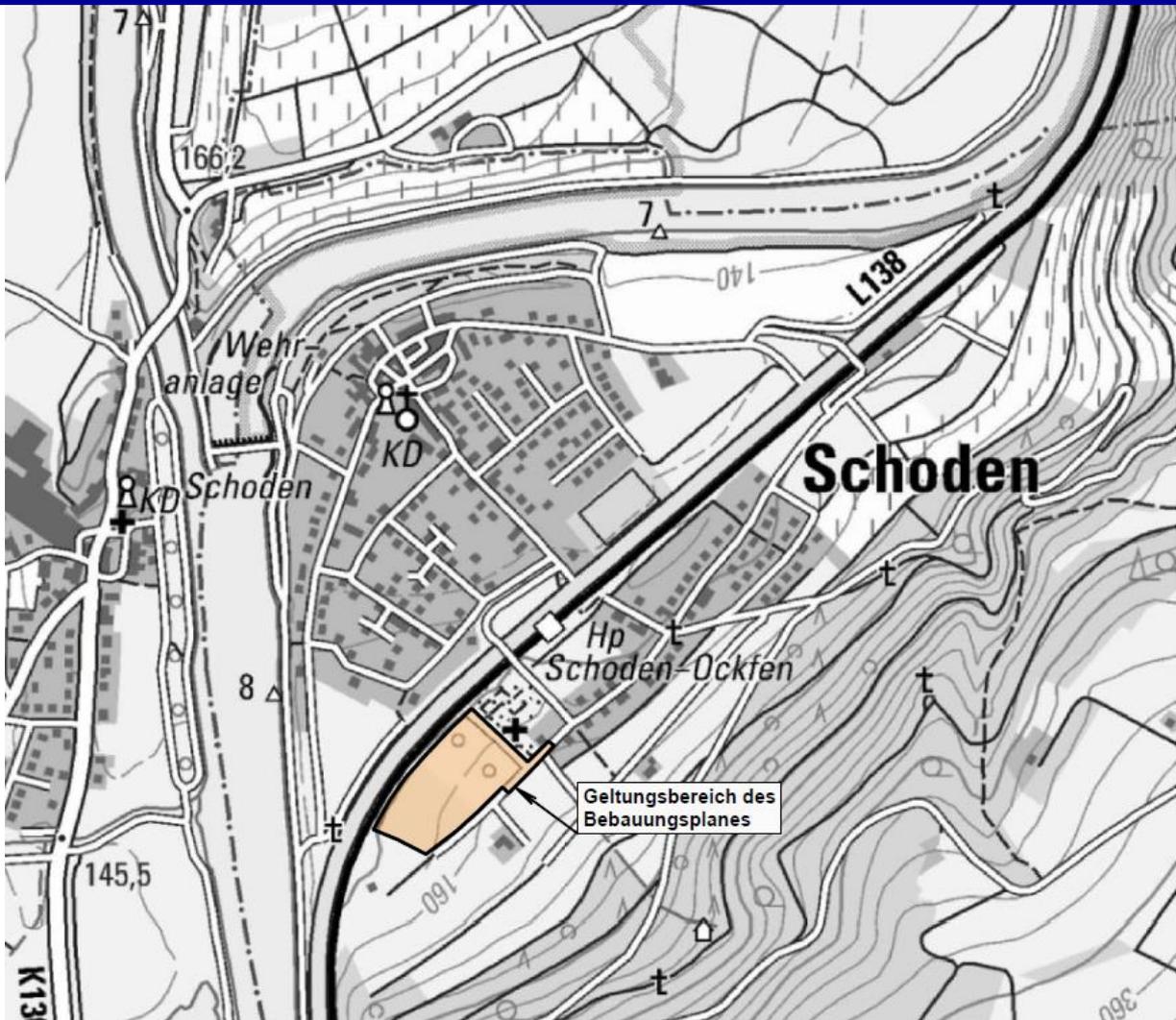
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden,

Teilgebiet „Leimkaul“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Oktober 2018)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	1
2	Bestandssituation	2
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	2
2.3	Bestehende Erschließung / Ortsanbindung	3
2.4	Planungsrechtliche Situation	3
3	Planungskonzeption	5
3.1	Planung	5
3.2	Umweltfachliche Regelungen	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
4	Begründung der Planinhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
4.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
4.8	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	11
4.9	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	11
4.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
4.11	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
4.12	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	15
5.1	Dachgestaltung	16
5.2	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)	16
6	Hinweise und Empfehlungen	17
6.1	Pflanzempfehlung – Artenliste	17
6.2	Abfallentsorgung	18
6.3	Altlasten & Altablagerungen	18

6.4	Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie Saarbrücken - Karthaus	18
6.5	Bergbau/Altbergbau.....	20
6.6	Bodendenkmalpflegerische Belange	21
6.7	Boden und Baugrund.....	21
6.8	Dachbegrünung.....	21
6.9	Emissionen - Bahn	21
6.10	Freileitung der Westnetz GmbH	21
6.11	Herstellung von Pflanzungen.....	22
6.12	Niederschlagswasser	22
6.13	Ökologische Baubegleitung - Artenschutz	22
6.14	Private Abwasserhebeanlagen	22
6.15	Radon	22
6.16	Schutz des Bodens	24
6.17	Schutz von Pflanzenbeständen	25
6.18	Telekommunikationsleitungen	25
7	Betrachtung der Umweltbelange.....	25
8	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	26
9	Bodenordnende Maßnahmen	27
10	Kosten.....	27
11	Planungsalternativen	27
12	Quellen.....	29

1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht in der Ortsgemeinde Schoden im Süden der Ortslage in Verlängerung der *Weinbergstraße* südlich des Friedhofs ein Baugebiet mit rd. 30 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Gegenwärtig besteht eine konkrete Bedarfslage an weiteren Baugrundstücken, die die Ortsgemeinde aufgrund des Fehlens von gemeindeeigenen Baugrundstücken nicht befriedigen kann. Bestehende Baulücken innerhalb des Ortes sind komplett in privatem Eigentum, werden für eigene Zwecke und für Nachkommen bevorratet und stehen somit dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auf Grund der geringen Entfernung zu den Mittelzentren Saarburg und Konz, zu dem Oberzentrum Trier und der verkehrsgünstigen Lage an der Bahnstrecke Trier-Saarbrücken ist die Wohnbaulandnachfrage ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingesessener Schodener Familien für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Neben den vorstehend genannten Gründen zur Erfüllung der Baulandnachfrage spielt für die Attraktivität Schodens als Wohnort neben den landschaftlichen Reizen insbesondere die infrastrukturelle Lage eine wichtige Rolle. Die Lage an der Bahnstrecke Trier-Saarbrücken ermöglicht eine schnelle und gute Anbindung an das Oberzentrum Trier sowie in Richtung Saarbrücken bzw. auch nach Konz, Saarburg und Luxemburg.

Mit der Entwicklung des in Rede stehenden Baugebietes erfolgt eine Erweiterung des Siedlungskörpers. Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB, um die Flächen bestimmungsgemäß nutzen zu können. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Somit ist eine privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) wie auch sonstige Zulässigkeit (§ 35 Abs. 2 BauGB) für die bauliche Weiterentwicklung dort nicht möglich. Eine Anpassung wird in der parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach §13b BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB): Fläche Bauland 19.000 m² * maximal zulässige GRZ 0,4 = 7.600 m² maximal überbaubare Grundfläche.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§13b BauGB, analog zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

Die Ausweisung von Wohngebieten unterliegt nicht der Pflicht einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,7 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 4:

Nummer 1, 2/3 (teilw.), 4/1 (~~teilw.~~), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 97, 98/1, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111

Flur 5:

Nummern 247/1, 247/2 (teilw.) (Weinbergstraße), 258

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

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Vorhabenareal liegt am südlichen Ortsrand von Schoden. Im Nordosten des Plangebiets liegt der Friedhof. Von der südöstlichen bis zur südwestlichen Seite sind Rebkulturen und Wirtschaftsgrünland vertreten. Im Westen und Nordwesten verlaufen die von Gehölzen begleitete Bahntrasse zwischen Trier und Saarburg sowie die Landesstraße 138.

Ein Großteil der Planfläche wird von Weideland eingenommen. Der nördliche Bereich ist zusätzlich mit jungen Obstgehölzen bestanden. Hier wird der Unterwuchs durch Pferde beweidet. Im Südwesten des Areals befindet sich ein kleines Feldgehölz, bestehend aus vorwiegend jungen Bäumen und Sträuchern.

2.3 Bestehende Erschließung / Ortsanbindung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Weinbergstraße und des Friedhofs. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Ausbau des die Verlängerung der Weinbergstraße bildenden Wirtschaftswegs. Somit können die Voraussetzungen für die äußere Erschließung günstig geschaffen werden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Schoden als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Bahnlinie ist als überregionale Schienenverbindung dargestellt.

2.4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (RRoP) wird der Gemeinde Schoden keine besondere Funktion zugeordnet. Das Planwerk kennzeichnet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere Flächenvorgabe. Das Plangebiet liegt, ebenso wie das gesamte Saartal in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Nach dem Entwurf für den künftigen Regionalen Raumordnungsplan (RRoPneu) sind der Ortsgemeinde Schoden die besonderen Funktionen für Landwirtschaft, sowie für Freizeit und Erholung zugewiesen. Der Geltungsbereich ist im Norden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Ferner liegt das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

2.4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Verbandsgemeinde Saarburg weist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der FNP teilfortgeschrieben. Das Plangebiet wird dabei berücksichtigt und die Darstellung des Flächennutzungsplans künftig Wohnbaufläche enthalten. Künftig wird der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan entsprechen.

2.4.4 Fachplanungen

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

2.4.5 Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Das Plangebiet befindet sich, ebenso wie die gesamte Ortslage, im Naturpark Saar-Hunsrück. Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht im Planbereich und erfahren somit keine Beeinträchtigung. Des Weiteren sind keine Biosphärenreservate, geschützte Landschaftsbestandteile oder Nationalparks betroffen. (vgl. Abb. 1)



Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs (rotes Oval) zu potentiell betroffenen international geschützten landschaftsbestandteilen. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Wiesenflächen des Biotoptyps Fettwiese als Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (EA1). Diese Wiesenflächen sind Teil des Biotopkomplexes „Einzelne Wiesenparzellen südwestlich von Schoden“ (BK-6305-0004-2012). (vgl. Abb. 2)



Abbildung 2: Darstellung der kartierten Biotoptypen im Planareal

Eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter und Umweltbelange erfolgt im Kapitel 7 dieser Begründung.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 30 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen 500 und 640 m², wobei einzelne Grundstücke geringfügig größer gefasst werden können. Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein differenziertes Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke sinnvollerweise innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine angemessene bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen städtebaulich sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Verkehrstechnisch erfolgt die innere Erschließung über eine parallel zur Bahnlinie verlaufenden Straße mit zwei in südöstliche Richtung abgehenden Stichstraßen mit Wendeanlagen. Diese Straße ist im Norden der Planfläche an die von Nordosten an das Plangebiet heranführende, herzustellende Verlängerung der *Weinbergstraße* angebunden. Hierüber erfolgt die äußere Erschließung des Plangebiets. Die Regel-Straßenbreite beträgt 5,5 m, während die Verlängerung der *Weinbergstraße* eine Breite von 7,0 m aufweisen wird. Dabei wird ein einseitiger Gehweg/Mehrzweckstreifen integriert sein. Von den Wendeanlagen ausgehend führen öffentliche Fußwege zu dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg (Parzelle 2/3, Flur 4, Gemarkung Schoden). Neben dem südlichen Fußweg ist zusätzlich ein Streifen öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Dies dient dazu um im Falle einer Sperrung der nördlichen Erschließungsstraße (bspw. durch eine Baustelle) oder im Notfall eine weitere Zufahrt des Baugebiets über den Wirtschaftsweg zu ermöglichen. Die Breite des Fußwegs und des Grünstreifens ist mit 5,8 m hierfür ausreichend dimensioniert. Um einer sonstigen Erschließung der Wohnbaufläche über den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wirtschaftsweg vorzubeugen, wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- & Ausfahrt festgesetzt.

Die Wohnbaufläche wird von Südwest bis Nordwest von einer öffentlichen Grünfläche eingerahmt. Diese Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs ist als Streifen über die gesamte Länge des Geltungsbereichs dimensioniert und dient der Errichtung einer aktiven Schutzmaßnahme gegenüber dem Bahnlärm der Bahnlinie und dem Verkehrslärm der Landesstraße 138 sowie der Herstellung eines für die Instandhaltung erforderlichen Schotterweges mit einer Breite von 3 m. Bei der Lärmschutzmaßnahme wird es sich um eine gebietsseitig angeschüttete Wand handeln, deren Höhe ausreichend dimensioniert ist, um den Schutz der Außenbereiche und der Erdgeschosse zu gewährleisten.

Die Grünfläche im Südwesten der Wohnbaufläche dient der Herstellung einer Retentionsmulde für das anfallende Oberflächenwasser. Ferner wird ein von Süden an das Plangebiet heranführender Graben (Parzelle 25, Flur 4, Gemarkung Schoden) außerhalb des Geltungsbereichs entlanggeführt, in der Grünfläche offengelegt und breitflächig in Richtung der Mulde zur Entwässerung gebracht.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 4,50 m breiter Wirtschaftsweg ausgewiesen, über den die Lärmschutzwand zu Pflege- und Unterhaltungszwecken erreicht werden kann.

3.2 Umweltfachliche Regelungen

Die Planänderung macht eine Betrachtung der Umweltbelange erforderlich (vgl. Kap. 7).

Naturschutzfachliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen sind im Verfahren nach § 13b i.V.m. §13a BauGB nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Losgelöst von der nicht erforderlichen Umweltprüfung erfolgte eine Artenschutzprüfung gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG, die als eigenständiges Verfahren unabhängig von der Bauleitplanung abgearbeitet werden muss. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung beigelegt.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße im Mehrzweckstreifen verlängert werden.

3.3.2 Entwässerung

Als Entwässerungssystem wird ein Trennsystem mit zentraler Retention des Regenwassers am Gebietsrand vorgesehen. Das Schmutzwasser soll im Freispiegel der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

Regenwassersystem

Es findet eine zentrale Retention auf den entsprechend festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft außerhalb der Bauflächen statt. Das zentral gespeicherte Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal im Rahmen des satzungsgemäßen Anschluss- und Benutzungszwanges zuzuführen.

Das Oberflächenwasser, resultierend aus den öffentlichen Straßenflächen, wird durch Straßenabläufe aufgefangen und über Regenwasserleitungen dem Retentionsbecken zugeführt.

Die Wartung des Beckens zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung erfolgt über die öffentlichen Grünflächen.

Hydraulische Bemessung des Retentionsbeckens

Das Retentionsvolumen ist mit 50 l/m² der abflusswirksamen Flächen berechnet. Das Retentionsbecken ist mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 geplant.

Die Dimensionierung der Kanalisation wurde so ausgeführt, dass bei einem 10-jährigen, 5-minütigen Regenereignis das Oberflächenwasser ohne Überstauung der Kanalisation, den geplanten Retentionsbecken zugeführt werden kann.

Das Volumen des Retentionsbeckens berechnet sich wie folgt:

a) Baufläche befestigt: $19.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 7.600 \text{ m}^2$

Abflussbeiwert $\psi = 0,9$

$V_1 = 7.600 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 50 \text{ l/m}^2 = 342 \text{ m}^3$

b) Baufläche unbefestigt: $19.000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 11.400 \text{ m}^2$

Abflussbeiwert $\psi = 0,1$

$$V2 = 11.400 \text{ m}^2 \times 0,1 \times 50 \text{ l/m}^2 = 57 \text{ m}^3$$

c) Verkehrsfläche: 2.676 m^2

Abflussbeiwert $\psi = 0,9$

$$V3 = 2,676 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 50 \text{ l/m}^2 = 120 \text{ m}^3$$

d) Öffentliche Grünfläche: 4.316 m^2

Abflussbeiwert $\psi = 0,1$

$$V4 = 4.361 \text{ m}^2 \times 0,1 \times 50 \text{ l/m}^2 = 22 \text{ m}^3$$

e) $V_{\text{ges}} = 342 \text{ m}^3 + 57 \text{ m}^3 + 120 \text{ m}^3 + 22 \text{ m}^3 = \underline{\underline{541 \text{ m}^3}}$

Die Einstautiefe des Retentionsbeckens beträgt ca. 0,50m.

Das gesammelte Regenwasser wird gedrosselt dem vorhandenen verrohrten Bach (DN600) zugeführt. Der verrohrte Bach führt direkt in das Gewässer 1. Ordnung, die Saar.

Um einen Notüberlauf zu gewährleisten werden die Drosselschächte mit einer Gitterrostabdeckung versehen.

Schmutzwasser

Eine Einleitung im Freispiegelabfluss in die vorhandene Mischwasserkanalisation (Schachtnr. 3800071001) ist aufgrund der leichten Hanglage des Baugebietes nicht ohne weiteres möglich.

Für die Schmutzwasserentsorgung kommen 2 Varianten in Frage:

Variante A: Zentrale Pumpeinrichtung

Die Abwässer können hier durch eine zentrale Pumpvorrichtung in das vorhandene Abwassersystem eingespeist werden. Der Anschlussschacht befindet sich gleich neben den vorhandenen Parkflächen im Bereich des Friedhofes. Aufgrund der kostenintensiven Wartung wird diese Variante jedoch verworfen.

Variante B: Anschluss an vorh. Schacht in der Bahnhofsstraße (Schachtnr. 3800061006)

Der Schmutzwasserkanal kann entlang der Bahntrasse geführt werden. Im Bereich der Überführung, die über die L 138, sowie die Eisenbahntrasse führt, müsste der Kanal hier mit Hilfe einer Rohrdurchpressung verlegt werden. Der Anschlussschacht befindet sich in der Bahnhofsstraße (Schacht 3800061006).

Oberflächengewässer

Vom Süden fließen dem Plangebiet zwei Gewässer, Graben am Bismarckturm und namenlos zu.

Das nördliche Gewässer wird künftig in den herzustellenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Das südliche Gewässer wird künftig entlang des Wirtschaftswegs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur südlichen Grünfläche geführt. Hier erfolgt eine Offenlegung des Gewässers.

Die Bewirtschaftung finden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren Berücksichtigung.

4 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

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

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig widersprechen diese Nutzungen dem Ziel der Deckung des Wohnbedarfs an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der maximalen Firsthöhen geregelt. Oberer Messpunkt ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Nicht mitzurechnen sind hierbei technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Um eine angepasste Ausprägung der baulichen Höhen im Plangebiet zu erreichen, sind für Pultdächer Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Angepasst an die topografische Ausprägung des Geländes beziehen sich die maximalen Oberkanten sowie die Mindesttraufhöhen auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte, die eine absolute Höhe über NN als unteren Messpunkt bezeichnen.

Für das Gesamtgebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern angestrebt. Für die verschiedenen Dachformen wird entsprechend der charakteristischen Gebäudekubatur in Zusammenhang mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese beträgt bei geneigten Dächern 10,50 m, bei i. d. R. flacher geneigten Pultdächern 8,50 m.

Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebietes am Ortsrand im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer ungewollt hohen Verdichtung des Baugebietes soll entgegengewirkt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit der einzelnen Bauherren vor. Dies spiegelt sich in der Festsetzung der Baugrenzen wieder, die in den der Bahnlinie abgewandten Bereichen großzügig und mit dem Mindest-Grenzabstand von 3,0 m zur Straße und den Randbereichen festgesetzt wurden. Die Bautiefe umfasst hier 18,0 m, sodass der Anordnung der Gebäude in die Grundstückstiefe hinein ausreichend Spielraum gegeben wird.

Unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche wird im Nordwesten zur Lärmschutzwand die Baugrenze auf 15,0 m festgesetzt, so dass unter anderem eine Wohnbebauung im Lärmpegelbereich VI nicht möglich sein wird. Dies erfolgt, um ungesunde Wohnverhältnisse auszuschließen, bei einer gleichzeitigen Wahrung eines ausreichend großen Spielraums für die Wohnbebauung.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur, wird dadurch dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

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

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Sie wird über eine den Ansprüchen von Sammel- und Wohnstraßen genügende Breite von 7,00 m bzw. 5,50 m verfügen. In dem 7,00 m breiten Straßenabschnitt ist die Unterbringung eines straßenbegleitenden Gehwegs möglich. Ansonsten können Versorgungsleitungen in einem Mehrzweckstreifen untergebracht werden.

Im Norden des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt, über welchen die Lärmschutzwand zu Wartungs- und Pflegearbeiten erreicht werden kann.

Ausgehend von den Wendeanlagen führen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ zu dem südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wirtschaftsweg.

Im Bereich der Wendeanlagen sind Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt, um das Wenden von mehrachsigen Fahrzeugen zu gewährleisten.

Die östliche Grenze der Wohnbaufläche ist als Bereich ohne Ein- & Ausfahrt festgesetzt.

Entlang der Planstraßen bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen u. a. die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der aktive Lärmschutz erfolgen. Westlich des im Planwerk gekennzeichneten Bereichs für den aktiven Lärmschutz, ist die Herstellung eines Schotterwegs von 3m Breite, für die Andienung und Instandhaltung der Lärmschutzwand, zulässig.

4.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft schließt eine weitere Bebauung entlang der Erschließungsstraße - außerhalb des Geltungsbereichs – aus. Dies ist städtebaulich gewollt, um eine schleichende und ungeordnete Weiterentwicklung des Baugebietes in östlicher Richtung zu vermeiden.

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

Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und, soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen möglichst wenig zu belasten. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (ÖKOlogik GbR – Stand: 28. Oktober 2017) erfolgte eine Abschätzung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten des Plangebietes sowie eine Überprüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Auch wenn durch die Planung Verbotstatbestände nicht begründet werden, sind - unabhängig der nicht vorhandenen Betroffenheit der einzelnen Arten - die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Worst-Case-Annahmen) gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu beachten.

So ist insbesondere in Hinblick auf den Feldgehölzbestand im Süden des Plangebiets, neben dem Gehölzrodungsverbot im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (§39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG), zusätzlich zu beachten, dass die Abholzung bis maximal 20 cm über dem Boden erfolgen darf, um so den Tötungstatbestand gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Der Einsatz von Maschinen (Harvester, etc ...) ist nicht gestattet. Eine Entfernung der Stubben ist erst am Mai zulässig.

Um hier den Verlust eines potentiellen Teillebensraumes der Haselmaus auszugleichen (Feldgehölz), sind im lokalräumlichem Umfeld (der lokalen Population) mindestens

2 x Haselmauskoblen 2KS (Fa. Schwegler-Natur)

anzubringen, um den Ausweichlebensraum entsprechend aufzuwerten. Die Kästen sind fachgerecht an geeigneten Strukturen (Bäume) im Umfeld zu installieren. Die Kästen sind jährlich im Winter zu kontrollieren und zu säubern (Pflege). Sollte der Kasten trotz der Wintermonate noch besetzt sein, ist der Kasten so zu belassen, wie er vorgefunden wurde. Wird ein Haselmaus-Kasten beschädigt oder verliert seine Funktionsfähigkeit, ist dieser zu ersetzen.

Um eine Aufwertung der lokalräumlichen Biotopausstattung durch Schaffung neuer Biotope (Feuchtbereiche und Wasserflächen) zu erreichen, sind geplante Rückhalte- und Stillwasserflächen und sich angrenzend entwickelnde Feuchtzonen ausschließlich in naturnaher Erdbauweise herzustellen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L138 sowie die Bahnlinie zwischen Trier und Saarburg. Aus diesem Grund wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro RaWa – Stand: 03.05.2018) geprüft, inwiefern sich der Straßenverkehrslärm und der Schienenverkehrslärm mit der zukünftigen Wohnbebauung vereinbaren lassen. Bereits in der Untersuchung wurde bereits eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme berücksichtigt. Die Beurteilung verdeutlicht, dass im Rahmen des

Bebauungsplans aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Sie ist der Begründung beigelegt.

Die Lärmschutzwand soll planmäßig zwischen der Bahnlinie und der geplanten Wohnbebauung errichtet werden. Sie wurde so dimensioniert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss eingehalten werden. Die Höhe variiert topographiebedingt zwischen 2,7 m und 4 m. Auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite soll das Gelände so angeböschert werden, dass die Wand zum Schutz des Freibereiches minimal 1,8 m aus dem angeschütteten Boden heraussteht. Für die Instandhaltung der Wand wird auf der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche auf einer Breite von 3 Metern ein Schotterweg hergestellt. (vgl. Abbildung 3)

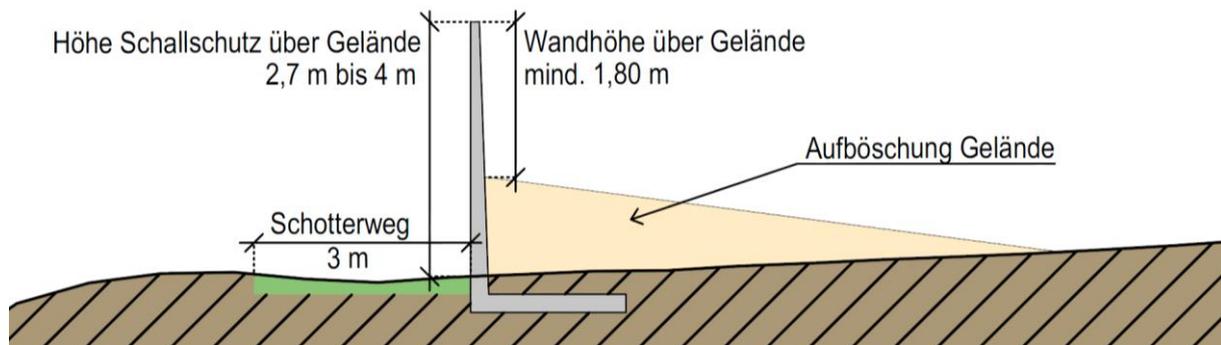


Abbildung 3: Schematische Darstellung Lärmschutzwand

Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

4.10.1 Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Straßenverkehr

Durch den Straßenverkehr ergeben sich an der geplanten Bebauung im Erdgeschoss Beurteilungspegel bis maximal 52 dB(A) **am Tag**. Hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) überall eingehalten. Im ersten Obergeschoss ergeben sich Beurteilungspegel bis 58 dB(A). In der **Nacht** ergeben sich Beurteilungspegel bis 43 dB(A) im Erdgeschoss und bis 50 dB(A) im Obergeschoss. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit im Erdgeschoss überall eingehalten, im Obergeschoss jedoch teilweise überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags überall eingehalten. Nachts kommt es im Obergeschoss lediglich bei zwei Gebäuden zu einer Überschreitung von 1 dB, an allen anderen Immissionsorten werden die Grenzwerte eingehalten.

4.10.2 Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Schienenverkehr

Durch den Schienenverkehr ergeben sich im Erdgeschoss Beurteilungspegel **am Tag** bis maximal 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN18005 werden hier überall eingehalten.

Im ersten Obergeschoss ergeben sich tags Beurteilungspegel bis 60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden um maximal 1 dB(A) überschritten.

Für die zu erwartenden Schallimmissionen in den Freibereichen lässt sich feststellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Randbereichen teilweise überschritten werden. Die Grenzwerte der 15. BImSchV werden aber eingehalten.

In der **Nacht** ergeben sich an den am stärksten betroffenen Häusern entlang der Lärmschutzwand im Obergeschoss Beurteilungspegel bis 62 dB(A). Hier werden nicht nur die Orientierungs- und die Grenzwerte überschritten, sondern auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Es sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.10.3 Beurteilung der Pegelerhöhungen an der bestehenden Bebauung

Neben den Geräuschimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, wurde geprüft, ob es durch die geplante Lärmschutzwand aufgrund von Reflektionen zu einer Pegelerhöhung an der Bebauung nordwestlich des Baugebietes (Auf Heddert 16) kommt.

Es ergeben sich Pegelerhöhungen dort von bis zu 0,05 dB(A). Sie sind also deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und somit zu vernachlässigen.

4.10.4 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwoll) den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen am Immissionsort, wie z. B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen oder eine geeignete Grundrissgestaltung.

Im vorliegenden Fall wurde bei den Berechnungen bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,70 bis 4,00 m über Gelände parallel zur Landesstraße und Schiene berücksichtigt. Damit konnten die Beurteilungspegel soweit reduziert werden, dass die Orientierungswerte im Erdgeschoss eingehalten werden.

Zur Dimensionierung von zusätzlich erforderlich werdenden passiven Maßnahmen werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01 ermittelt. Danach ergeben sich „Maßgebliche Außenlärmpegel“ bis zu 80 dB(A), was einem Lärmpegelbereich VI entspricht. Für die der Straße und Bahn zugewandten Fassade der Gebäude, die parallel zur Bahn liegen, ergeben sich je nach Lage im Baufenster „maßgebliche Außenlärmpegel“ zwischen 68 und 72 dB(A), was den Lärmpegelbereichen IV und V entspricht. Die von Straße und Schiene weiter entfernten Häuser liegen im Lärmpegelbereich III und IV. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung graphisch gekennzeichnet. Eine Bebauung findet bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche keine Berücksichtigung, da anforderungsgemäß eine freie Schallausbreitung zu unterstellen ist.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen beim passiven Schallschutz richten sich nach der Nutzung des Raumes und dem Lärmpegelbereich. Dieser wiederum ist abhängig von dem zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind entsprechend der Raumgeometrie nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) und (33) zu korrigieren.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel L _a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109-1 /14/)

An den Gebäuden entlang der Bahn sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien etc. an der der Landesstraße und Schiene zugewandten Seite im Obergeschoss auszuschließen. Dies gilt nicht für verschließbare Wintergärten.

Da Schallschutzfenster nur geschlossen einen wirksamen Schallschutz darstellen, sind alle Schlafräume, bzw. zum Schlafen geeignete Räume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 50 dB(A) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese müssen ebenfalls den vorgenannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile genügen. Auf entsprechende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn eine zusätzliche Belüftung durch Fenster an einer lärmarmen Fassade vorhanden ist.

Sollte im Einzelfall nachgewiesen werden, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

4.11 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dienen nach erfolgter dinglicher Sicherung der Instandhaltung der hier verlaufenden Regenwasserkanäle durch die Entsorgungsträger.

4.12 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzunehmen. Da, mit der vorliegenden Planung, einzelne Wiesen, Weiden und auch Gehölze überplant werden, sind nichtsdestotrotz im Sinne der Gemeinde und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes landespflegerische Maßnahmen umzusetzen.

Hierzu wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Ferner ist je Privatgrundstück mindestens 1 Laubbaum oder 2 halb- bis hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl sind die Artenlisten im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muss mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind auf eigene Kosten in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.

Als Ausgleich für die überplanten Wiesen und Weiden, ist auf der südlichen Grünfläche um das geplante Versickerungsbecken eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen. Weiterhin ist dauerhaft um das Retentionsbecken eine Frischwiese (RegioSaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln. Dies dient der lokalräumlichen Aufwertung der Biotopausstattung durch Schaffung neuer Biotope (Feuchtbereiche und Wasserflächen) sowie der Herstellung von, durch die Planung, verloren gehenden potentiellen Vernetzungsachsen und Trittsteinbiotopen.

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

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

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener

gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 - Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen geregelt werden:

5.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und unter den Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässigen Dachformen und -neigungen bis 40° für das Baugebiet tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine sehr große Baufreiheit ermöglicht, die sehr unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier bezogen auf die Höhenfestsetzungen der Gebäude in Abhängigkeit der Dachform Gebrauch gemacht.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen

nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung um das Entstehen von verkehrstechnischen Konflikten zu verhindern

6 Hinweise und Empfehlungen

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

6.1 Pflanzempfehlung – Artenliste

Pflanzliste Hecken –Privatflächen (Aufgrund der Wohnbebauung (v.a. Kinder) werden nur ungifte oder wenig giftige Arten angegeben)

Laubbäume I. und II. Ordnung:

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

Die regionaltypischen hochstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v StU 14-16 cm

Die regionaltypischen halbstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 2 x v StU 8-10 cm

Hecken und Sträucher

Schnitthecke:

- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Acer campestre* - Feldahorn

Freiwachsend:

- *Prunus spinosa* - Schlehdorn
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Corylus avellana* - Haselstrauch
- *Sorbus acuparia* - Eberesche (Vogelkirsche)
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

Wildrosen (z.B. Echte Hundsrose *Rosa canina*, Weinrose *Rosa rubiginosa* oder Bibernelle *Rosa pimpinellifolia*)

6.2 Abfallentsorgung

Die Anwohner der Häuser, welche sich hinter den Wendeanlagen befinden, müssen ihre Abfälle am Tag der Abfuhr im Bereich der Wendestellen bereitstellen.

6.3 Altlasten & Altablagerungen

Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

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

6.4 Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie Saarbrücken - Karthaus

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.

Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen.

Dies ist insbesondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigten Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragssteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterialien, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss – falls erforderlich – abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Oberleitungsanlagen:

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen, usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine

Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich bzw. Oberleitungsanlagen ermöglichen, sind zwingend eine Krananweisung zu beantragen und eine Einweisung in die Örtlichkeiten erforderlich.

Telekommunikationsleitungen der DB Netz AG

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den Lageplänen entnommen werden, die der Verwaltung vorliegen.

Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH rechtzeitig (**mindestens 7 Arbeitstage vorher**) vor Baubeginn erforderlich. Eine terminliche Absprache kann unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. **2018004249** erfolgen.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservice

Tel.: 069/265-48302

Fax: 069/26091-3776

E-Mail: db.kt.dokumentationsservice-essen@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationsservice GmbH zurückzusenden.

Die DB Kommunikationsservice GmbH übernimmt keine Haftung für Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Ungenauigkeiten zurückzuführen sind. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifeln an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Telekommunikationsleitungen der Vodafone D2 GmbH

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH.

6.5 Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ockfen II“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen ferner keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Sollte bei geplanten Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung angeraten.

6.6 Bodendenkmalpflegerische Belange

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

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

6.7 Boden und Baugrund

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sowie DIN 4084 – Baugrund-Geländeabbruchkanten sind zu beachten.

6.8 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Dächern der Nebengebäude (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

6.9 Emissionen - Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Abtriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

6.10 Freileitung der Westnetz GmbH

Im Norden des verläuft eine 20-kV-Freileitung der Westnetz GmbH. Hierfür ist eine 15 m breite Schutzzone (7,5 m beiderseits der Leitungsachse) einzuhalten, die in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten ist.

Anpflanzungen bedürfen der Abstimmung. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu der vorhandenen Leitung sind gemäß den VDE-Bestimmungen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

Beim Einsatz von Baumaschinen wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass ein Abstand von mindestens 5 m zwischen den Leiterseilen und den weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen einzuhalten ist

6.11 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

6.12 Niederschlagswasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i. V. m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

6.13 Ökologische Baubegleitung - Artenschutz

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Büro ÖKOlogie – Stand: 28.10.2017), sind vor der eigentlichen Rodung der Gehölze im Planungsareal alle Bereiche von einer fachkundigen Person (Biologe/Landschaftsökologe/sonstiges anerkanntes Fachpersonal) auf Besatz (Vogel, Fledermäuse und Haselmaus) zu untersuchen. Der Boden des Feldgehölzes ist auf Winter-Nester der Haselmaus zu kontrollieren. Bäume sind auf mögliche Frühbrüter zu untersuchen.

Die Ökologische Baubegleitung ist schriftlich und fotografisch zu dokumentieren und dem Vorhabenträger und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übermitteln.

6.14 Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.

6.15 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokale erhöhten Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) und seltener hohem Radonpotential über einzelnen Gesteinsschichten (Radonvorsorgegebietsklasse II).

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

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

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

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

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

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

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

Bauliche Maßnahmen zur Radonprävention können beim Landesamt für Umwelt erfragt werden (Radon@lfu.rlp.de).

6.16 Schutz des Bodens

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

6.17 Schutz von Pflanzenbeständen

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

6.18 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

7 Betrachtung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Schoden, Teilgebiet "Leimkaul", sollen Grundlage und Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich auf ca. 2,7 ha, wovon etwa 1,9 ha künftig als Bauland ausgewiesen wird. Das gesamte Planareal ist unversiegelt und beherbergt unterschiedliche Lebensraumtypen.

Die meisten überörtlichen Umweltbelange wie Schutzgebiete und geschützte Biotope, Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungs- und Raumordnungsprogramme und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Jedoch überplant das Vorhaben Teilbereiche des Biotopkomplex BK-6305-0004-2012 „Einzelne Wiesenparzellen südwestlich von Schoden“. Das Ziel des betroffenen Biotopkomplexes ist die Sicherung und Entwicklung vorhandener Biotope wie Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, da solche Biotopausprägungen als Trittsteinbiotope und Vernetzungsachsen für Tier- und Pflanzenarten fungieren. Dies steht in direkter Verbindung mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen der Planung vernetzter Biotopsysteme (Fachkonzept zum Biotopverbund nach §21 BNatSchG). Durch das Vorhaben können die dort dargestellten Entwicklungsziele für den nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nicht verwirklicht werden.

Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes oder sonstige geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Grenzüberschreitende Nebeneffekte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Strukturvielfalt mit bestehenden Randeffekten - natürlicher Charakter einer mosaikartigen Offenlandschaft mit angrenzenden Wald- und Blickbeziehungen - ist die Wertigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion als hoch einzustufen. Durch die Nutzungsänderung von extensiver Landwirtschaft zu Wohnbaufläche ist somit von einer hohen Beeinträchtigungsintensität des Landschaftsbildes auszugehen. Auch werden Boden und Wasserhaushalt stark beansprucht, da der Geltungsbereich nur unversiegelte Flächen beinhaltet. Die reine Neuversiegelung von fast 7.600 m² (GRZ 0,4) sich somit signifikant auf die lokalen Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt aus. Die

Funktionsfähigkeit wird in den versiegelten Bereichen komplett unterbunden. Auch sind für Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt aufgrund der abwechslungsreichen Biotopausstattung nachhaltige Folgen zu erwarten. Potentielle Vernetzungsachsen und Trittsteinbiotope könnten verloren gehen, welche durch den überlagerten Biotopkomplex als schutzbedürftig ausgewiesen wurden. Auch sind Lebensräume von Insekten und Kleinsäugetern auf den Wiesen und Weiden und Lebensraum für arboreale Arten durch die Überplanung des Feldgehölzes betroffen. Klimatische negative Wirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass Kaltluftentstehungsflächen verloren gehen. Diese sind aufgrund der Hanglage und der Fließrichtung zur Saar nicht erheblich für die angrenzende Wohnbebauung. Aufgrund der Lage im Raum und der Hangneigung in nordwestlicher Richtung können durch die umgebenden Kalt- und Frischluftentstehungsflächen klimatische Problematiken innerhalb des Neubaugebiets (z.B. Hitzeinseln und Wärmestau) ausgeglichen werden.

Wirkungen auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Da der Eingriff gem. § 13b BauGB nicht ausgleichspflichtig und keine Umweltprüfung durchzuführen ist, sind trotzdem im Geltungsbereich landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu treffen, um die Beeinträchtigungen der Umwelt teilweise abpuffern zu können. Dies sind z.B. verpflichtende Maßnahmen zur Gartengestaltung (min. 10 % Grünfläche), Baumpflanzung sowie naturnahe Bauweise der Versickerungsflächen.

Unabhängig von der §§ 13a und 13b BauGB ist der allgemeine Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten, da dieser als eigenständiges Verfahren vollzogen werden muss:

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bilden das Kernelement des Artenschutzes in Europa. Die in den Richtlinien genannten Arten und Lebensräume sollen dauerhaft gesichert und in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU zwei Schutzinstrumente eingeführt: das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ sowie die Bestimmungen zum Artenschutz. **Das Artenschutzregime stellt daher ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar.** Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem Natura 2000 **gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.** Durch die Novellierungen des BNatSchG wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund **müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.** Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. **Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann** (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung).

Somit ist unabhängig der §§ 13a und 13b BauGB eine Artenschutzprüfung durchzuführen, welche in der der Begründung beiliegenden artenschutzrechtlichen Beurteilung dokumentiert ist. In dieser werden Auswirkungen auf planungsrelevante Arten beurteilt und Maßnahmen beschrieben, die den Erhaltungszustand der potentiell betroffenen Arten und Artengruppen sichert und dauerhaft erhält. Diese Maßnahmen sind unabhängig vom Bauleitverfahren durchzuführen.

8 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Schoden in südlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung des Ortsgrundrisses. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

Die östlich und südlich gelegenen Gebäude im Außenbereich werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt und deren Andienbarkeit rechtlich gesichert.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Das Vorhaben wird sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde hat die Möglichkeit alle Flächen im Geltungsbereich zu erwerben. Hierbei wird den bisherigen Eigentümern mit dem Kaufvertrag eine Option zum Grundstücksrückerwerb eingeräumt.

10 Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Grundsätzlich soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

11 Planungsalternativen

Die Ortslage Schoden ist verkehrstechnisch gut in die regionalen Netze eingebunden und verzeichnet daher in den letzten Jahren einen großen Zuwachs. So hat die Bevölkerung seit 2009 um 9 % zugenommen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Ortes stellt die Gemeinde einen attraktiven Wohnraum, insbesondere für Erwerbstätige dar, die auf eine überörtliche Anbindung angewiesen sind. Neben den gut zu erreichenden Bundesstraßen B 51 und B 407, besteht in Schoden auch die Anbindung an die Bahnverbindung Trier-Saarbrücken. Daher ist von einer weiterhin steigenden Einwohnerzahl in Schoden auszugehen.

Der mit der Bevölkerungszunahme gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Nachfrage – derzeit bestehen 15 Anfragen – nach Bauland kann gegenwärtig nicht nachgekommen werden. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr vorhanden und von privater Seite besteht keine Verkaufsabsicht. Daher ist es erforderlich, weiteres Bauland mit dem Potentialwert Wohnen auszuweisen, um die Weiterentwicklung der Siedlung zu ermöglichen.

Nach der Bedarfsermittlung nach ROPneu für Bauland mit dem Potentialwert Wohnen, benötigt die Gemeinde eine Fläche von 2,37 ha für eine adäquate Eigenentwicklung. Mit dem

in Rede stehenden Plangebiet mit einer Baulandfläche von 1,9 ha wird dieser Bedarfswert unterschritten und ist somit aus Sicht der Eigenentwicklungsmöglichkeit des Ortes zwar noch nicht ausreichend aber vertretbar.

Die zur Planung vorgesehene Fläche ist eine kurzfristig erschließbare Fläche mit einer weitaus geringeren Beeinträchtigung umweltrelevanter Schutzgebiete, als vergleichbare Flächen der Ortslage. Es handelt sich bei dem Planbereich um eine an die bestehende Siedlungsfläche angrenzende Erweiterung. Die in diesem Kontext bereits hergestellte Infrastruktur kann weiter ausgebaut werden. Vorhandene Leitungsnetze und Anbindungen an das Straßennetz können kosten- und aufwandgünstig erweitert werden.

Beeinträchtigungen der schützenswerte Biotope können durch Kompensationsmaßnahmen und Baumpflanzen ausgeglichen werden. In Bezug hierauf wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes sowie weitere Biotope werden nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

Im Gegensatz zu weiter nordöstlich gelegenen Flächen, weist der Geltungsbereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen keine Einschränkungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes auf. So sind nordöstlich der Ortslage Gebiete Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Bereichen sind Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern oder zu einem Retentionsverlust führen, nicht zulässig, bzw. sollen sie – im Fall der Vorbehaltszone – vermieden werden. Mit der Vermeidung von Retentionsverlusten wird eine Reduzierung des Schadenpotentials erwirkt werden.

Weitere Flächen mit einer ähnlich günstigen vorhandenen Infrastruktur für die Erschließung der auszuweisenden Wohnbaufläche liegen östlich der L 138. In den hier in Frage kommenden Lagen „Unter der Curf“ und „Weyer“ ist eine größere Anzahl an schützenswerten Glatthaferwiesen Biotopen kartiert worden. Aufgrund der höheren Anzahl an zu schützenden Wiesenparzellen käme es hier zu größeren Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotop, als in dem in Rede stehenden Gebiet. Ferner sind in diesem Bereich auch Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft zu erwarten. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind generell bei konkurrierenden Ansprüchen mehr Gewicht zu verleihen. Dies gilt Insbesondere, wie es hier der Fall ist, wenn Flächen für Weinbau genutzt werden. Dieser soll im Sinne der nachhaltigen Regionalentwicklung dauerhaft gesichert und entwickelt werden.

Aus den genannten Gründen ist die zur Ausweisung vorgesehene Fläche vertretbar. Hier können sowohl die Erschließungskosten gering gehalten werden, Hochwasserabflussmöglichkeiten werden nicht behindert und auch die Anzahl an schützenswerten Biotopen, die umweltrelevante Beeinträchtigungen erfahren, ist geringer als bei vergleichbaren Flächen. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm können durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen verhindert werden.

Schoden, den

(Siegel)

.....

Andreas Pauly
- Ortsbürgermeister -

12 Quellen

INGENIEURBÜRO RaWa (2018): *Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Westlich Friedhof“ in Schoden*. Konz.

ÖKOlogik GbR (2017): *Artenschutzrechtliche Beurteilung Verbandsgemeinde Schoden – Bebauungsplan Teilgebiet „Leimkaul“*. Kuhnhöfen