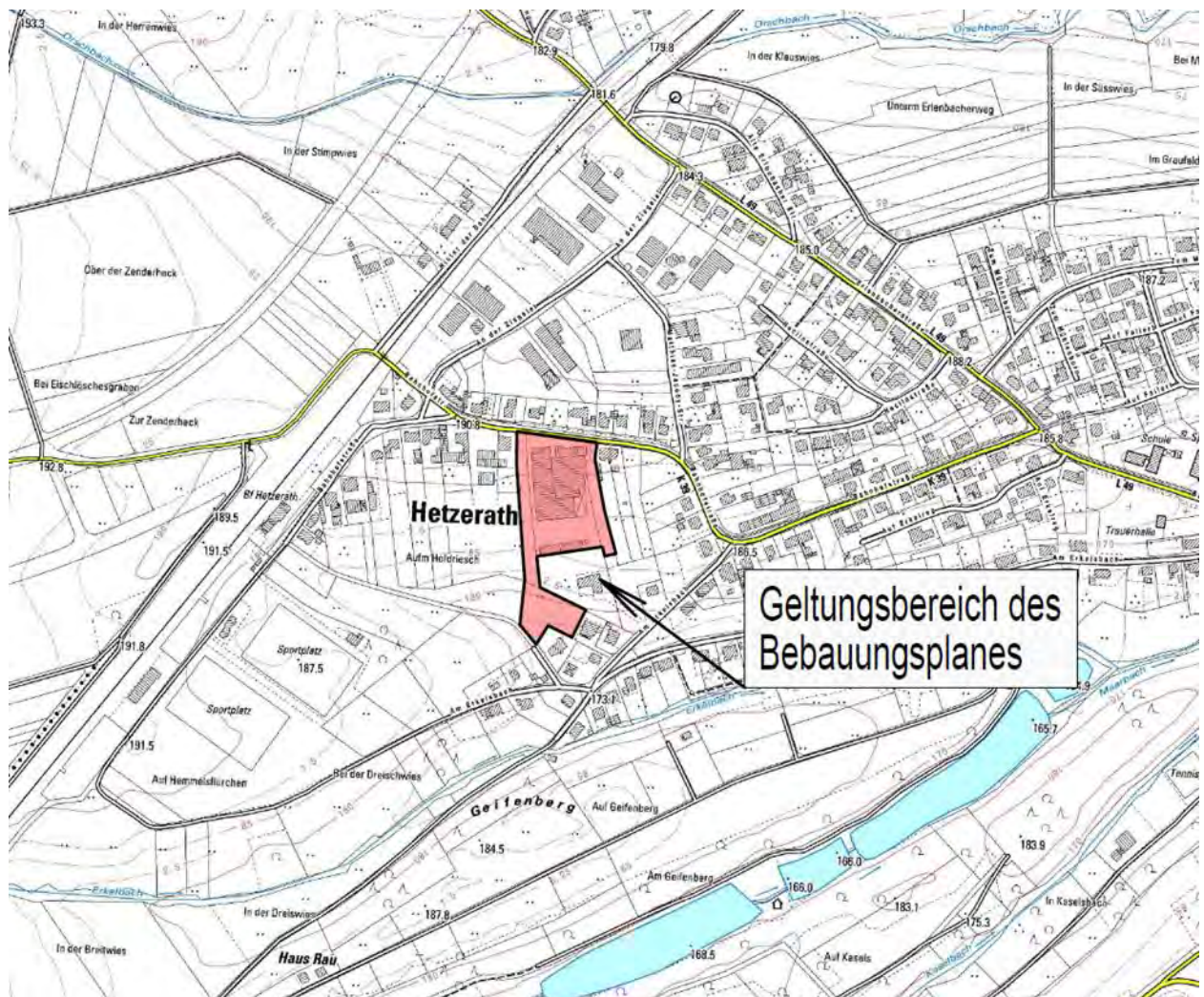


Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hetzerath Teilgebiet „Bahnhofstraße“

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung (März 2018)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt	4
2	Bestandssituation.....	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung	6
2.3	Planungsrechtliche Situation	6
2.4	Altablagerungen	7
2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3	Planungskonzeption.....	8
3.1	Städtebauliche Konzeption	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	9
4	Begründung der Planinhalte.....	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
4.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	16
4.7	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	16
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	16
5.1	Dachgestaltung	17
5.2	Stellplätze	18
6	Hinweise und Empfehlungen.....	18
6.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	18
6.2	Schutz des Bodens	19
6.3	Baugrunduntersuchungen.....	19
6.4	Radonpotenzial	20
6.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	21
6.6	Schutz von Pflanzenbeständen	21
6.7	Herstellung von Pflanzungen	21
6.8	Dachbegrünung.....	22
6.9	Niederschlagswasser	22
6.10	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	22
6.11	Private Abwasserhebeanlagen	22
6.12	Altlasten.....	23
6.13	Erdkabeltrassen	23
6.14	Regenerative Energien	23
6.15	Telekommunikationsleitungen	23
6.16	Verkehrslandeplatz Trier-Föhren	23
6.17	Emissionen - Bahn	23
7	Planungsalternativen	24
8	Beurteilung der Umweltbelange.....	24
8.1	Schutzgebiete/-objekte.....	24
8.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	24
8.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	25
8.4	Schutzgut Boden	28

8.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	31
8.6	Schutzgut Luft und Klima	32
8.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	32
8.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
8.9	Wechselwirkungen	33

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Im westlichen Ortsrandbereich der Ortsgemeinde Hetzerath ist die Überplanung des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik Jacoby/Lemken vorgesehen. Der im Jahre 2011 durch Verlagerung der Produktion von Hetzerath nach Föhren frei gewordene Standort sollte bereits im Jahre 2013 durch den damaligen Eigentümer zu einem Wohnbaugebiet entwickelt werden. Diese Entwicklung kam jedoch nicht zum tragen. Die Entwicklungsgesellschaft „Am Bahnhof Hetzerath UG & Co. KG“ erwarb das Gelände und weitere Flächen südlich hiervon und beabsichtigt jetzt diese der angedachten weiteren baulichen Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben wird von der Ortsgemeinde unterstützt, so dass durch Initiative des privaten Investors ein Neubaugebiet mit rd. 14 Bauplätzen entwickelt werden kann. Das vorhandene Verwaltungsgebäude im Norden soll erhalten bleiben und ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Regelung der baulichen Nutzung und Ordnung des im Rahmen der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und des Gebäudeabrisses sich ändernden Erscheinungsbildes der Fläche, ausgerichtet auf die zukünftig beabsichtigte Folgeentwicklung als Bauland. Das Vorhaben stellt einen städtebaulichen Ersatz bestehender zukünftig mindergenutzter Bebauung der nördlich und südlich durch bestehende Bebauung eingefassten Flächen dar.

Bedingt durch die Flächenverfügbarkeit, der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Bahnhofstraße an die Bundesautobahn 1 (BAB 1) sowie der Möglichkeit der Reaktivierung einer mindergenutzten Fläche in der Ortslage handelt es sich um den kurz- bis mittelfristig günstigsten Standort für eine Bauflächenausweisung der Ortsgemeinde. Alternative Standorte für die Bereitstellung von Baugrundstücken in der Ortsgemeinde im Rahmen der Innenentwicklung sind insbesondere aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erkennbar.

Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB. Die Planmaßnahmen sind insgesamt als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn der § 13a BauGB zielt auf die „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ ab. Bebauungspläne der Innenentwicklung setzen demnach Maßnahmen fest, die neben der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder den Umbau vorhandener Ortsteile ebenso die Fortentwicklung - auch die räumliche - im Fokus haben.

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

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache sind die Ziele des Bebauungsplans.
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- 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).

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

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

- Begrenzung im Norden: die Bahnhofstraße;
- Begrenzung im Osten: die Flurstücke der dort bereits vorhandenen Wohnbebauung;
- Begrenzung im Süden: einen Seitenast der Straße Am Erkelsbach sowie die Grundstücke der Gebäude Nr. 60, 64, 68 der Straße Am Erkelsbach;
- Begrenzung im Westen: Wiesenflächen sowie die Grundstücke der Gebäude Nr. 67 der Bahnhofstraße;

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von circa 12.893 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 21: Flurstücks-Nr. 122, 123, 124 (teilweise), 178;

Flur 23: Flurstück-Nr. 41 (teilweise);



Abbildung 1: Geltungsbereich; unmaßstäblich

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Das Plangebiet verfügt aufgrund der noch vorhandenen Werkshallen über eine signifikante bauliche Prägung. Auch die mit überplanten Freiflächen im Süden verfügen auf Grund der vorhandenen Wohngebäude der Straße Am Erkelsbach Nr. 60, 64 und 68 über eine bauliche Vorprägung.

Der nördliche Bereich der vorhandenen Werkshallen weist wenige Grünflächen und Grünstrukturen auf und ist durch die Hallen und Hofflächen fast vollständig versiegelt. Der südlich liegende Teilbereich, der über den Seitenast der Straße Am Erkelsbach erschlossen wird weist eine intensiv genutzte Wiesenfläche auf.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt für den nördlichen Bereich (Planstraße A) über die Bahnhofstraße sowie für den südlichen Bereich (Planstraße B) über den Seitenast der Straße Am Erkelsbach. Beide Erschließungen enden in einem Wendehammer, der für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zum wenden geeignet ist und werden über einen Fußweg miteinander verbunden.

2.3 Planungsrechtliche Situation

2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Hetzerath die keine zentralörtliche Bedeutung zu. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet.

Die Gemeinde verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für den Bereich Wohnen und Gewerbe. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Landwirtschaft und Erholung sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen. Infolge der regionalen Bedeutung für den Bereich Wohnen ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass einer wohnbaulichen Entwicklung ausreichend Beachtung und Spielraum geschenkt wird.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land vom Juli 2006 werden die vom Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen wie folgt dargestellt:

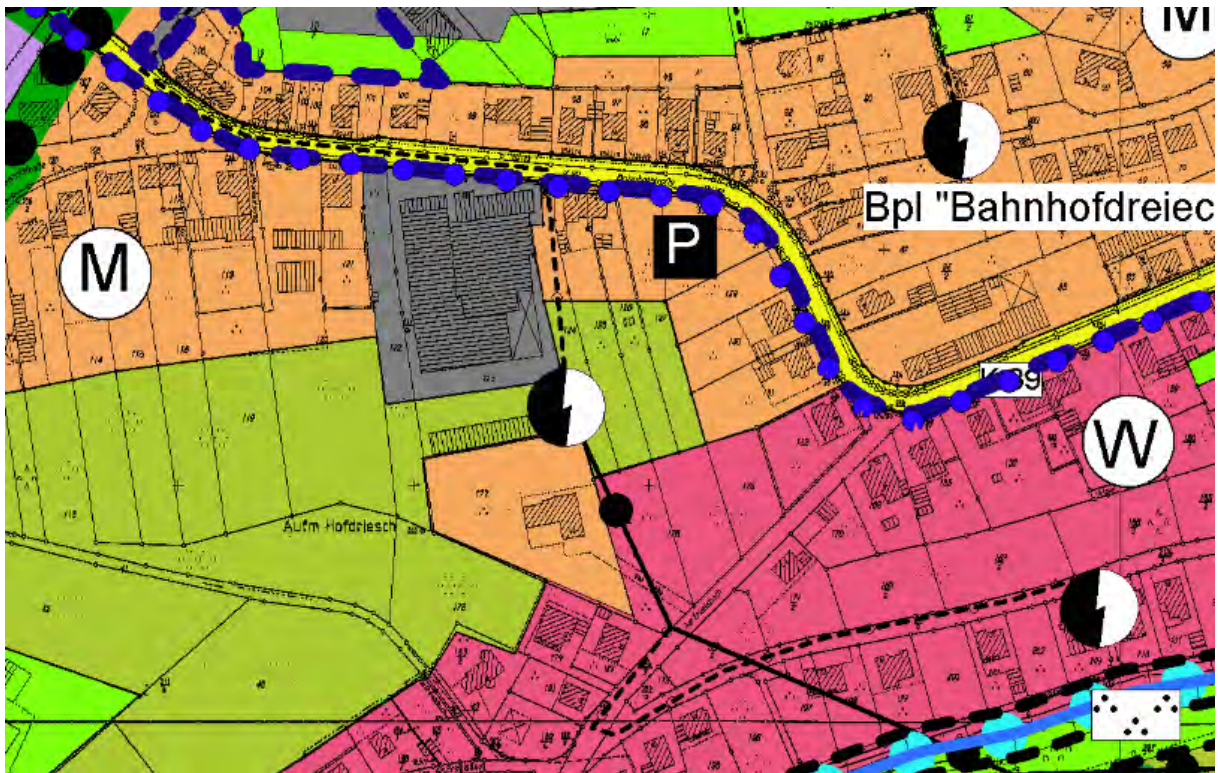


Abbildung 2: FNP VG Wittlich-Land Juli 2006; unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen entsprechend der bisherigen Nutzung dargestellt. Die südlichen Flächen werden als Grün- bzw. landwirtschaftliche Wiesenflächen dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen eines Urbanen Gebiets und Allgemeinen Wohngebietes entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser in einer künftigen Fortschreibung anzupassen ist. Für die zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischbaufläche und Wohnbaufläche auszuweisen.

2.3.3 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Bahnhofdreieck“ an. Für den Planbereich selber sind keine Bebauungspläne oder Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen vorhanden, die zu beachten wären.

2.3.4 Fachplanungen

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

2.3.5 Schutzgebiete/-objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

2.4 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Zu Gebäude und befestigten Flächen siehe unten Kapitel „8.4 Schutzgut Boden“.

2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

3 Planungskonzeption

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von ca. 14 Baugrundstücken im Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen im Mittel 524 m² und 956 m². Ebenso ist beabsichtigt das vorhandene Wohn-/Verwaltungsgebäude im Norden direkt an der Bahnhofstraße zu erhalten und einer weiteren Nutzung zuzuführen. Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein 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 ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den vom Investor bzw. der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

3.2 Erschließung

Für die nördliche Bestandsbebauung bzw. die bisherige Nutzung der ehemaligen Werkhallen kann die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden. Die vorhandenen Netze sind entsprechend zu verlängern, zu ergänzen bzw. ggf. zu erneuern. Für den südlichen Bereich sind die vorhandenen Netze zu Erweitern bzw. neu zu verlegen.

3.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Verkehrstechnisch wird das neue Baugebiet über die neuen Planstraßen A und B erschlossen, die an die Bahnhofstraße (Planstraße A) und an den Seitenast der Straße Am Erkelsbach (Planstraße B) anbinden. Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert um den geringen Anliegerverkehr abwickeln zu können. Die vorgesehenen Wendeanlagen sind zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausreichend dimensioniert. Beide Planstraßen werden durch einen Fußweg verbunden, so dass die Fußläufige Durchwegung des Planbereichs gewährleistet ist. Öffentliche Grünflächen werden beidseits des geplanten Fußweges vorgesehen. Der öffentliche Zugriff auf diese Flächen ist erforderlich, da im Verlauf des Fußweges die erforderlichen Entwässerungsanlagen angeordnet werden.

3.2.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Bahnhofstraße und der Straße Am Erkelsbach sichergestellt.

3.2.3 Abwasser

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem mit dezentraler privater Rückhaltung zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am

Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspricht. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe in einen Regenwasserkanal mit Durchmesser von DN 250. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in den vorhandenen Regenwasserkanal im Seitenast der Straße Am Erkelsbach. Durch den Rückbau der ehemaligen Betriebsstätten findet eine Entsiegelung der befestigten Flächen statt somit entsteht keine Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Süden im Flurstück 41 befindet sich ein Graben als Gewässer III. Ordnung, der bisher auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gefasst und verrohrt wird. Diese Fassung des Grabens und Verrohrung muss, bedingt durch die Verlängerung des Seitenastes der Straße Am Erkelsbach, weiter Stromaufwärts bzw. nach Nordwesten verlegt werden. Hierzu hat bereits ein Abstimmung mit der SGD Nord stattgefunden, die hierzu ihre Zustimmung signalisiert hat.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen neu herzustellenden Kanal DN 250 innerhalb der Verkehrswege im Teilgebiet. Der Anschluss wird an den bestehenden Kanal in der im Seitenast der Straße Am Erkelsbach hergestellt. Über das Ortsnetz wird das anfallende Abwasser der Kläranlage zugeführt.

3.2.4 Elektrifizierung

Die elektrische Versorgung wird über die vorhandenen Netze gesichert. Die Trassen sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.

3.2.5 Abfallentsorgung

Die Verkehrsanlagen gewährleisten die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Gleichzeitig entsprechen die Wendeanlagen den Ansprüchen dreiachsiger Müllfahrzeuge zum Wenden.

3.2.6 Telekommunikation

Die medienseitige Versorgung wird über die vorhandenen Netze gesichert. Die Trassen sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.

3.3 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 07.10.2016) zum Bebauungsplan sind die einwirkenden Geräuschsituationen, ausgehend vom

Gewerbelärm (Gewerbelärm, des westlich liegenden Baustoffhandels) prognostiziert worden. Gemäß künftigem Planungsrecht i.V.m. der Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich der Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes (MU) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt.

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden im Gutachten anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen liegen für Urbane Gebiete bei 63 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 48 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) und für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsorte liegen hierbei in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind demnach insbesondere Wohn- und Schlafräume.

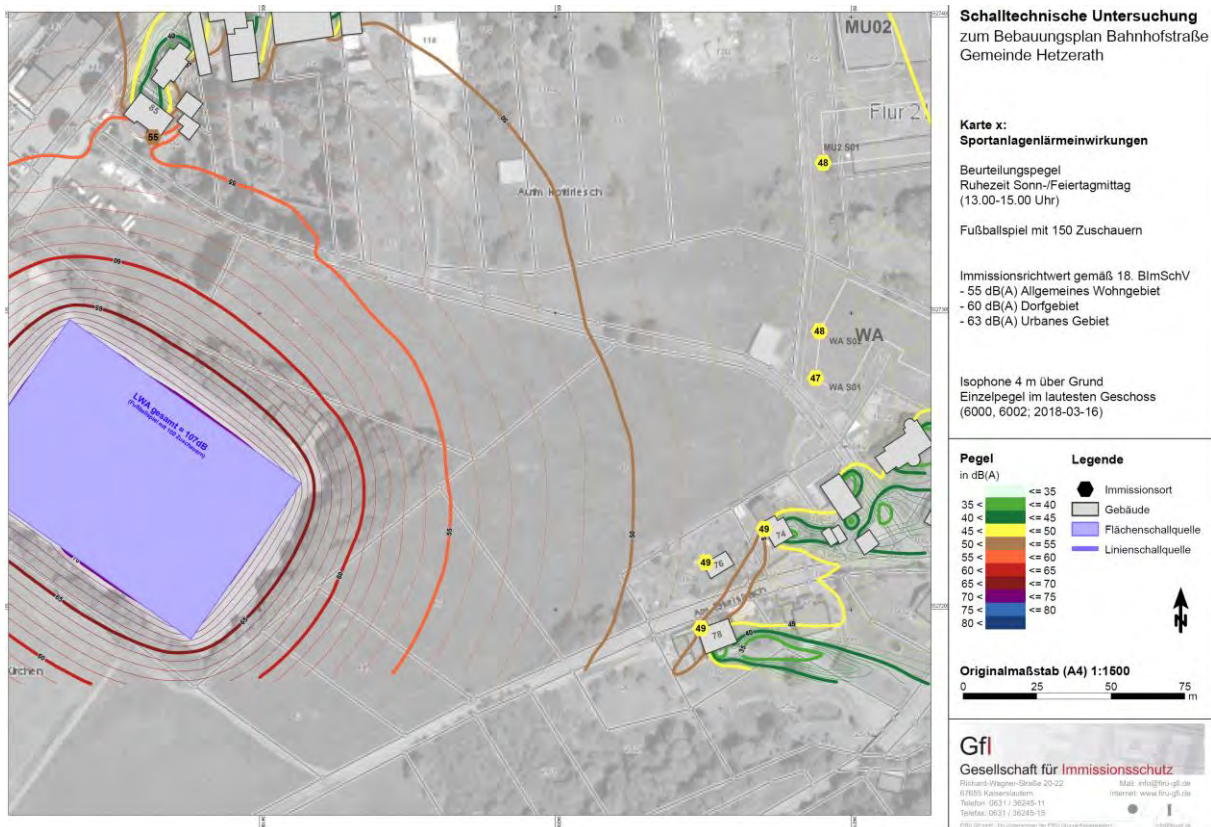
Im Tagzeitraum verursachen die Betriebsvorgänge an den dem Betriebsgelände des Baustoffhandels zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 55,3 dB(A). Am nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude Bahnhofstraße 74 verursachen diese Betriebsvorgänge Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 60,9 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Urbanen Gebiete von 63 dB(A) am Tag und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird an den dem Bauhof zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude am westlichen Plangebietsrand unterschritten.

3.3.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Durch die im Rahmen der vorgeschriebenen Wärmedämmmaßnahmen nach EnEV vorgesehenen Maßnahmen an den Gebäuden, die u.a. durch z. B. Dreifach-Verglasung, auch zu einer Schallminderung in den Innenräumen beitragen, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch wird empfohlen die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden, so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Westfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.3.2 Sportanlagenlärmwirkungen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplan in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Gebäude rücken nicht näher an die Sportplätze westlich des Plangebiets heran, als die bestehenden Wohngebäude an der Straße Am Erkelsbach südlich des Plangebiets. Da die Nutzung der Sportplätze an diesen bestehenden Wohngebäuden nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung führen darf, können auch an den weiter von den Sportplätzen entfernten Baugrenzen des geplanten allgemeinen Wohngebiets unzumutbaren Sportanlagenlärmwirkungen ausgeschlossen werden. Dies zeigen auch die Ergebnisse überschlüssiger Berechnungen für ein Fußballspiel in der Ruhezeit am Sonntagmittag mit 150 Zuschauern. Ein solches Fußballspiel verursacht an den bestehenden Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A), an den Baugrenzen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bis zu 48 dB(A). Der Immissionsrichtwert für allgemeinen Wohngebiete in der Ruhezeit am Sonntagmittag von 55dB(A) wird deutlich unterschritten.



3.3.3 Fluglärm

Als Fluglärm werden die von Flugzeugen und anderen Luftfahrzeugen (Hubschraubern) ausgehenden Geräuschimmissionen bezeichnet. Fluglärm entsteht sowohl bei der Landung und dem Start von Luftfahrzeugen als auch durch das Überfliegen von Gebieten (insbesondere nachts) sowie im Rahmen des Flughafenbetriebs. Bei der Art von Flughäfen wird unterschieden zwischen Verkehrsflughäfen, Militärflughäfen und Sportflughäfen. Entsprechend der unterschiedlichen Art der Flughäfen, deren Frequentierung und der Art der Flugfahrzeuge die dort verkehren, werden teilweise auch unterschiedliche Rechtsgrundlagen für den Betrieb und insbesondere den Lärmschutz herangezogen.

Als wesentliches Instrument zur Erreichung des Lärmschutzzwecks sieht das Fluglärmgesetz (FluLärmG) die Festlegung von Lärmschutzbereichen für Verkehrsflughäfen und militärische Flugplätze vor (vgl. § 4 Abs. 1 FluLärmG). Dabei handelt es sich um Gebiete außerhalb des Flugplatzgeländes, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel bestimmte Grenzwerte übersteigt. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs erfolgt durch Rechtsverordnung der jeweiligen Länder. Für Rheinland-Pfalz hat die Landesregierung mit den „Landesverordnung(en) über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Ramstein, den Flughafen Frankfurt-Hahn, den militärischen Flugplatz Spangdahlem und den militärischen Flugplatz Büchel“ entsprechende Verordnungen getroffen. Für den Flugplatz Trier-Föhren bestehen keine Festsetzungen zu Lärmschutzbereichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folglich nicht innerhalb einer Fluglärmschutzzone und unterliegt damit auch keinen lärmschutzbedingten baulichen Beschränkungen.

Das FluLärmG gilt nicht für Landeplätze für den Sportflugzeugbetrieb. Für derartige Landeplätze gilt die Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung (LaLärmschutzV), die durch die zeitliche Einschränkung des Flugbetriebs und Schallschutzanforderungen an die dort landenden Flugzeuge die Beschränkung des Fluglärms auf ein für die Anwohner zumutbares Maß bezweckt. Voraussetzung für eine Reglementierung durch diese Verordnung ist jedoch

grundsätzlich, dass an den Landeplätzen nach den Erhebungen des statistischen Bundesamtes im vorausgegangenen Kalenderjahr 15.000 und mehr Flugbewegungen (Starts und Landungen) von Flugzeugen, Motorseglern und Drehflüglern stattgefunden haben. Ist dies der Fall, sind an diesen Landeplätzen Starts und Landungen von propellergetriebenen Flugzeugen und Motorseglern bis zu 9.000 kg höchstzulässiger Startmasse zu folgenden Zeiten verboten: montags bis freitags vor 7.00 Uhr, zwischen 13.00 und 15.00 Uhr Ortszeit und nach Sonnenuntergang samstags, sonntags und an Feiertagen vor 9.00 Uhr und nach 13.00 Uhr Ortszeit.

Durch die LaLärmschutzV hat der Ordnungsgeber die Emissionsseite des Flugverkehrs bei Landeplätzen für den Sportflugzeugbetrieb in den Fokus der Beurteilung gerückt. Hierdurch sind am Ort der Emission zeitliche Einschränkungen des Flugbetriebs und/oder Schallschutzanforderungen an die dort landenden Flugzeuge zu ergreifen bzw. zu stellen, sofern ein für die Anwohner unzumutbares Maß an Beeinträchtigung erreicht wird.

Liegen die Flugbewegungen im vorausgegangenen Kalenderjahr unter 15.000 Flugbewegungen (Starts und Landungen) und haben die zuständigen Luftfahrtbehörden der Länder weitergehende einschränkende Regelungen nicht getroffen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch den Fluglärm gegeben sind.

Vorliegend liegt das Flugaufkommen des Landeplatzes Trier-Föhren lt. Abfrage vom 20.03.2018 bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde (LBM Flughafen Hahn, Herrn Züscher) bei aktuell rd. 12.000 Flugbewegungen (Starts und Landungen) pro Jahr und damit unterhalb des Schwellenwertes der LaLärmschutzV. Ebenfalls hat die Landesluftfahrtbehörde lt. Auskunft des LBM Flughafen Hahn weitergehende Regelungen im Sinne der LaLärmschutzV für den Landeplatz Trier-Föhren nicht getroffen.

Entsprechend muss nicht der Träger der Bauleitplanung nachweisen, dass durch den Fluglärm des Sportflugplatzes keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung ausgehen, sondern die Landesluftfahrtbehörde bzw. der Betreiber des Sportflugplatzes müssen dies sicherstellen. Darüber hinaus liegt der Planbereich in einem bereits durch teilweise wohnbauliche Nutzung geprägten Bereich und die vorhandenen Wohnnutzungen befinden sich teilweise auch deutlich näher am Flugplatz (Straße Am Erkelsbach und Bahnhofstraße).

4 Begründung der Planinhalte

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)

Hetzerath verfügt generell über den Charakter eines Dorfes mit einer gewachsenen Mischnutzung. Für die Bebauung entlang der Bahnhofstraße kann festgehalten werden, dass sich hier störungsfrei Gewerbenutzungen neben Wohnnutzungen entwickelt haben und dieser gesamte Charakter dem eines Urbanen Gebietes entspricht – die ehemalige Maschinenfabrik Jacoby/Lemken sowie der westlich liegende Baustoffhandel mit der sich an der Bahnhofstraße befindlichen Wohnbebauung sind Beispiele hierfür. Entsprechend dieser Tatsache ist es Ziel der Ortsgemeinde dieses Nebeneinander weiter zu fördern. Hierzu hat der Gesetzgeber mit der BauGB und BauNVO Novelle 2017 die entsprechenden Steuerungsinstrumente geschaffen. Die Ortsgemeinde wird daher den nördlichen Teil des Baugebiets als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Um dennoch auch den gestiegenen Bedarf an Wohnbauland decken zu können wird zum einen im südlichen Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen

und zum anderen kann die Wohnnutzung im Urbanen Gebiet gegenüber den weiteren zulässigen Nutzungen überwiegen.

Urbanes Gebiet – MU:

Die festgesetzte Nutzungsart Urbanes Gebiet ist zur Fortführung des Charakters der Ortslage gerechtfertigt, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht erheblich 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 das neue Baugebiet in den Gesamtzusammenhang der gemischten örtlichen Struktur entlang der Bahnhofstraße einzugliedern. Die Art der baulichen Nutzung ist im Kontext des gesamtörtlichen Charakters sowie der direkt angrenzenden Nutzungen zu sehen. Bisher in der Ortslage mit dem Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzungen – vgl. oben - sollen in Zukunft grundsätzlich 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 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein. Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, damit deren Verträglichkeit auf das sich entwickelnde Urbane Gebiet besser gesteuert werden kann. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind 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 wieder.

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes im betriebsnahen Bereich bleibt für den Gewerbebetrieb des Baustoffhandels sowie für etwaige weitere Betriebe im Umfeld des Plangebietes die Möglichkeit von weiteren Entwicklungsoptionen erhalten. Somit wird deren Anspruch durch die Planung nicht schlechter gestellt zu werden entsprochen.

Allgemeines Wohngebiet - WA:

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Baugebiet für Wohnzwecke entwickelt. 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 allgemein 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, insbesondere an der Bahnhofstraße, ein. Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im südlichen Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes (MU) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleisten ein geordnetes Nebeneinander zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen in der Ortsgemeinde.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist im MU 1 bis zu einer GRZ von 0,8 und im MU 2 und WA bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Bei der Einführung des sogenannten „Urbanen Gebietes“ wurde durch den Gesetzgeber insbesondere auf die gebietliche Zweckbestimmung und die zulässigen Arten von Nutzungen abgestellt, die Ähnlichkeit sowohl mit dem Mischgebiet, als auch mit dem Kerngebiet aufweisen sollen. Die bauliche Dichte steht dabei nicht im Vordergrund. Vielmehr geht es bei dem damit beabsichtigten Gebietscharakter darum, dass außer durch die wohnbauliche und gewerbliche Nutzung das Gebiet auch durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, gekennzeichnet sein soll. Außerdem wird gegenüber dem Mischgebiet klargestellt, dass im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Des Weiteren sollen im Urbanen Gebiet die Immissionsrichtwerte tags um 3 dB/A höher sein dürfen als im Mischgebiet. Es können geschossweise Bestimmungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen werden. Bei der Definition der neuen Maßobergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wurden zur Erreichung einer größeren baulichen Dichte zwar die Ausnutzungsziffern für das Urbane Gebiet im Vergleich zu den sonstigen Baugebieten mit einer GRZ von 0,8 (GFZ von 3,0) recht hoch festgelegt. Damit sollte aber nach dem Gesetzesentwurf lediglich erreicht werden, dass vor allem in großstädtischen Strukturen eine Erhöhung der Obergrenzen von § 17 Abs. 1, die nach § 17 Abs. 2 BauNVO ohnehin möglich wäre, keiner Darlegung von städtebaulichen Gründen bedarf. Im Umkehrschluss bedarf aber auch die Unterschreitung der Obergrenzen (wie hier vorliegend im nicht-großstädtischen Bereich naheliegend) keiner besonderen Darlegung der städtebaulichen Gründe. Auf Ziffer 2.6.6 des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) wird hingewiesen. Dort ist u. a. ausgeführt:

*„2.6.6 Maß der baulichen Nutzung in urbanen Gebieten (§ 17 Absatz 1 BauNVO)
Die Gemeinden entscheiden grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch über das Maß der baulichen Nutzung. Hierbei müssen sie grundsätzlich die Obergrenzen des § 17 BauNVO beachten. Sie müssen sie aber nicht ausschöpfen. Ob und inwieweit sie von den Obergrenzen Gebrauch machen, ist ihnen überlassen...“*

Die Unterschreitung der Festsetzung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist hier in gebotenen Maße erforderlich und gerechtfertigt, um der städtebaulichen Konzeption einer locker gestaffelten Bebauung und dem Einfügen der Planung mit ihrer städtebaulichen Dichte in den sie umgebenden vorhandenen Ortscharakter zu entsprechen. Eine hochverdichtete Bauweise, wie sie durch die ehemaligen Maschinenfabrik Jacoby/Lemken im Plangebiet vorherrschte, soll als städtebauliches Ziel nicht weiterverfolgt werden. Wohl aber soll die Planung der Fortführung des Charakters der Ortslage gerecht werden, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht erheblich störender gewerblicher Nutzung auszeichnet. Aus diesem Grund wird als Art der Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Für die Festsetzung des Urbanen Gebiets steht eine stärkere Mischung unterschiedlicher Nutzungen im Vordergrund, die jedoch nicht mit einer über den Ortscharakter hinausgehenden Verdichtung einhergehen werden soll.

Die Festsetzungen der GRZ für den Bereich WA, mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung der bis GRZ 0,6 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, liegt im gesetzlichen Rahmen der BauNVO.

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 Trauf- und Firsthöhen bzw. der Oberkante der Attika geregelt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch eine Mindesttraufhöhe. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, bei denen der höchste Punkt der Attika als Bezugspunkt angenommen wird.

Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen im MU 2 und WA, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter der maximalen Oberkante ausreichend Spielraum gelassen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im MU 1 wird verzichtet, damit den Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude ausreichend Spielraum gegeben wird. Die Höhenentwicklung im MU 1 wird durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Oberkante der Attika in ausreichendem Maße geregelt.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Mindest- bzw. 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 Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen im MU 2 und WA festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines Baugebietes 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.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im MU 1 wird verzichtet, damit den Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude ausreichend Spielraum gegeben wird.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können im Rahmen der Landesbauordnung (gemäß § 8 Absatz 5 LBauO) zugelassen werden.

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

Die vorgesehenen Planstraßen A und B sowie der Fußweg werden durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

4.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Baugebiets eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

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

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird im MU 2 und WA auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. 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.

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

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Durch die Anlage von privaten Grün- und Gartenflächen im Rahmen der Neubebauung werden ohnehin Maßnahmen zur Entsiegelung und 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. Die bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken je 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittel- oder großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden soll.

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. in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde niedergelegt.

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 entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherren 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 erfolgt 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 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.

Es wird bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Für Hetzerath sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

5.1 Dachgestaltung

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und insbesondere 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 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. Städtebaulich wird ein Baugebiet mit 1,5 bis 2 sichtbaren Geschossen angestrebt.



Abbildung 3: Beispiel für Mix von modernen und klassischen Bauformen, die hier angestrebt werden

5.2 Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2,0 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Für die sonstigen zulässigen Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten. Die Stellplätze können 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 als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

6.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Streuobst

Apfelsorten:

Baummanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

6.2 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.

6.3 Baugrunduntersuchungen

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

6.4 Radonpotenzial

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 Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 kBq/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 kBq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

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

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6

Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

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

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

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III 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 Bauherren 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.

6.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

6.6 Schutz von Pflanzenbeständen

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

6.7 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.

6.8 Dachbegrünung

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

6.9 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: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Bei der Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachentwässerung im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Überläufe von Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen anzuschließen.

6.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

6.11 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. Dies betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt werden.

6.12 Altlasten

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

6.13 Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

6.14 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

6.15 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch 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.

6.16 Verkehrslandeplatz Trier-Föhren

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.

6.17 Emissionen - Bahn

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entsprechenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß von 35dB für die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern sollte berücksichtigt werden.

7 Planungsalternativen

Es macht wenig Sinn, für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da die hier beplante Fläche bereits städtebaulich überformt ist und lediglich eine andere Nutzungsform des Geländes entstehen wird. Die überplante Fläche liegt im Zusammenhang der bebauten Ortslage und reaktiviert gleichzeitig eine durch den Abriss der Maschinenfabrik eine entstehende Baulücke. Somit wird dem Grundsatz einer Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben in besonderem Maße entsprochen. Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche. Das Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang der Ortslage realisierbare Fläche innerhalb der Gemeinde dar. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur BAB 1 ist ein sehr guter Anschluss an die regionale und überregionale Erschließung gegeben.

Es kommt insgesamt zu einer adäquaten Revitalisierung und Nachnutzung der Fläche.

8 Beurteilung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Bahnhofstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. 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.

8.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs und grenzen auch nicht in unmittelbarer Nähe an den Planbereich an.

Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an.

8.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen;
- die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnah landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.);

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind durch den westlich gelegenen Gewerbebetrieb zu erwarten.

Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen baulichen Erweiterung nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Um die Lärmimmissionen auf den Planbereich durch den westlich gelegenen Gewerbebetrieb zu minimieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierungen empfohlen.

Während der Bauphase ist zeitlich beschränkt mit Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Die einwirkenden Belastungen durch neuen Verkehrslärm (Quell- und Zielverkehre) sind jedoch als sehr gering und hinnehmbar einzustufen.

Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt bzw. durch die vorgesehene Fußwegeverbindung verbessert.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

8.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

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

Es wird der Rückschluss getroffen, dass Nahrungsräume für Tiere und Pflanzen nicht betroffen sind, da der Planbereich seit mehreren Jahren städtebaulich stark überprägt und einer intensiven Nutzung durch die Maschinenfabrik unterliegt. Es besteht eine vollständige Versiegelung im nördlichen Teil des Plangebietes. Infolgedessen kann von einem Fehlen störungsempfindlicher Arten ausgegangen werden.

Ökologisch hochwertige Gehölzbestände sind nicht anzutreffen, da der gesamte Planbereich bereits für die weitere bauliche Nutzung freigemacht wurde. Lediglich sehr junge und mittelalte Bäume sind im Westen und Osten des Gebiets vereinzelt vorzufinden. Aufgrund des Alters sind keine Baumhöhlen, Stammrisse oder abstehende Rindenspalten zu erwarten. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine weiteren belastbaren Informationen vor. Das Plangebiet vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen.

Da die Flächen ohne bedeutende Funktion für den Naturraum eingestuft werden können und die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang erst bei Realisierung eines kleinen Baugebietes mit Privatgärten hergestellt werden kann, liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse gewerblicher Nutzung, insbesondere durch die hervorgerufenen Lärmemissionen, sowie der angrenzenden anthropogenen Nutzungen sind die Flächen für seltene und i. d. R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet.

Im Hinblick auf mögliche Nist- und Brutplätze für Vögel (z. B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule etc.) oder für gebäudebewohnende Fledermausarten bei Abriss der Gebäude wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung zum potenziellen Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten hinsichtlich eines Abriss- und Sanierungsvorhabens vom Büro für ÖKOlogik erstellt. Folgende Ergebnisse zeigt die Untersuchung:

8.3.1 Fledermäuse

Die Untersuchung der Gebäude lieferte einen Hinweis auf eine Quartiernutzung durch eine einzelne Zwergfledermaus (vermutlich Männchen-Quartier). Durch den Abriss/ die Sanierung kommt es zur Zerstörung einer Ruhestätte. Außerdem wurde ein weiteres Quartier gefunden (gekennzeichnet durch wenige Kotkrümel, kein Ausflug gesichtet). Die Wohngebäude inkl. Anlage weisen potenziell geeignete Strukturen für Quartiere für gebäudebewohnende Arten auf. Es ist möglich, dass bei den Untersuchungen nicht alle Ausflüge und/oder Quartiere erfasst worden sind (z. B. technisch nicht einsehbare Bereiche/Strukturen). Bei Abrissarbeiten ist es grundsätzlich möglich, dass es zum unvorhersehbaren Auffinden von Einzeltieren (insb. Zwergfledermaus) kommen kann.

Die durch den Abriss der Gebäude verloren gehenden Quartiere sind wie folgt auszugleichen:

- Kompensation von mind. 2 Quartieren im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort;
- Kompensation von weiteren 2 Quartieren im räumlichen Zusammenhang, da potenzielle Quartierstrukturen vorliegen (Schieferbedecktes Dach und Dachboden);
- Je Quartier sind 2 Fledermauskästen aufzuhängen, da davon ausgegangen werden kann, dass einer der Kästen von Vögeln besetzt wird;
- Die Kästen sind ab einer Gebäudeaußenfassadenhöhe von 3 m anzubringen

→ Insgesamt sind 8 Fledermauskästen (z. B. Fledermausflachkasten 1 FF oder Mauerstein Typ 27 der Fa. Schwegler) aufzustellen.

8.3.2 Vögel

Rauchschwalbe

Es wurden Brutstätten von Rauchschwalben vorgefunden. Diese Nester sind wie folgt zu kompensieren.

- Kompensation von ca. 4 Rauchschwalbenpaaren im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort (< 1 km Entfernung);
- Sollte, wenn möglich, vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein (Zeitraum von 3 Jahren darf nicht überschritten werden);
- Je betroffenem Schwalbenbrutpaar sind 2 Nisthilfen innerhalb geeigneter Brutgebäude in mind. 3 m Höhe anzubringen:
 - einzeln im Abstand von mind. 1 m zueinander (Sichtschutzeinrichtungen zwischen den einzelnen Nisthilfen) bzw.
 - mind. 5 m zueinander (ohne Sichtschutzeinrichtungen)

→ Insgesamt sind 8 Nisthilfen (z. B. Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. Schwegler) vorzusehen.

- Anbringung der Nisthilfen in geeigneten Bestandsgebäuden mit dauerhaften Einflugöffnungen unter den o.g. Kriterien (max. 1 km Entfernung);
- Sind keine geeigneten Gebäude im Umfeld vorhanden, können alternativ neue Brutgebäude (z. B. Holzschuppen, < 1 km Entfernung) errichtet werden;

- Gebäude müssen nach drei Seiten geschlossen sein, sollten eine Ausrichtung der während der Brutzeit der Art dauerhaft passierbaren Einflugseite nach Osten o. Süden aufweisen.
- Das oder die Gebäude muss/müssen mind. so groß sein, dass unter den o. g. Vorgaben die Anbringung aller 8 Nisthilfen möglich ist.
- Die neuen Brutplätze sind dauerhaft (mind. Für 20 Jahre) aufrecht zu erhalten. Ein Wartungsvertrag gewährleistet, dass die Nester ggf. einmal jährlich gereinigt werden und verloren gegangene oder zerstörte Nester ersetzt werden. Außerdem ist dabei die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu überprüfen und einmalig nach 3 bis 5 Jahren zu dokumentieren.

Turmfalke

Es liegt eine Ruhestätte des Turmfalken innerhalb der Anlage vor. Durch den Abriss kommt es folglich zum Verlust der Ruhestätte. Da es sich um einen Standvogel handelt, kann eine Erfüllung eines Verbotstatbestandes nicht durch die Verschiebung der Abrissarbeiten in die Wintermonate umgangen werden. Unmittelbar vor dem Abriss ist zu überprüfen, ob sich der Turmfalke innerhalb des Gebäudes befindet. Die Ruhestätte ist wie folgt zu kompensieren:

- Kompensation von einem Ruheplatz im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort;
 - Sollte, wenn möglich, vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein;
 - Nisthilfe in mind. 6 - 8 m Höhe anbringen;
 - Nisthilfe ist an Einzelbäumen, ruhigen Waldrändern, Feldscheunen, Strommasten, Silos, größeren Bauwerken (höhere Wände und Mauern, Schornsteine, Industriebauten, Kirchen) anzubringen (räumlichen Zusammenhang beachten);
 - Zusätzlich zur Nisthilfe sollte eine sogenannte „Sitzkrücke“ angebracht werden (Hochstände für Greifvögel), sie ist ebenfalls im räumlichen Zusammenhang an einer geeigneten Stelle anzubringen;
- Insgesamt 1 Nisthilfe (z.B. Typ Nr. 28 der Fa. Schwegler);
- Zusätzlich 1 Sitzkrücke (30 cm langes Querholz auf einen eineinhalb Meter hohen, festen Stab nageln);

8.3.3 Zusammenfassung Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Bauzeitenregelung Vögel: Die Abriss- und Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- V2: Bauzeitenregelung Fledermäuse: Die Abriss- und Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit durchzuführen. Sollten trotzdem Fledermäuse aufgefunden werden, sind folgende Maßnahmen erforderlich: Einstellen der Arbeiten im betroffenen Bereich, Festhalten der Situation anhand eines Fotos, Ggf. Sicherung der Tiere, Benachrichtigung von Fledermaussachverständigen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Ausgleichsmaßnahmen

- A1: Nistplatzersatz für die Rauschwalbe: Kompensation des Brutplatzverlustes von ca. 4 Rauchschnalbenpaaren. Anbringung und dauerhafte Sicherung und Wartung von mindestens 8 Rauchschnalbennisthilfen.
- A2: Ruheplatzersatz für den Turmfalken: Kompensation der Ruhestätte durch eine Nisthilfe und eine „Sitzkrücke“.
- A3: Quartierersatz für gebäudebewohnende Fledermausarten: Kompensation von 2 definitiven und 2 weiteren potenziellen Quartieren durch die Anbringung von 8 Fledermauskästen.

Bewertung:

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung mit geringer ökologischer Verbindungs- und Vernetzungsfunktion werden negative Auswirkungen minimiert. Sofern die o.g. Maßnahmen umgesetzt werden ist die Planung mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht eintreten werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind mit den o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Im Vorfeld der Abrissmaßnahmen wurden von Paul Simon & Partner Ingenieure Boden- und Gebäudeuntersuchungen durchgeführt (Untersuchungsbericht Nr. 13-2093-1 vom 13.12.2013 und Untersuchungsbericht Nr. 17-1516-1 vom 02.06.2017). Der Untersuchungsumfang bezieht sich auf die folgenden Teile:

- Betonbefestigung/bituminös gebundener Oberbau (Probenahme, Bohrkern; Pechnachweis; Chemische Parameter; Schichtdicken)
- ungebundener Oberbau (Probenahme, Aufgraben/Schürfen; Schichtdicke)
- Untergrund/anstehender Boden (Probenahme, Rammkernsondierung/Aufgraben; Chemische Parameter)
- Gebäudesubstanz (Probenahme; Chemische Parameter, Asbest/KMF/PAK/PCB)

Verkehrsflächen und Gebäudeboden

In den Verkehrsflächen konnten teilweise pechhaltige Bindemittel nachgewiesen werden, die die Grenz- und Zuordnungswerte der LAGA für PAK nach EPA am Feststoff überschreiten. Es wird empfohlen im Bedarfsfall zur Eingrenzung der als pechhaltig einzustufenden Flächenbereiche im Rahmen der Ausbauarbeiten Untersuchungen, z. B. durch Gewinnung von Aufbruchstücken und Durchführung von qualitativen Pechnachweisen (Lackansprühverfahren) vorzusehen. Eine restlose Entfernung und Entsorgung ist im Rahmen der Ausführung sicherzustellen und durch ein Fachbüro und die zuständigen Behörden zu überwachen.

Im Gebäudeboden konnten keine Schadstoffe nachgewiesen werden. Eine weitere Verwendung als Recycling-Baustoff für ungebundene Schichten, sowie im Straßen-, Wege- und Verkehrswegebau (z. B. als Bodenaustauschmaterial) ist möglich.

Für den Fall einer Beseitigung sind jegliche ausgebauten Baustoffe gemäß den entsprechenden Richtlinien der vorgesehenen Deponierungsstätte gegebenenfalls auf weitere Parameter zu untersuchen (Deklarationsanalyse).

Untergrund/anstehender Boden

Der Untergrund der Erkundungsstellen ist der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 (uneingeschränkter Einbau) zuzuordnen.

Gebäude

Im Gebäude konnten Asbest, künstlichen Mineralfasern (KMF) und polychlorierten Biphenylen PCB nachgewiesen werden. Bei Einhaltung der einschlägigen Richtlinien zum Rückbau und zur Entsorgung (staubdichte Verpackung, Entsorgung auf einer hierfür zugelassenen Deponie) sind keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen oder den Boden zu befürchten. Eine entsprechende Überwachung und Dokumentation erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Zu erwartende Auswirkungen

Das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial ist als gering zu bewerten, besonders da mit dem Bau der Maschinenfabrik bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Der Charakter des Außenbereichs ist aufgrund der städtebaulichen Prägung faktisch nicht mehr gegeben; die bestehende Bebauung führt dazu, dass im Plangebiet der Außenbereich seine Funktion als Freiraum nicht mehr erfüllt. Die vorliegende Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Insgesamt wird es im Fall dieser Nachverdichtung zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung kommen, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Gärten zu einer Aufwertung der Flächen (Wiese, Nutzgarten) durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen zu einer guten Einbindung in die Landschaft beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende nahe infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

Die bisherige versiegelte Fläche beläuft sich auf 7.140 m². Bei einer potenziellen Baulandgröße von maximal 11.146 m² und einer zulässigen GRZ von 0,4, zuzüglich einer zugelassenen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 (MU 2 und WA 2) bzw. 0,8 (MU 1) durch die Flächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen ist eine Überbauung/Versiegelung von rund 7.077 m² zulässig. Die in den textlichen Festsetzungen geregelte Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen ist in die oben aufgeführte Bilanzierung nicht eingegangen, da eine exakte Bilanzierung hierzu zum aktuellen Planungsstand nicht möglich ist. Es ist somit davon auszugehen, dass im späteren Planvollzug sich die versiegelten Flächen deutlich reduzieren werden. Zusätzlich zu der Überbauung/Versiegelung der privaten Grundstücke kommt die Straßenverkehrsfläche mit 1.099 m² und der Fußweg mit 283 m². Demgegenüber stehen die öffentlichen Grünflächen mit 307 m².

Flächenbilanz Planung:

Überbauung/Versiegelung im Bauland MU 1 (1.949 m ² * 0,8)	1.559 m ²
Überbauung/Versiegelung im Bauland MU 2 und WA (9.197 m ² * 0,6)	5.518 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.099 m ²
Fußweg	283 m ²
Öffentliche Grünfläche	307 m ²

Die durch die Planung hervorgerufene mögliche Neuversiegelung beträgt somit 8.459 m² (Bauland, Straßenverkehrsfläche und Fußweg).

Flächenbilanz Bestand:

Überbauung/Versiegelung	7.140 m ²
Grünflächen / Wiesen	5.649 m ²

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der oben aufgeführten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen bzw. umzusetzen:

- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen,
- Minimierung der Versiegelung durch entsprechend angepasste und flächensparende Festsetzung der überbaubaren Grundfläche,
- Kompensation der notwendigen Versiegelung in den umliegenden Flächen durch Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen).
- Abriss und Rückbau der vorhandenen Flächen und Gebäude entsprechend den einschlägigen Richtlinien und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen“ wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Gehölzflächen zukünftig nur noch extensiv genutzt werden. Hierbei ist je volle 400 m² bebaute Grundstücksfläche als Mindestbepflanzung ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei 7.077 m² überbaubarer privater Baufläche sind: $7.077 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 = \text{mind. } 18$ Bäume zu pflanzen (Festsetzung: Je angefangener 400 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen).

Ansatz ca. 35 m² je Baum: $18 \text{ Bäume} \times 35 \text{ m}^2 = 630 \text{ m}^2$

Die durch die Planung hervorgerufene mögliche Neuversiegelung beträgt circa 1.319 m² ($8.459 \text{ m}^2 - 7.140 \text{ m}^2 = 1.319 \text{ m}^2$) und ist durch die auf den Grundstücken vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 630 m² teilweise ausgeglichen. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Flächen einer Bebauung nicht zugänglich sind und sich hier eine strukturreiche Grünfläche entwickeln kann. Der Umfang der öffentlichen Grünflächen beträgt insgesamt circa 307 m².

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 2 – Versickerungsfördernde Maßnahmen“ wird sichergestellt, dass Freiflächen so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Befestigte Flächen (Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.), die nicht überdacht sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Drain- und breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Kies oder vergleichbaren Materialien, zu befestigen.

Die durch den Bebauungsplan zugelassene Neuversiegelung beträgt insgesamt circa 1.319 m². Diese kann durch die auf den privaten Grundstücken vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 630 m², durch Baumpflanzungen, und die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Umfang von circa 307 m² ausgeglichen werden. Insgesamt stehen circa 937 m² extensiv nutzbarer und somit der Bodenfunktion nachhaltig dienender Fläche zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Der Charakter des Außenbereichs ist aufgrund der städtebaulichen Prägung nicht mehr gegeben. Insgesamt kommt es im Fall einer Nachverdichtung zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

Die Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen im Umfeld neu entstehender Gebäude, werden den Wegfall der bestehenden Gehölze somit ausreichend kompensieren. Die Planung trägt also zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

Baubedingte Auswirkungen durch Abschieben von Vegetation und Boden im Bereich der vorgesehenen Neubebauung werden als gering eingestuft, da keine wertvollen Biotoptypen vorliegen und das Gelände hochgradig anthropogen überformt ist.

Bewertung:

Für die bereits bebauten und genutzten Teilbereiche kann auf Grund der bereits genehmigten Bebauung und der seit Jahren vorhandenen anthropogenen Nutzung der Freiflächen als Wiesen- und Hoffläche der Eingriff als erfolgt angesehen werden. Durch die bisherigen Nutzungen sowie durch die Gebäude und kleineren Nebengebäude erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten.

Unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien ist ein Rückbau und eine Entsorgung der vorhandenen Schadstoffe möglich und geboten. Negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu befürchten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei. Die Bodenfunktionen werden in den nicht überbaubaren Bereichen aufgewertet. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

8.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Im Süden außerhalb des Planbereiches befindet sich ein Graben als Gewässer III. Ordnung, das etwas südlich gefasst und verrohrt wird. Diese Fassung des Grabens und Verrohrung muss, bedingt durch die Verlängerung des Seitenastes der Straße Am Erkelsbach, weiter Stromaufwärts bzw. nach Nordwesten verlegt werden.

Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung und teilweise landwirtschaftliche Bewirtschaftung;
- Bereits vorhandene Verrohrung des südlich liegenden Grabengewässers III. Ordnung;

Zu erwartende Auswirkungen

Durch die Verlängerung des verrohrten Grabengewässers III. Ordnung außerhalb des Planbereichs sind über den bisherigen Zustand hinaus keine negativen Auswirkungen auf den verrohrten Gewässerlauf oder die Gewässergüte zu erwarten. Es sind die entsprechenden gründungstechnischen Anforderungen zu beachten, damit die Stabilität und Statik des Rohres nicht gefährdet wird. Entsprechende Revisionsöffnungen zur Kontrolle des Rohres sind entsprechend bei der Bauausführung zu beachten.

Der offene Gewässerverlauf, der außerhalb des Planbereichs verläuft, wird nicht beeinträchtigt. Die Baufelder halten den Gewässerschutzabstand von mindestens 5m ein. Negative Auswirkungen auf den offenen Verlauf über den bisherigen Zustand hinaus sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

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

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

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit mittelbar auf das Schutzgut Wasser wurden bereits in Kapitel 8.4 dargelegt. Die Minimierung der neu versiegelten Flächen, sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen, spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Planung zu berücksichtigen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Bewertung:

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grabengewässers III. Ordnung und das Grundwasser, über den bisherigen Zustand hinaus,

nicht zu erwarten. Es ist die, durch die Überbauung und Versiegelung zu erwartende Verschärfung des Oberflächenabflusses zu kompensieren (erfolgt durch Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien und entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers).

8.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet, die sich nördlich befindliche Verkehrsfläche und die sich westlich und östlich befindlichen Siedlungs- und Verkehrsflächen der Ortslage, besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Planung und die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet, ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung, als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind weder im Hinblick auf die Ortslage noch auf das Kaltluftsystem erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert. Mit der Durchgrünung der Bauflächen durch Bäume werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich werden durch private Pflanzungen, weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

Bewertung:

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

8.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um eine nach leicht nach Süden hin geneigte Fläche am Ortsrand von Hetzerath. Der Planbereich stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden, westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bebauung dar. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Westen, Norden und Osten ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus dem südlichen Bereich wird die jetzige und geplante Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung und Verwendung ortstypischer Bauweisen, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden. Hierbei hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherren und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung, im Umgang mit der, von ihm bebauten Umgebung zu. Daher sollen für Hetzerath regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

8.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

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

8.9 Wechselwirkungen

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

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Hetzerath, den **17. April 2018**



.....
Werner Monzel
- Ortsbürgermeister -