

Ortsgemeinde Schoden

Bebauungsplan – Teilgebiet „Murtengarten II“ beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Begründung –



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2016)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	3
2. Bestandssituation	5
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
2.3. Bestehende Erschließung	5
2.4. Planungsrechtliche Situation	6
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm	6
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier	6
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	7
2.4.5. Fachplanungen	7
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte	7
2.4.7. Bodenbelastungen, Altablagerungen	8
3. Planungskonzeption	8
3.1. Planung	8
3.2. Erschließung des Plangebietes	9
3.3. Grünordnung	9
3.4. Denkmalpflege	10
4. Begründung der Planinhalte	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Grundflächenzahl	11
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	11
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse	12
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	12
4.5. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)	13
5. Örtliche Bauvorschriften	13
6. Hinweise und Empfehlungen	14
6.1. Archäologie	14
6.2. Radonpotential	14
6.3. Bergbau, Altbergbau	16
7. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	16
8. Bodenordnende Maßnahmen	18
9. Kosten	18
10. Planungsalternativen	18

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Schoden beabsichtigt einen Lückenschluß in der baulichen Struktur entlang der Trierer Straße zu ermöglichen. Damit wird eine Nachverdichtung in der Straßenrandbebauung im Ortseingangsbereich der Gemeinde bezweckt.

Dieses Ziel der Ortsgemeinde entspricht § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Was i.S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Ortsgemeinde Schoden sieht ein sinnvolles städtebauliches Ziel in der Schließung der Straßenrandbebauung entlang der Trierer Straße auf deren Südseite, da hier durch ein vorgelagertes Anwesen bereits eine bauliche Prägung entstanden ist. Für die nördliche Straßenseite gibt es eine solche Vorprägung nicht. Eine erstmalige bauliche Entwicklung soll hier auch nicht vorangebracht werden.

Die Planung folgt einem konkreten Bauwunsch eines Privaten für diesen Bereich, den die Ortsgemeinde zum Anlass nimmt, ihre Bauleitplanung hieran auszurichten. Diese Kooperation zwischen Ortsgemeinde und privaten Bauherrn – soweit diese den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht – ist nicht zu beanstanden. Die Planung dient nicht ausschließlich privaten Vorteilen im Sinne einer „Gefälligkeitsplanung“, sondern vielmehr besteht für die Ortsgemeinde auch ein öffentliches städtebauliches Interesse, wie dies zuvor beschrieben wurde. Darüber hinaus hat die Ortsgemeinde im Sinne der Daseinsvorsorge auch ein Interesse daran, insbesondere jungen Familien den Verbleib in oder den Zuzug nach Schoden zu ermöglichen. Dies ist vorliegend der Fall.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde zu erreichen besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

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

Hierbei ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört. Grundlage und Ausgangspunkt einer solchen wertenden und bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie außerdem auch andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte. Die Berücksichtigung solcher äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind. Hieraus ergibt sich, dass im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die

einzubeziehenden Flächen eine städtebauliche Prägung durch die Nutzung des angrenzenden Gebietes aufweisen müssen. Entsprechende prägende Vorgaben der westlich und östlich des Planbereichs bestehenden Bebauung sind vorhanden und erlauben einen ausreichenden Beurteilungsrahmen für den Planbereich. Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also kein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“, sondern mit dem Bebauungsplan wird die kleinräumige straßenbegleitende Fortentwicklung und Anpassung des bereits vorhandenen Gebietes entlang einer bestehenden und ansonsten lückenlos angebauten Erschließungsstraße verfolgt. Es wird dabei lediglich eine „Baulücke“ im Ortsgrundriss aufgefüllt. Dies begründet sich unter anderem durch den gesamten umgebenden Gebietscharakter der Trierer Straße, die durch eine durchgehende Straßenrandbebauung geprägt ist. Diese durchgehende Bebauung der o. g. Ortsstraße entspricht dem Ortsteilcharakter und ist prägend für das Ortsbild.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere auch die Nutzbarmachung von Baulücken wie im vorliegenden Fall. Damit handelt es sich durch den vorliegenden Lückenschluss um eine Maßnahme im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1, da durch die bessere Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße, Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, und Telekommunikationsleitungen) eine weitere Bodeninanspruchnahme verringert wird.

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

- a) Der Bebauungsplan dient der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere der Lückenschluss entlang der Trierer Straße sind die Ziele des Bebauungsplans.
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- c) Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Dies wird beachtet. Es wurde eine Naturschutzfachliche Beurteilung des möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung, der Prüfung der eventuellen Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, der potentiellen Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen und dem Vorschlag grünordnerischer Gestaltungsmaßnahmen von einem Fach-Umweltwissenschaftler eingeholt (siehe *Büro für Freilandforschung, Naturschutzfachliche Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft, Mai 2016*).

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Murtengarten“ (Dorfgebiet) im Westen
- eine Schreinerei im Osten,
- die Trierer Straße im Norden,
- Wiesenfläche im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 82 in der Flur 3 der Gemarkung Schoden mit einer Größe von rd. 0,23 ha.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Im Plangebiet sind keine gewachsenen Nutzungsstrukturen vorhanden. Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Trierer Straße an, über die das Plangebiet verkehrs- sowie versorgungstechnisch erschlossen ist.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Schreinerei, deren Betrieb am Tag sowohl in Dorf- bzw. Mischgebieten, als auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach TA Lärm keine überhöhten Gewerbelärmeinwirkungen am Planstandort bedingt (s. Kapitel 7).

Die westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Murtengarten“ aus dem Jahr 1966, welcher im Jahr 1970 im vereinfachten Verfahren geändert wurde. 1993 wurde der Bebauungsplan rückwirkend rechtskräftig, da die Ursprungsplanung an einem Ausfertigungsmangel litt. In dem darin festgesetzten Dorfgebiet ist eine gemischte Bebauung entstanden. Die rückwärtigen Hausgärten grenzen im Westen unmittelbar an das überplante Flurstück.

Das Areal besteht aus einer artenarmen Rasenfläche. Nordöstlich befinden sich zwei Obstbäume, von denen der ältere der beiden Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Es handelt sich um einen Hochstamm-Obstbaum, der infolge einer Bebauung des Grundstücks höchstwahrscheinlich nicht erhalten bleiben kann. Der zweite Baum ist aufgrund seines Alters und seiner Größe (Stammumfang, Krone) in seiner ökologischen Bedeutung vernachlässigbar.

Östlich des Bauvorhabens befindet sich das Betriebsgelände einer Schreinerei.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortslage von Schoden und liegt an der Trierer Straße (Gemeindestraße). Diese verläuft in östlicher Richtung zur Landesstraße 183 (Verbindung nach Saarburg sowie Wiltingen und weiter Richtung Konz) und in westlicher Richtung weiter zur Ortsmitte von Schoden.

Die Erschließungssituation wird durch die Planung nicht verändert.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Leitungen in der Trierer Straße sichergestellt. Das gleiche gilt für die Abwasserentsorgung sowie die Stromversorgung.

Das künftige Baugrundstück gilt somit als vollständig erschlossen.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet das unmittelbare Umfeld des Plangebietes als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Ferner liegt Schoden in einem landesweit bedeutsamen Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz. Die Schoden durchquerende Bahnlinie im Saartal ist als überregionale Schienenverbindung dargestellt.

2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP 1985) für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Schoden keine zentralörtliche Funktion und ist mit keiner besonderen Funktion bezeichnet.

Das Plangebiet selbst ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan mit keiner besonderen Nutzung gekennzeichnet, die grundsätzlich beizubehalten ist.

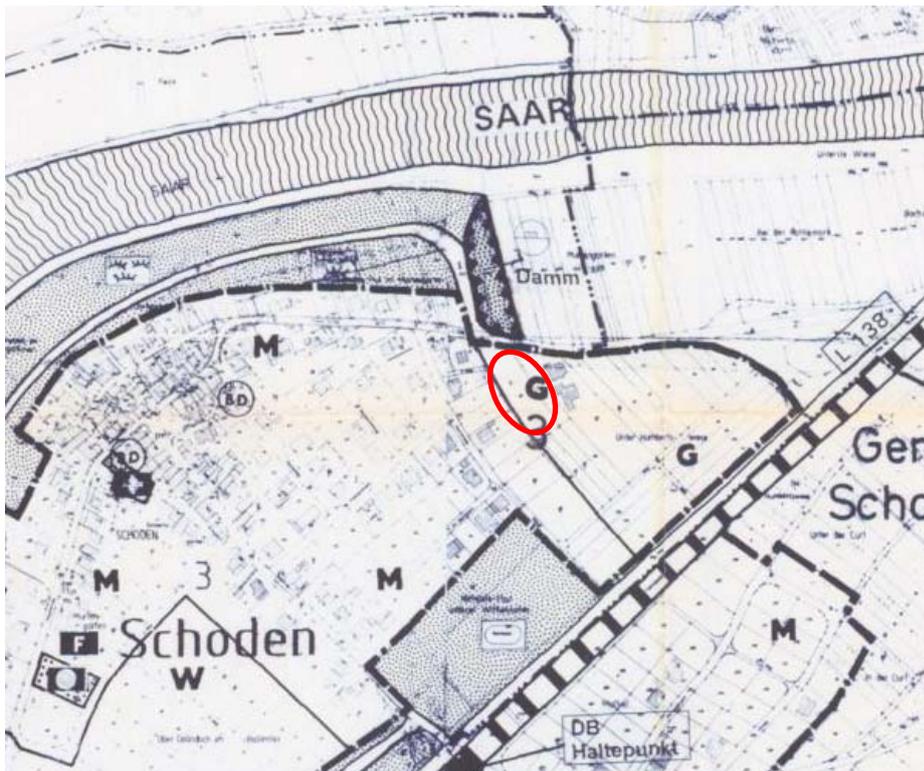
Gemäß dem derzeitigen Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) werden der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen Freizeit und Erholung und Landwirtschaft zugewiesen. Die in Rede stehende Fläche selbst ist im Entwurf als Vorranggebiet für den Hockwasserschutz dargestellt. Überdies liegt sie in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die grünordnerische Einbindung der bestehenden und geplanten Bebauung in die umgebende Kulturlandschaft mithilfe der Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gewerbebaufläche dar, ebenso für das Gebiet südöstlich der überplanten Parzelle. Mit der Schreinerei ist östlich des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung gegeben. Im Westen und Süden grenzen gemischte Bauflächen an.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Er weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann er auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da die Planung den Ordnungszielen der Gemeinde entspricht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg (nicht maßstäblich)

2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Für den westlich angrenzenden Bereich besteht der Bebauungsplan „Murtengarten“, der als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festsetzt. Eine Änderung dieses Planes und Ergänzung des Geltungsbereiches, so dass das hier in Rede stehende Planungsgebiet in den Bauleitplan aus den 60er Jahren aufgenommen werden könnte, ist aufgrund des Alters des angrenzenden Bebauungsplanes als nicht sinnvoll bewertet worden.

2.4.5. Fachplanungen

Sonstige Planungsvorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes des Natura 2000-Netzwerkes.

Nördlich verläuft in etwa 150 m Entfernung das FFH-Gebiet Serriger Bachtal und Leuk und Saar (FFH-6405-303). Im Osten, in über 1,5 km Entfernung, befindet das FFH-Gebiet Wiltinger Wald (FFH-6305-301). Die Pufferzone dieser FFH-Gebiete wird nicht tangiert, so dass insgesamt durch das geplante Vorhaben keine Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes beeinträchtigt werden.

Nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen auf die Artengruppen des betroffenen TK25-Rasters durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.

2.4.7. Bodenbelastungen, Altablagerungen

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schafstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll 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 müssen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Wie beschrieben dient die Planung der Auffüllung einer Lücke im Bebauungszusammenhang an der Trierer Straße. Ein konkretes architektonisches Konzept für eine Bebauung liegt derzeit noch nicht vor; es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Die Abgrenzung des überbaubaren Grundstücksbereichs im Norden des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Entwicklung von Gebäuden als Straßenrandbebauung ermöglicht wird. Da eine bauliche Nutzung in „zweiter Reihe“ entlang der Trierer Straße nicht gewollt ist, wird der übrige südliche Teil als private Grünfläche festgesetzt und ist somit einer baulichen Nutzung nicht zugänglich. Durch grünordnerische Maßnahmen wird sich die neue Bebauung in die bereits bestehende Bebauung sowie in die umgebende Landschaft einfügen.

Schoden verfügt weitgehend über eine gewachsene Mischnutzung. Entsprechend dieser Tatsache und den Vorgaben des westlichen Bebauungsplanes wird das neue Baugebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart ist zur Fortführung des dörflichen Charakters der Ortslage gerechtfertigt, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung auszeichnet. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst eine Tiefe von 25 m an der östlichen Grundstücksgrenze. Im rechten Winkel führt die Grenze zwischen dem MI und der privaten Grünfläche senkrecht nach Westen, so dass sich der Teilbereich des MI dort verbreitert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine vordere sowie hintere Baugrenze limitiert. Der seitliche Grenzabstand des künftigen Gebäudes wird nach dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand bemessen. Die Ausrichtung des Baufeldes erfolgt parallel zur Erschließungsstraße.

Es erfolgt die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise, was der bestehenden, angrenzenden Bebauung entspricht. Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt, so dass sich das Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen angrenzenden Baubestand anpassen wird.

Im südlichen, als private Grünfläche dargestellten Teil des Geltungsbereichs werden geeignete Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und somit zur Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild getroffen.

Zwischen dem geplanten MI und der benachbarten Schreinerei liegt ein ausreichend großer Abstand, so dass eventuelle Konflikte in immissionsrechtlicher Sicht auszuschließen sind. Die Verträglichkeit zwischen dem Gewerbebetrieb und einer möglichen Wohnnutzung, als empfindlichste zulässige Nutzung in einem Mischgebiet, wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes durch einen Schallgutachter geprüft.

3.2. Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die Trierer Straße.

Regelungen im Bebauungsplan sehen außerdem vor, dass eine angemessene Anzahl an Stellplätzen für das künftige Gebäude vorgehalten wird. Gesonderte Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, ebenso wie Maßnahmen zur inneren Erschließung.

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

Die Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 (24m³/h) können über einen Hydrant in der Trierer Straße sichergestellt werden. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt weniger als 300 m.

3.3. Grünordnung

Um möglichen Folgen zu begegnen, die durch die Neubebauung entstehen können, werden grünordnerische Festsetzungen auf Basis einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der Prüfung potenzieller Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten sowie von gesetzlich geschützten Biotopen getroffen (siehe Büro für Freilandforschung, Naturschutzfachliche Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft, Mai 2016).

Der Geltungsbereich umfasst eine artenarme Rasenfläche. Da links und rechts angrenzend bereits eine Bebauung besteht, wird der Bau eines weiteren Gebäudes das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen; das Siedlungsbild bleibt insgesamt erhalten. Durch grünordnerische Maßnahmen wird sich die neue Bebauung in die bereits bestehende Bebauung einfügen. Es wird eine Eingrünung in Form einer Hecke am südlichen Rand der privaten Grünfläche zur Einbindung des Bauvorhabens vorgesehen.

Darüber hinaus werden folgende grünordnerische Festsetzungen ergänzend getroffen:

- Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zur Kompensation eines nicht erhaltungsfähigen Obstbaums zu pflanzen.
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist zu berücksichtigen.

3.4. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Nach dem bisherigen Wissensstand sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

4. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Murtengarten II“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Schoden verfügt weitgehend über eine gewachsene Mischnutzung. Entsprechend dieser Tatsache und den Vorgaben des westlichen Bebauungsplanes wird das neue Baugebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart ist zur Fortführung des dörflichen Charakters der Ortslage gerechtfertigt, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung auszeichnet. Die geringe Flächengröße zwischen bestehender und neuer Bebauung rechtfertigt die Ausbildung eines eigenständigen Gebietscharakters im größeren Siedlungszusammenhang nicht. Vielmehr ist es planerischer Wille der Gemeinde, die neue Baufläche in den Gesamtzusammenhang der gemischten örtlichen Struktur einzugliedern und entsprechend eine gemischte Bebauung vorzubereiten. Diese Gebietsausweisung ist im Kontext des gesamtörtlichen Charakters sowie der direkt westlich angrenzenden Nutzungen zu sehen. Ein eigener Gebietscharakter wird nicht entwickelt. Insofern ist für die ausgewiesene Gebietsart die Verteilung gemischter Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unerheblich, selbst wenn sich in der Gebietsentwicklung ein Ungleichgewicht in der Mischung der Nutzungen innerhalb des kleinen Plangebiets ergeben sollte, ist dies in Korrelation mit dem Gesamtcharakter der umliegenden Flächen zu betrachten und insofern irrelevant. Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) gewährleistet ein geordnetes Nebeneinander zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen in der Ortsgemeinde.

Bisher in der Ortslage mit dem Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzungen sollen in Zukunft auch weiterhin im Plangebiet zulässig sein und nicht zurückgedrängt werden. Dies wäre bei der Festsetzung einer vornehmlich dem Wohnen dienenden Gebietsart jedoch zu befürchten. Daher werden neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind genauso wie Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Diese passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den angestrebten Gebietscharakter und spiegeln gleichzeitig nicht die beabsichtigte bauliche Nutzung für diesen Teil der Ortslage wider. Gleichzeitig sind eher flächenintensive Nutzungen nur schwer mit dem städtebaulichen Konzept für die verhältnismäßig kleine Fläche vereinbar. Somit erscheint der Baugrund zu kostbar für Nutzungen mit geringen Dichtewerten.

Die Verträglichkeit eines Mischgebietes ist ferner mit dem gewerblichen Betrieb der benachbarten Schreinerei vereinbar. In einer schalltechnischen Untersuchung wurde bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Verträglichkeit von Gewerbelärm mit einer

Wohnnutzung (in einem Mischgebiet und auch in einem allgemeinen Wohngebiet) geprüft und nachgewiesen.

Südlich des Mischgebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der gewollten durchgehenden Straßenrandbebauung und unterstreicht damit städtebaulich und planungsrechtlich, dass eine Bebauung in „zweiter Reihe“ entlang der Trierer Straße nicht gewollt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung GRZ 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von § 19 BauNVO) ist nicht erforderlich. Die GRZ von 0,6, ist unter Berücksichtigung der vergleichsweise großzügige Baulandfläche, ausreichend um die angestrebte Bebauung realisieren zu können.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, entsprechen einer mischgebietstypischen städtebaulichen Dichte, deren Obergrenzen die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht überschreiten. Die Festsetzung der Obergrenze des § 17 BauNVO ist hier in gebotenem Maße erforderlich und gerechtfertigt, um der städtebaulichen Konzeption und dem Einfügen der Planung in den vorhandenen Ortscharakter zu entsprechen. Bei der vorgesehenen baulichen Nutzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie zum Beispiel Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke, werden berücksichtigt und eingehalten. Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planung dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, im Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB) und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Indem im Bebauungsplan geregelt wird, dass Stellplätze und Zufahrten zusätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind, wird der Eingriff in den Naturhaushalt infolge einer Flächenbefestigung angemessen minimiert.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Firsthöhe geregelt.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich ein neues Gebäude bzgl. Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpasst, denn die Dimensionierung einer neuen Bebauung gemäß dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies

unterstützt das Einfügen eines Neubaus und verhindert eine Wirkung des Neubaus als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

Die Angabe zur maximalen Firsthöhe ist als Höchstwert zu verstehen.

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 maximalen Firsthöhe ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird dem Charakter der umgebenden Bestandsbebauung entsprochen.

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

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ erstreckt sich auf einen Grundstücksteil 5,0 m von der Trierer Straße entfernt und ist mithilfe einer hinteren Baugrenze im Süden beschränkt. Somit umfasst die überbaubare Grundstücksfläche eine ausreichende Tiefe.

Bauweise

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Gebiets im ländlichen Raum, das sich mit seiner Bebauung in die Bebauung des angrenzenden Siedlungskörpers integrieren wird. Gemäß der getroffenen Regelungen können auf der Fläche mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung auf der Fläche soll entgegen gewirkt werden.

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

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

4.5. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in der privaten Grünfläche wird sichergestellt, dass vom dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Durch die Anlage von privaten Grün- und Gartenflächen im Rahmen der Neubebauung werden Maßnahmen zur Begrünung getroffen, wodurch die ökologische Wertigkeit des Plangebietes gesteigert wird.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zur landschaftlichen Einbindung und zum Schutz des Landschaftsbildes an der südlichen Grundstücksgrenze eine Hecke aus einheimischen Gehölzen angelegt werden soll.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen unter Teil C) zu orientieren.

5. Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. 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, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden. Aus diesem Grund sind Holzhäuser in sichtbarer Vollstammholzbauweise mit Rundbalken nicht zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit der Dachlandschaft angemessen zu regeln, damit sich die Neubebauung hinsichtlich der Dachlandschaft bestmöglich in das bestehende Ortsbild einfügt. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert. Zulässige Dachformen und -neigungen wurden der Umgebungsbebauung entsprechend definiert. Demnach sind nur geneigte Dächer mit einer eindeutigen Firstausbildung zulässig.

In den textlichen Festsetzungen wird außerdem die Anzahl der auf der privaten Fläche vorzuhaltenden Stellplatzmöglichkeiten für die Wohnnutzung geregelt. Der Straßenraum wird infolgedessen nicht als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr genutzt.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht gesehen.

6. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzempfehlungen
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Schutz des Oberbodens
- Schutz von Pflanzbeständen
- Herstellung von Pflanzungen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Baugrunduntersuchungen
- Radon

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. Archäologie

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

6.2. Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) (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 Radonchutzgesetz 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.

6.3. Bergbau, Altbergbau

Die Prüfung durch das Landesamt für Geologie und Bergbau ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Murtengarten II" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in der Gemarkung Schoden ehemals Dachschiefer abgebaut wurde. Dachschiefer ist gemäß Bundesberggesetz kein bergfreier Bodenschatz und somit ist für die Gewinnung dieses Rohstoffes keine Bergbauberechtigung notwendig. Beim Landesamt für Geologie und Bergbau ist maximal untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert. Da die Führung eines Risswerkes erst mit Einführung des allgemeinen Preußischen Bergrechts verpflichtend war (1865), ist auch aus diesem Grunde davon auszugehen, dass die vorhandenen Unterlagen nicht lückenlos sind.

Ferner ist zu beachten, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit der Unterlagen den Landesamtes für Geologie und Bergbau besteht, da grundsätzlich die Möglichkeit gegeben ist, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

7. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ein unbebautes Flurstück. Das Grundstück wird als Wiesenfläche gepflegt. Da sich das Eigentum der zur Nachverdichtung vorgesehenen

Fläche in einer Hand befindet, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer Nutzungen. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung ebenfalls nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu randlichen Eingrünung, wird das Plangebiet in die ortsumgebende Landschaft bestmöglich eingebettet. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

Die bereits jetzt mit dem Schreinereibetrieb verbundenen Wechselwirkungen mit der Umgebung werden sich nicht grundlegend ändern. Störungen oder nachteilige Einflüsse für die Schreinerei werden infolge eines Heranrückens der Bebauung nicht entstehen. Auch wirkt sich der Schreinereibetrieb nicht nachteilig auf die künftige Nutzung aus. Dies wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Darin wird analog der Festsetzung eines Dorfgebietes für das Teilgebiet „Murtengarten“ ebenfalls von einer gemischten Bebauung auf dem Plangrundstück ausgegangen. Die an dem geplanten Gebäude durch den Betrieb der Schreinerei zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen werden auf der Grundlage von zwei verschiedenen Emissionsmodellen abgeschätzt:

1. Flächenbezogener Schallleistungspegel uneingeschränkter Gewerbegebiete gemäß DIN 18005,
2. Emissionsansätze für Tischlereimodellbetrieb gemäß Studie „Handwerk und Wohnen“

Bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb gemäß dem Anhaltswert der DIN 18005 (flächenbezogener Schallleistungspegel) ist am geplanten Wohngebäude mit Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 53 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Dorf- bzw. Mischgebieten von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) wird somit deutlich unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) keine schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge auf dem Betriebsgelände der Schreinerei erfolgen.

Die Studie „Handwerk und Wohnen“ gibt für die geräuschrelevanten Betriebsräume von Tischlereien einen Innenpegel von 85 dB(A) an. Zur „auf der sicheren Seite“ gerechneten Abschätzung der durch den Betrieb innerhalb der Halle zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wird im Schallgutachten

- für eine Betriebszeit von 10 Stunden innerhalb des Tagzeitraums (7.00 bis 17.00 Uhr) dieser Innenpegel von 85 dB(A) angesetzt,
- davon ausgegangen, dass über die gesamte Betriebszeit von 10 Stunden die beiden Tore an der Nordfassade sowie die Fenster an der Westfassade der Halle offen stehen,
- auf dem Dach oberhalb der Westfassade – also in Richtung der Immissionsorte – eine Punktschallquelle angesetzt, die Geräuschemissionen der Abluftöffnung von Absauganlagen simuliert,
- für die Hoffläche wird für die Dauer von 5 Stunden während der Betriebszeit ein Schallleistungspegel angesetzt, der Fahrzeugverkehr der Schreinerei durch Pkw, Lkw und Gabelstaplerbetrieb simulieren soll.

Am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) werden auf Basis dieses Emissionsmodells an den Immissionsorten vor möglichen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen am geplanten Gebäude Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Dorf- bzw. Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

In beiden Abschätzungen – sowohl nach dem flächenbezogenen Ansatz gemäß DIN 18005 als auch anhand der Emissionsansätze nach der Studie „Handwerk und Wohnen“ – werden am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) an allen Immissionsorten vor möglichen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen am geplanten Gebäude Gewerbelärmeinwirkungen

berechnet, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Dorf- bzw. Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) deutlich unterschreiten. Mit berechneten Gewerbelärmbeurteilungspegeln von bis zu 53 bzw. 54 dB(A) wird auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) eingehalten.

Bei Ausdehnung der Betriebszeit auf den gesamten Tagzeitraum (16 Stunden von 6-22 Uhr) wäre an dem geplanten Gebäude mit einem Gewerbelärmbeurteilungspegel von maximal bis zu 56dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert von 60dB(A) wäre auch in diesem Fall deutlich unterschritten. Damit bestehen unter schalltechnischen Gesichtspunkten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb, so dass auch dieser Aspekt einer zukünftigen potentiellen Betriebserweiterung im Rahmen der Abwägung Rechnung getragen wurde.

Hingegen ist ein regelmäßiger uneingeschränkter Nachtbetrieb der Schreinerei (zwischen 22 und 6 Uhr) bereits heute nicht möglich, ohne dass an den bestehenden Gebäuden an der Saarstraße der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45dB(A) in der Nacht überschritten wird.

Nachtbetrieb ist im Rahmen der Regelungen der TA Lärm aber zu seltenen Ereignissen in bis zu 10 Nächten im Jahr möglich.

Eine Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes durch heranrückende Wohnnutzung ist somit im Ergebnis der Abwägung auszuschließen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die Fläche komplett im Besitz eines Eigentümers befindet, werden durch die Planung Bodenordnungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

9. Kosten

Die Planungskosten der Bauleitplanung werden von privater Hand getragen. Es fallen auf Seiten der Gemeinde ferner keine Kosten für etwaigen Grunderwerb oder für die Planungsrealisierung an. Damit ist diese Kooperation mit einer bauwilligen Familie auf der Planfläche ein akzeptabler Weg.

10. Planungsalternativen

Es ist nicht von Nöten, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes andere, als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet, in Anspruch zu nehmen, da es sich bei dem beabsichtigten Bauvorhaben um eine Lückenschließung am Ortsrand zwischen der Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Murtengarten“ und einer Schreinerei handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplangebietes wird das Ziel verfolgt eine bestehende Lücke im Ortsgrundriss aufzufüllen, um die städtebaulich gewollte durchgehende Straßenrandbebauung in der Trierer Straße zu vervollständigen

Durch die Auffüllung der Baulücke wird dem Anspruch der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung entsprochen, da keine weiteren Außenbereichsflächen mit einer neuen Erschließung in Anspruch genommen werden, sondern die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Trierer Straße mit genutzt werden. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt auch die Nutzbarmachung von Baulücken. Landwirtschaftlich genutzte

Flächen oder landwirtschaftliche Betriebe werden nicht beeinträchtigt, da die geplante Fläche keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt

Es erfolgt keine Ausdehnung des Ortes bzw. der baulichen Nutzung in den Außenbereich in Verbindung mit nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da die Bereiche westlich und östlich des Geltungsbereiches bereits städtebaulich überprägt ist.

Schoden, den _____

- Pauly -
(Ortsbürgermeister)