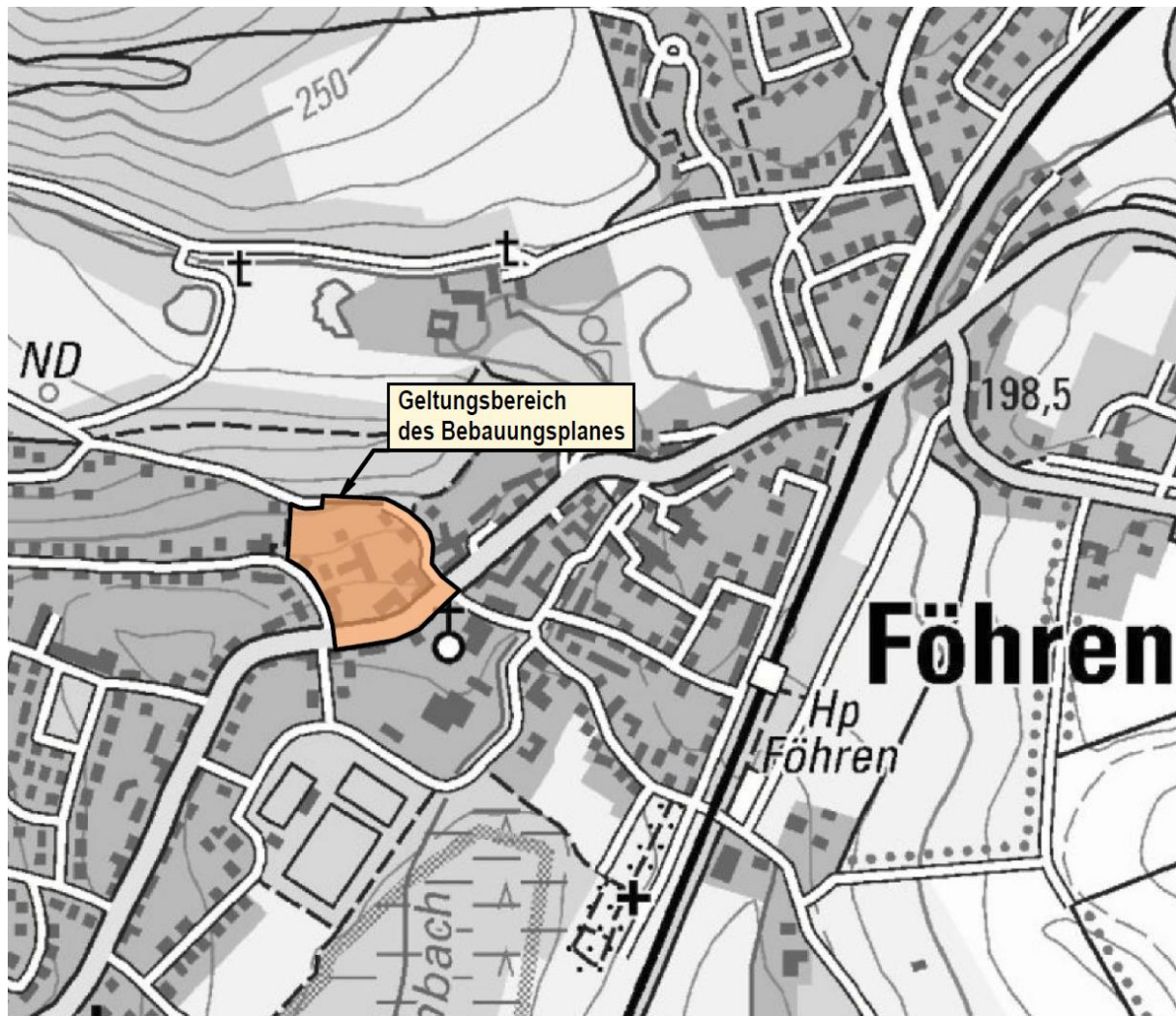


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

Teilgebiet „Kloster Föhren“

Begründung

Bebauungspläne der Innentwicklung gem. § 13 a BauGB



Stand: Entwurf frühz. Beteiligung (März 2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Verfahren.....	4
3	Bestandssituation	5
3.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2	Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Erschließung	6
3.3	Denkmalschutz	7
3.4	Kampfmittel.....	7
3.5	Archäologie.....	8
3.6	Geomorphodynamikanalyse	8
3.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
3.8	Schutzgebiete/-objekte	9
3.9	Kompensationsflächen	9
4	Planungsvorgaben.....	10
4.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	10
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.3	Vorhandene Bebauungspläne.....	11
4.4	Einzelhandelskonzept.....	12
4.5	Fachplanungen.....	12
5	Planungskonzept	13
5.1	Städtebauliches Planungskonzept	13
5.2	Topographie	14
5.3	Stellplätze	15
5.4	Erschließung.....	16
5.5	Wasserver- und Entsorgung	17
5.5.1	Regenwassersystem.....	18
5.5.2	Schmutzwasserkanal	18
5.6	Elektrifizierung	18
5.7	Telekommunikation.....	18
6	Gutachten.....	18
6.1	Schallgutachten	18
6.2	Artenschutzrechtliche Überprüfung.....	19
6.2.1	Fledermaus.....	19
6.2.2	Eidechsen	19
7	Planinhalte.....	20
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet - WA.....	20
7.1.2	Urbanes Gebiet – MU	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	21

7.2.1	Grundflächenzahl.....	21
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	22
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	22
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.4	Bauweise, Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	22
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	23
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
7.7	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
7.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	24
8	Bodenordnende Maßnahmen	25
9	Hinweise und Empfehlungen	25
9.1	Niederschlagswasser.....	26
9.2	Schutz des Bodens soweit schützenswerter Boden vorhanden	26
9.3	Baugrunduntersuchungen.....	26
9.4	Radonpotential	26
9.5	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	28
9.6	Schutz von Pflanzenbeständen.....	28
9.7	Herstellung von Pflanzungen	29
9.8	Altlasten.....	29
9.9	Erdkabeltrassen.....	29
9.10	Regenerative Energien	29
9.11	Telekommunikationsleitungen.....	29
9.12	Innergebietlicher Lärmschutz	30
10	Planungsalternativen	30
11	Beurteilung der Umweltbelange.....	30

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortszentrum von Föhren befindet sich im Bereich zwischen Hauptstraße, Waldstraße und Hohlweg das Areal des ehemaligen Kloster Föhren. Dort ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit Wohnungsbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Dienstleistungen, öffentlichen Nutzungen sowie Dienstleistungen vorgesehen. Auch soll das Areal mit einem Quartierplatz, Gastronomie und dem Bürger- und Vereinshaus als öffentlicher Treffpunkt entwickelt werden.

Der Abriss der baufälligen und seit langer Zeit leerstehenden Klostergebäude ebnet den Weg zur Umsetzung des Konzeptes. Dieses Konzept soll Grundlage für einen aufzustellenden Bebauungsplan sein.

Mehrere Gebäude im Hohlweg weisen außerdem hohen Erneuerungsbedarf auf (Anwesen Hohlweg 3, 4 und 9). Nach einem Grunderwerb durch die Ortsgemeinde wurde diese nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz mit den Gebäuden der Klosteranlage zurückgebaut. Damit sind im Hohlweg weitere Flächen mit Entwicklungspotenzial für das Klosterareal entstanden. Ziel ist die Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität im Hinblick auf die Attraktivierung des Gesamtensembles sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan erstellt. Hierbei kann auf bestehende Objektplanungen, Gutachten und Fachbeiträge zurückgegriffen werden. Sie können als Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung bzw. Folgebebauung geschaffen werden. Die konkrete Bebauung und welche Nutzungen zulässig sein sollen, wird auf der Ebene dieses Bebauungsplans gesteuert.

2 Verfahren

Im vorliegenden Fall kommt es zur Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innentwicklung (§ 13 a BauGB):

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Umnutzung einer Fläche. Es geht vorliegend um ein Flächenrecycling im Areal um das ehem. Kloster (zwischenzeitlich abgebrochen) mit Bürgerhaus, alter Schule sowie nicht mehr zeitgemäßer Wohnbebauung. Der Planbereich liegt im Siedlungszusammenhang.

§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird 20.000 qm keineswegs erreichen. Dies wird im weiteren Verfahren mit der Festsetzung der GRZ

ergänzend nachgewiesen werden. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes besteht nicht.

§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

Die UVP-Vorprüfung¹ gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Landes-UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der Umwelt-Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Der Bau der geplanten Erschließungsstraße beschränkt sich auf einen Eingriffsbereich von rund 1.232 m². Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nicht.

In den Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Um die Umweltbelange in der Planung angemessen zu würdigen werden diese in einem Fachbeitrag² abgearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird ebenso durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen, die im BNatSchG mit den Artenschutzvorgaben der Fauna-Flora-Habitat- und der EU-Vogelschutz-Richtlinie angegeben sind.

3 Bestandssituation

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,75 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Föhren umfasst:

Flur 13:

1, 2/1, 2/3, 3, 4/1, 5, 6, 7/1, 8/3, 8/4, 9/1, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/3, 15/4, 16, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 21/3, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 23/1, 24, 25, 26/1, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28, 29, 187/2 (teilw.) (Hauptstraße), 187/3 (Hauptstraße), 187/7 (teilw.) (Hauptstraße), 190/1 (Hohlweg), 191 (Hohlweg)

Flur 27:

96/8 (teilw.), 96/12 (teilw.), 96/16 (teilw.), 96/17 (teilw.) (alle Flurstücke Hauptstraße)

Der städtebaulichen Planung liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juni 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

¹ Vgl. BGHplan (2021): Bebauungsplan „Kloster Föhren“ – Anlage einer Erschließungsstraße. UVP-Vorprüfung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Landes-UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG. Trier

² Vgl. BGHplan (2021): Bebauungsplan „Kloster Föhren“. Erarbeitung der Umweltbelange gem. § 13 a BauGB. Trier

3.2 Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Erschließung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Erschlossen wird das Areal durch die umliegenden Gemeindestraßen.

Das Torhaus im Westen an der Waldstraße ist Teil einer Denkmalzone (s. Kapitel 3.3); es wird auch weiterhin erhalten bleiben. Das sogenannte Haus Nazareth (Hauptstraße 5) ist ebenfalls ein noch erhaltener Teil der Denkmalzone und wird als Wohngebäude weiterbestehen. Nach Abrissgenehmigung für das Kerngebäude des ehemaligen Waisenhauses wurde das L-förmige Gebäude bereits 2017 und zuletzt das ehem. Kloster abgebrochen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der alte Klostergarten, der mittlerweile verbuscht ist.

Im Südosten des Plangebietes, im Einmündungsbereich Hohlweg in die Hauptstraße, besteht eine kleinteilige Bebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern (Hohlweg 1 und 2 sowie Hauptstraße 7, 7a, 9 und 11). Diese werden künftig erhalten bleiben. Das gleiche gilt für zwei Wohngebäude im Hohlweg Hausnummer 11 und 12.

Im Südwesten liegt das Bürger- und Vereinshaus, das aus einem Nebengebäude des ehemaligen Franziskaner-Klosters entstanden ist. Dieses Gebäude soll im Rahmen der städtebaulichen Konzeption erhalten bleiben. Direkt nördlich daran angrenzend befindet sich das alte Schulgebäude, das zur Umsetzung des vorliegenden Planungskonzeptes ebenfalls noch abgerissen werden soll; der erforderliche Abrissantrag wird gestellt. Eine wirtschaftlich vertretbare Nachnutzung, insbesondere der alten Schule für Gemeindezwecke, gestaltet sich wegen des Grundrisses und der Geschosshöhen schwierig. Im Falle einer Erhaltung wäre bei diesem Gebäude eine vollständige Entkernung erforderlich.

Die Gebäude am Hohlweg 9, 4 und 3 (Leerstände) sowie Waldstraße 2 und 4 (zwischen der alten Schule und dem Torhaus) bestehen nicht mehr.

Zwischen der alten Schule und dem Haus Nazareth befinden sich zwei große Rosskastanien. Zudem sind eine Linde an der Hauptstraße und zwei weitere Linden im Bereich des alten Klostergartens vorhanden. Bis auf die südwestliche Rosskastanie werden die Bäume gerodet, im Rahmen der Planung und Durchgrünung des Gebietes werden jedoch neue Bäume gepflanzt.

Derzeit stellt sich das Gelände in die hangaufwärts gelegenen Bereiche als entsiegelte, größtenteils vegetationslose Brachfläche dar.



Abbildung 1: Luftbild Planbereich; Quelle: LANIS, abgefragt am 22.01.2021 (Hinweis: das Kloster im Zentrum ist zwischenzeitlich abgerissen)

3.3 Denkmalschutz

Die Klosteranlage von Föhren ist ein ehemaliges Kloster der Franziskanerinnen. Gemäß des Verzeichnisses der Kulturdatenbank im Kreis Trier-Saarburg der Generaldirektion kulturelles Erbe liegen die Gebäude Hauptstraße 1 (Bürger- und Vereinshaus), 3 (Kloster von 1911-13), 5 (Haus Nazareth von 1925, als Kindergarten und dann als Kriegslazareth genutzt, von 1998 bis 2000 renoviert; es entstanden Wohnungen), das Torhaus und das alte Schulhaus (von 1897) in einer Denkmalzone. Die einzelnen Gebäude haben damit nur im diesem Bereich einen Denkmalstatus und sind nicht per se denkmalgeschützt.

Ein Großteil der Gebäude der ehemaligen Klosteranlage war seit mehreren Jahren von Leerstand geprägt, so dass sich der Bauzustand der Gebäude zwischen stark sanierungsbedürftig und abbruchbedürftig bewegte. Nach dem Erwerb der Grundstücke im Klosterbereich beantragte die Ortsgemeinde Föhren eine Abrissgenehmigung mit dem Ziel des Teilabrisses von Gebäuden im Klosterbereich. Das Waisenhaus, Versorgungsbetriebe und der Klostergarten bestehen zwischenzeitlich nicht mehr. Zuletzt wurde das Klostergebäude abgerissen.

3.4 Kampfmittel

Auf der gesamten Fläche ist mit blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen.³ Entsprechend dieser Aussage wurde ein Kampfmittelservice mit Prüfung des möglichen Kampfmittelverdachts und der Erstellung einer kampfmitteltechnischen Stellungnahme/Gefährdungsabschätzung beauftragt.⁴

³ Vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (2019): Kampfmittelvorerkundung. Estenfeld. (Stand: 14.06.2019).

⁴ Vgl. Kampfmittelservice B&E GmbH (2020): Kampfmitteltechnische Stellungnahme. Föhren, ehemaliges Franziskanerkloster. Würzburg. (Stand: 05.10.2020).

Das geplante Bauareal wurde mit einem 50 m Sicherheitspuffer umgeben, um alle relevanten Befunde in Betracht zu ziehen.

Aufgrund eines Granateneinschlags im Kloster muss das gesamte Auswertungsgebiet als sogenannte Kampfmittelverdachtsfläche (KMVF) eingestuft werden. Daraus resultiert:

- Eine Kampfmittelerkundung (KME) ist bei Bodeneingriffe von mehr als 30 cm unter Geländeoberkante (GOK, Ende II. WK) notwendig.
- Auf den ehemals überbauten Flächen, im Bereich von nach 1945 angelegten Sparten oder in Bereichen ehemaliger Bäume, die inzwischen samt Wurzelstock entfernt wurden, ist hingegen keine KME mehr erforderlich, sofern der dabei erfolgte Bodeneingriff $\geq 1,5$ m betragen hat. Dies gilt auch für Bereiche der neuen Bebauung, sofern bei deren Erstellung keine Bodeneingriffe von mehr als 30 cm unter GOK 1945 erfolgen.

Die vorliegende Stellungnahme ist mit einer Kampfmittelfreigabe gleichzusetzen.

3.5 Archäologie

Das Plangebiet ist als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) wird an der Planung beteiligt, um eine Zerstörung von Funden zu vermeiden.

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich die Denkmalzone „Ehemaliges Kloster und Kinderheim“. Einige der verbliebenen Gebäude sind als Einzeldenkmäler ausgewiesen; Kloster und Einzeldenkmäler sind jedoch zum Großteil abgerissen. Die untere Denkmalschutzbehörde wird an der Planung beteiligt.

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler, die durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

3.6 Geomorphodynamikanalyse

Die Geomorphodynamik-Analyse⁵ (GMD) beschreibt ein wissenschaftliches digitalisiertes Verfahren zur Früherkennung von Gefahren auf der Erdoberfläche. Die Ergebnisse zeigen, wo auf der Erdoberfläche mit Naturereignissen wie Hangrutschungen, Unterspülungen, Bodenerosion, subsilvanem Fließen und Subresion zu rechnen ist.

Das Gebiet des ehemaligen Klosters Föhren kann nach der GMD-Analyse als weitgehend sicheres Terrain gegen Gefahren aus Naturprozessen infolge Starkregenereignissen angesehen werden. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes liegt in einem ungefährdeten Bereich und nur ein Anteil von ca. 10-15 % liegt in einem mittelmäßig gefährdeten Bereich westlich des ehemaligen Klostergebäudes, der hier vernachlässigt werden kann.

⁵ Vgl. Ingenieurbüro Reihnsner (2019): GMD-Analyse im Bereich ehemaliges Kloster in Föhren. Gemeinde Föhren. Wittlich. (Stand: 02.09.2019)

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücke stehen sowohl im Privateigentum (Bestandswohngebäude), als auch im Gemeindeeigentum. Im Rahmen der künftigen Parzellierung wird eine Bodenordnung erforderlich.

Die in Privateigentum bestehenden Grundstücke verbleiben im Besitz der jeweiligen Eigentümer.

3.8 Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

3.9 Kompensationsflächen

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren Teilgebiet „Klostergarten“ überlagert. Neben einem Fußweg setzt dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Zudem gibt er Hinweise auf die zu beachtende Denkmalschutzzone und auf zwingend zu erhaltende Teile der Klostermauer:

- Neuanlage von Gehölzbeständen (ca. 0,17 ha): Pflanzung von Einzelbäumen, Streuobstbestand/Obstbaumreihe. Die Flächen sind nach Detailabstimmung mit der Denkmalpflege dauerhaft in extensiver Nutzung zu halten und zu einer Obstwiese mit Obsthochstämmen lokaltypischer Sorten zu entwickeln.
 - Als Ausgleich der überplanten Kompensationsflächen wird auf einer externen Ausgleichsfläche von ca. 0,2 ha eine Streuobstwiese mit lokaltypischen Sorten und extensiver Grünlandnutzung angelegt. Näheres zur Umsetzung und Verortung wird im weiteren Verfahren festgelegt.
- Natursteinmauern mit Grotte (ca. 0,05 ha): Erhalt der Fläche in ihrer jetzigen Struktur mit fugenreichen Distanzmauern aus Naturstein, einer aufgeschichteten Grotte, einem Brunnenschacht mit Anschluss an ein unterirdisches Gangsystem und einem Kranz aus 4 prägenden Laubbäumen.
 - Die Umsetzung der Neuanlage von Gehölzbeständen ist nicht zu erkennen, die zum Zeitpunkt des Bebauungsplans Klostergarten (2005) vorhandene in der Maßnahme beschriebene Struktur ist bis auf 2 Bäume nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.
 - Der Erhalt der Grotte samt Umfeld ist gemäß der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans primär denkmalpflegerisch motiviert. Laut einer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (28.09.2020) ist die benannte Grotte jedoch nicht Gegenstand der baulichen Gesamtanlage ‚Kloster Föhren‘, wodurch das Erfordernis des Erhalts der Grotte nicht durch denkmalpflegerische Aspekte begründet werden kann.
 - Bei der noch festzusetzenden externen Ausgleichsfläche erfolgt ein Aufschlag von 300 m² für die 4 o. g. Laubbäume.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Gemäß gültigem ROP ist Föhren Erholungsgemeinde (E) Wohnentwicklungsgemeinde (W) und Gewerbegebiet (G). Eine zentralörtliche Funktion ist für die Ortsgemeinde nicht vorgesehen. Das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (Stand Januar 2014) (ROPneu) wird Föhren mit den besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe sowie Freizeit/Erholung bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist kooperierendes Grundzentrum mit Hetzerath. Das Plangebiet liegt ferner in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.

Der Geltungsbereich ist im ROPneu ebenfalls als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt; er liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Bürger- und Vereinshaus wird im FNP als Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

Als Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB) ist die Denkmalzone mit einer Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen abgegrenzt.

Im nordwestlichen Teil liegt ein Bereich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Klostergarten“ (s. Kapitel 3.9)

Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

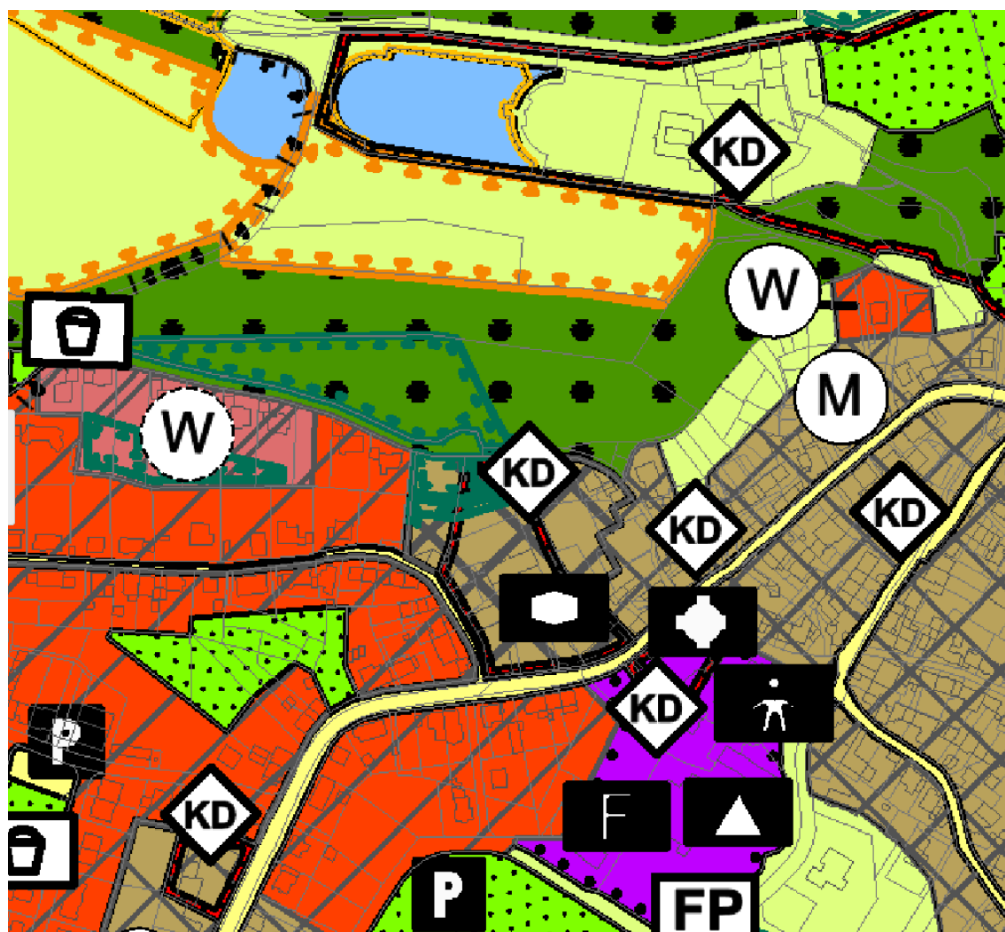


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (15. Änderung)

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Im Nordwesten und Norden stößt der Geltungsbereich an die Grenze des Bebauungsplans „Klostergarten“ aus dem Jahr 2005. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes „Kloster Föhren“ zu einer Überschneidung (s. Markierung in Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Klostergarten“ (nicht maßstäblich)). Dort setzt der Plan von 2005 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einen Fußweg fest. Auch wird der Hinweis auf die zu beachtende Denkmalzone gegeben.

Bebauungspläne sind nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich anderweitige Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt (s. Kapitel 3.9)



Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Klostergarten“ (nicht maßstäblich) mit Überlappungsbereich

4.4 Einzelhandelskonzept

Die Ortsmitte von Föhren ist gem. des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes der Ortsgemeinde Föhren und Hetzerath zentraler Versorgungsbereich.

Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich das Plangebiet, das im Einzelhandelskonzept als Potentialfläche für den zentralen Versorgungsbereich bezeichnet wird (kleinteiliger Nutzungsmix aus Handel, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie).

Für den zentralen Versorgungsbereich sollen keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten, d. h. Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig und städtebaulich erwünscht. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies.

4.5 Fachplanungen

Für das Plangebiet soll ein Konzept zur Energie- und Wärmeversorgung erstellt werden. Details dazu werden im weiteren Verfahren abgestimmt und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Planungskonzept



Abbildung 4: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf; Stand: 08.12.2020

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern. Ein Bereich umfasst die Wohnnutzung im Norden, wo Wohngebäude in topographieangepasster Bauweise entstehen werden. Des Weiteren zählen dazu zwei bestehende Wohnhäuser im nördlichen Hohlweg, die erhalten bleiben und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der zweite Bereich umfasst eine Mischnutzung im südlichen Teil, die sich um einen zentralen Platz gruppiert. Den Übergangsbereich bilden Mehrfamilienhäuser (s. Abbildung 5: Nutzungsgliederung). Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude, d. h. das Haus Nazareth, das jetzige Bürger- und Vereinshaus und die Wohngebäude an der Hauptstraße, sollen sich um den Platz das künftige Bürger- und Vereinshaus (mit Räumlichkeiten für Vereine, die Dorfgemeinschaft, dem Gemeindebüro und Coworking Space), ein Gastronomiebetrieb (+ ggf. Boardinghouse), Nahversorgungsbetriebe, Pflegedienstleistungen und Wohnnutzung in den Obergeschossen gruppieren.

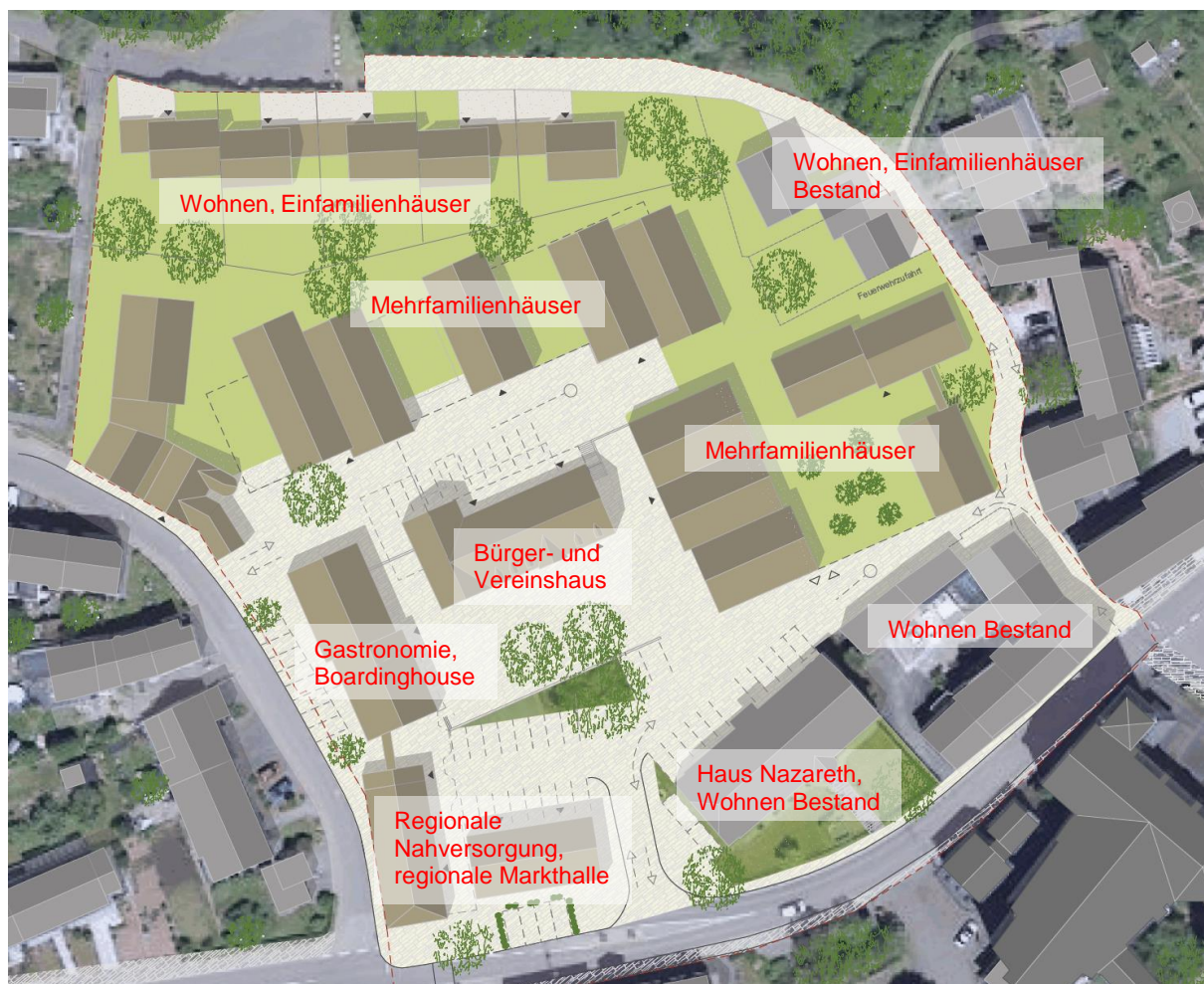


Abbildung 5: Nutzungsgliederung

Vorgesehen ist eine maximal zwei- oder dreigeschossige Bauweise im Bereich der Einfamilienhäuser im Norden und eine maximal dreigeschossige Bauweise im Bereich der Mischnutzung. Einzig das Bürger- und Vereinshaus im Zentrum wird mit maximal 4 Vollgeschossen ausgeführt. Die Bebauung wird sich mit teilweise eingegrabenen Geschossen in die Topographie einfügen.

Es wird zu einer ortstypischen Bebauung mit geneigten Dächern kommen.

Der Platz soll ein belebter Dorfmittelpunkt werden. Neben der Erschließung von Dienstleistungen und Einzelhandel, soll dort auch ein Bereich für Außengastronomie vorgehalten werden.

5.2 Topographie

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt das von Norden nach Süden abfallende Gelände. Die Bebauung und Erschließung wird dergestalt vorgenommen, dass es drei Ebenen geben wird:

- Eine Ebene an der Hauptstraße und dem Dorfplatz
- Die zweite Ebene nördlich des künftigen Bürger- und Vereinshauses
- Die dritte Ebene mit den Einfamilienhäusern am Hohlweg im Norden.

Geländeschnitte werden zur Offenlage des Bebauungsplanes ergänzt.

5.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch in zwei Tiefgaragen nachgewiesen.

Indem die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen verortet werden, besteht die Möglichkeit zur Reduzierung der Versiegelung für den ruhenden Verkehr und die Freiflächen können entweder als Grünflächen oder Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Stellplätze für das Bürger- und Vereinshaus, Gastronomie/Boardinghouse, sowie die Nahversorgung werden oberirdisch, direkt bei dem jeweiligen Gebäude hergestellt. Auch die Stellplätze für die Bewohner des Haus Nazareth werden direkt hinter und nebenliegend nachgewiesen. An der Hauptstraße sowie im Zentrum des Platzes werden insgesamt 6 öffentliche Parkplätze entstehen.

Weitere Parkplätze, insbesondere für das Bürger- und Vereinshaus, die bei Veranstaltungen genutzt werden können, werden sich in fußläufiger Entfernung ca. 120 m südlich des Geltungsbereichs beim Sportplatz befinden.



Abbildung 6: Lage Plangebiet und öffentliche Parkplätze

Insgesamt ergibt sich folgende Stellplatzverteilung:

Art der Nutzung	Anzahl	Verortung
Tiefgarage 1	46	Tiefgarage
Tiefgarage 2	48	Tiefgarage
Haus Nazareth	12	Oberirdisch im Platzbereich
Gastronomie	8	Oberirdisch Waldstraße
Einzelhandel, Regionale Markthalle	16	Oberirdisch im Platzbereich
Öffentliche Parkplätze	6	4 an der Hauptstraße, 2 im Platzbereich
Bürger- und Vereinshaus	10	Hinter dem Bürgerhaus
	98	Beim Sportplatz (davon 37 Bestand und 61 Neuschaffung)

Für die neu entstehenden Wohneinheiten wird ein ausreichender Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt, um so einerseits öffentliche Flächen und die Hauptstraße von parkenden Fahrzeugen frei zu halten und andererseits bei der Beurteilung des Lärms durch Parkplatzverkehr eine Grundlage zur Berechnung auf der sicheren Seite zu haben.

5.4 Erschließung

Das Gebiet wird von der Waldstraße, der Hauptstraße und dem Hohlweg umgrenzt. Die äußere Erschließung wird über diese Gemeindestraßen sichergestellt.

Im unteren Teil des Hohlwegs wird die Verkehrsführung jedoch im Rahmen der Erschließung des Baugebietes modifiziert. Zwischen der Bestandsbebauung am Hohlweg 3 und 5 besteht ein Engpass, an dem sich der Straßenquerschnitt auf bis zu 3,20 m verschmälert. Begegnungsverkehr soll zukünftig an dieser Stelle nicht mehr stattfinden. Darum wird der untere Teil des Hohlwegs zur Einbahnstraße. Die Einfahrt in den Hohlweg von der Hauptstraße wird weiterhin möglich sein. Der Verkehr aus dem Hohlweg, der auf die Hauptstraße möchte, wird auf Höhe der Hausnummer 5 über den Platzbereich Richtung Westen geführt und dann neben dem Haus Nazareth zur Hauptstraße abfließen (s. Abbildung 7). Im oberen Bereich des Hohlweges wird Begegnungsverkehr nach wie vor möglich sein. Dort wird es lediglich zu Anliegerverkehr kommen, da der Hohlweg eine Sackgasse ohne Verbindung zur Straße Im Klostergarten darstellt. Die Durchgängigkeit für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge zur Straße Im Klostergarten kann mittels umklappbarer Poller sichergestellt werden, da am Ende der Waldstraße keine Wendemöglichkeit vorhanden ist.

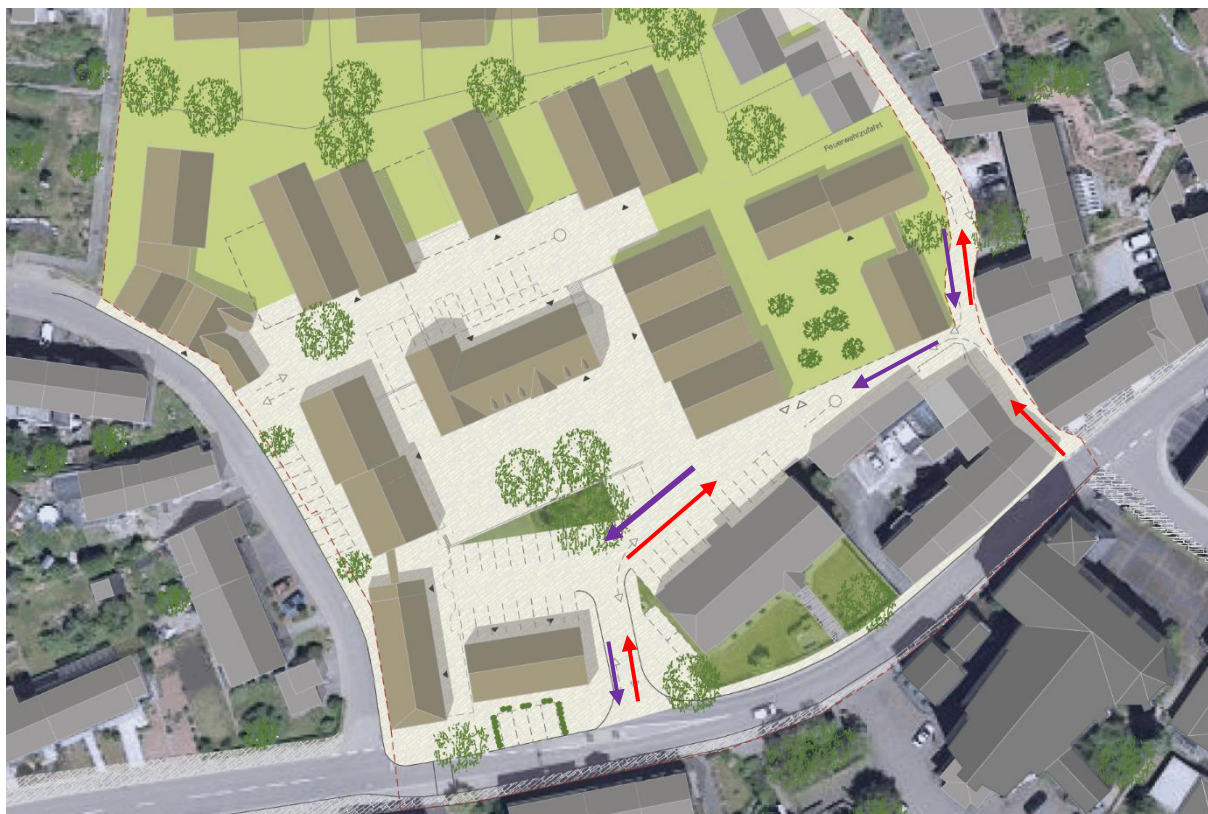


Abbildung 7: neue Verkehrsführung

Die innere Erschließung des südlichen Geltungsbereichs erfolgt über die neu herzustellende Erschließung zum Dorfplatz. Über eine verkehrsberuhigte Straße (Gemeindestraße) werden die Stellplätze auf dem Platz und eine Tiefgarage erreichbar sein. Nördlich der geplanten Gastronomie sowie des Bürger- und Vereinshauses wird eine innere private Erschließung der Stellplätze und der zweiten Tiefgarage hergestellt (nicht als öffentliche Gemeindestraße, sondern als Privatzufahrt).

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird auch die Verkehrsführung auf der Hauptstraße modifiziert. Dazu wird die Querungshilfe zurückgebaut und der Straßenverlauf zwischen dem Haus Nazareth und der Waldstraße leicht verschwenkt. Dies ermöglicht eine sichere Ausfahrt von dem zentralen Platz und aus der Waldstraße, sicheres Ein- und Ausparken der 4 Parkplätze in Senkrechtaufstellung sowie das sichere Kreuzen der Hauptstraße durch Fußgänger.

Die Andienung für die Feuerwehr wird mit dem vorliegenden Erschließungskonzept sichergestellt.

5.5 Wasserver- und Entsorgung

Zur Entwässerung des Klosterareals steht ein vorhandenes Mischwassersystem im direkten Umfeld zur Verfügung. Zur Entlastung des Mischwassersystems sind verschiedene Regenüberlaufeinrichtungen (RüB) in den Föhrenbach vorhanden. Um den Anforderungen des Landeswassergesetzes zu entsprechen wird im Klosterareal ein modifiziertes Trennsystem installiert. Hierbei wird das Schmutzwasser separiert und im Freispiegel dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

5.5.1 Regenwassersystem

Das Oberflächenwasser im Klosterareal, resultierend aus den Straßenflächen, wird durch Straßenabläufe aufgefangen und mittels Transportleitung abgeleitet.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt eine eigene Regenwasserkanaltrassierung im Klosterareal über den Park Moneteau bis hin zum Föhrenbach. Vom Park Moneteau bis zum Föhrenbach stehen zwei unterschiedliche Trassen zur Verfügung, wobei eine Trasse westlich der Feuerwehr führt und die Straße im Brühl quert. Die Fortführung dieser Trasse befindet sich dann zwischen dem Parkplatz und dem vorh. Sportplatz. Die Einleitung in den Föhrenbach würde dann unterhalb der Bachquerung/ „im Brühl“ erfolgen.

Die zweite mögliche Entwässerungstrasse verläuft vom Park Moneteau vor der Turnhalle und entlang des Boltzplatzes bis zum Föhrenbach, wobei die Einleitung in den Föhrenbach dann oberhalb der Bachquerung/ „Im Brühl“ erfolgt.

Die Einleitung in den Föhrenbach ist im Vorfeld mit der SGD- Nord im Zuge eines Ortstermins am 13.01.2021 besprochen worden.

Hierbei besteht einzig und allein die Auflage die Gewässerverträglichkeit / Leistungsfähigkeit gem. Merkblatt BWKM-3 nachzuweisen.

Eine gleichmäßige Verteilung nach dem Austritt in den Föhrenbach wird über eine Steinschüttung 60/300 gewährleistet. Um Erosionen im Auslaufbereich entgegen zu wirken, werden im Sohlbereich Wasserbausteine und als Prallschutz Findlinge vorgesehen.

5.5.2 Schmutzwasserkanal

Der geplante Schmutzwasserkanal DN250 entwässert im Freispiegelabfluss in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen.

5.6 Elektrifizierung

Die elektrische und die medienseitige Versorgung werden über Fortführung die vorhandenen Netze gesichert.

5.7 Telekommunikation

Die medienseitige Versorgung kann über die vorhandenen Netze erfolgen. Das Leitungsnetz muss hierfür in das Plangebiet verlängert werden. Die Trassen sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.

6 Gutachten

6.1 Schallgutachten

Für das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sollen als Grundlage für die weitere Planung die Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, die Nutzung der geplanten Stellplätze und der Anlagenlärm (Gastronomie, Veranstaltungen, Kommunikation) schalltechnisch untersucht und beurteilt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der räumlichen Nähe zwischen schutzwürdigen Nutzungen und Schallquellen die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Hierin sollen Aussagen darüber getroffen werden, ob vom Grundsatz her die Planungsabsichten mit der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung schalltechnisch verträglich sind. Aufgrund des frühen Planungsstandes können schalltechnische Optimierungen mit in die Planungen einfließen, um zum einen ausreichenden Schallschutz vor Verkehrslärm zu erreichen und zum anderen die Anwohner vor Geräuscheinwirkungen aufgrund der Planungsabsichten (Parkverkehr, Gastronomie, Vereins- und Bürgerhaus etc.) ausreichend zu schützen. Dazu wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Ergebnis können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits Maßnahmen zum passiven Lärmschutz benannt werden.⁶

Unmittelbar angrenzend an den Sportplatz der Gemeinde südlich der Straße 'Im Brühl' sollen zudem öffentliche Stellplätze entstehen. Eine abschließende schalltechnische Beurteilung dieser Stellplätze ist im Zuge des Planverfahrens zu diesen Stellplätzen vorzunehmen.

6.2 Artenschutzrechtliche Überprüfung

6.2.1 Fledermaus

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.

In dem Bebauungsplanverfahren Teilgebiet „Klostergarten“ (2005) wurden Fledermäuse im Plangebiet bzw. der Umgebung nachgewiesen, Vorkommen von Fledermäusen in den angrenzenden Waldgebieten sind zu erwarten. Die Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermaus- und Vogelarten wird in Anbetracht der aktuellen Ausstattung, Größe und dem Angebot an alternativen offenen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebiets als gering bewertet. Aufgrund der geringen Attraktivität der aktuellen Biotopausstattung für seltene Arten wurden keine weiteren faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

Die mit den Baumrodungen verbundenen **Fledermaus** Quartierverluste werden durch die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere im Umfeld des Plangebiets ausgeglichen. Hierzu werden Fledermausquartiere (Ganzjahresquartiere und Sommerquartiere) an Bäumen im Umfeld angebracht. Im Sommer 2021 wird eine weitere Besatzkontrolle der Kastanie mit hohem Quartierpotenzial zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen. Die Ergebnisse werden nach Abschluss des Gutachtens ergänzt und in die weitere Planung integriert. Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen werden die Baumfällungen nur unter Begleitung und Anleitung eines Fledermauskundlers und nach negativer Fledermaus Besatzkontrolle durchgeführt.

6.2.2 Eidechsen

Aufgrund der Sichtung mehrerer Mauereidechsenindividuen im Plangebiet wurde ein Mauereidechsen Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden nach Abschluss des Gutachtens entsprechend ergänzt und bewertet.

⁶ Vgl. GSB (2021): Ortsgemeinde Föhren. Bebauungsplan Teilgebiet „Kloster Föhren“. Schalltechnisches Gutachten. Sankt Wendel

Die Kartierung der Mauereidechsen wird im April/Mai 2021 durchgeführt. Eventuell erforderliche Artenschutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit des Ergebnisses festzusetzen.

7 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. Eine genaue Festsetzung sowie deren Erläuterungen werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ergänzt. Zum Zeitpunkt der fakultativen frühzeitigen Beteiligung werden lediglich die Grundzüge der künftig zu treffenden Festsetzungen umrissen.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption wird der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Baugebiet für Wohnzwecke entwickelt. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sollen dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen 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.

7.1.2 Urbanes Gebiet – MU

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

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 vergleichsweise geringe Flächengröße zwischen bestehender und neuer Bebauung rechtfertigt die Ausbildung eines eigenständigen Gebietscharakters im größeren

Siedlungszusammenhang nicht. Vielmehr ist es planerischer Wille der Gemeinde die Neubebauung in den Gesamtzusammenhang der gemischten örtlichen Struktur entlang der Hauptstraße 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 – Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten - sollen in Zukunft grundsätzlich nicht zurückgedrängt werden. Dies wäre bei der Festsetzung einer vornehmlich dem Wohnen dienenden Gebietsart jedoch zu befürchten. Der angestrebte Nutzungsmix, würde sich nicht ohne weiteres umsetzen lassen. 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 an dem neuen zentralen Dorfmittelpunkt ebenfalls zulässig sein. 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.

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

7.2 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 (maximale Trauf- und Firsthöhen) als Höchstmaß, sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl gemäß Planeintrag festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze samt Zufahrten, der Tiefgarage sowie untergeordneten Nebenanlagen wird zugelassen.

Für das WA wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Im MU wird die festzusetzende Grundflächenzahl 0,6 betragen. Dementsprechend ist es möglich, dass die Grundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereichs bestmöglich zur Errichtung der darin vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen ausgeschöpft werden können. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ von 0,8 wird damit unterschritten.

Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Regelung hierzu wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes getroffen werden.

Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind oder zur Erschließung sowie für Stellplätze benötigt werden, sind zu begrünen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird geregelt. Die Dimensionierung der Gebäude soll den Bestand in der Ortslage aufnehmen und eine homogene Baustruktur erzeugen. Eine genaue Festsetzung wird zur Offenlage vorgenommen.

Die Gebäudekubaturen entsprechen der Typologie der umliegenden Bebauung mit geneigten Dächern.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit gemäß Planeintrag begrenzt. Die Ausbildung von Keller- oder Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung (LBauO) darstellen ist zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen angemessen weiten Rahmen für die Baufreiheit vor, ohne dass die Erscheinung des städtebaulichen Konzeptes zu sehr verfälscht wird.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können im Rahmen der Landesbauordnung (gemäß § 8 Absatz 5 LBauO) zugelassen werden.

Die Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen möglich und werden in ihrer Umgrenzung durch Planzeichen ergänzend festgesetzt. Die geplanten Stellplätze werden durch Planzeichen positioniert. Solche Nebenanlagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird die Sicherung ausreichender Freiraumanteile planerisch fixiert und die immissionsschutzrechtlichen Belange durch Parkverkehr können passgenau geprüft werden.

7.4 Bauweise, Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Die Bauweise erfolgt als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die Bebauung soll aufgelockert (offen) in Erscheinung treten.

Dem Zweck des flächensparenden Bauens entsprechend, werden in einem Bereich des Plangebietes, und zwar in dem Baufeld an der Einmündung Waldstraße in die Hauptstraße (s. Abbildung 8), die seitlichen Abstandsflächen auf das brandschutzrechtlich notwendige Minimum von 2,50 m zu zwei Fassaden im südwestlichen Geltungsbereich reduziert. Da die Abstandsflächen sich nicht überdecken dürfen, sichert dies bei gegenüberliegenden Giebelwänden einen Mindestabstand von 5,00 m. Größere Gebäudeabstände werden dadurch nicht ausgeschlossen. Bei den seitlichen Abständen werden 2,50 m als ausreichend angesehen, da der Brandschutz gewährleistet wird. Weitergehende Reduzierungen sind gemäß § 8 Abs.10 LBauO bei fensterlosen Wänden möglich. Dann besteht auch keine Notwendigkeit der Belichtung, Besonnung und Belüftung. § 8 Abs. 10 LBauO stellt eine angemessene und ausreichende Regelung dar, um dies zu ermöglichen. Das Baufeld, auf das sich diese Ausnahme bezieht ist in der Planzeichnung mit einem X in eckigem Rahmen gekennzeichnet.

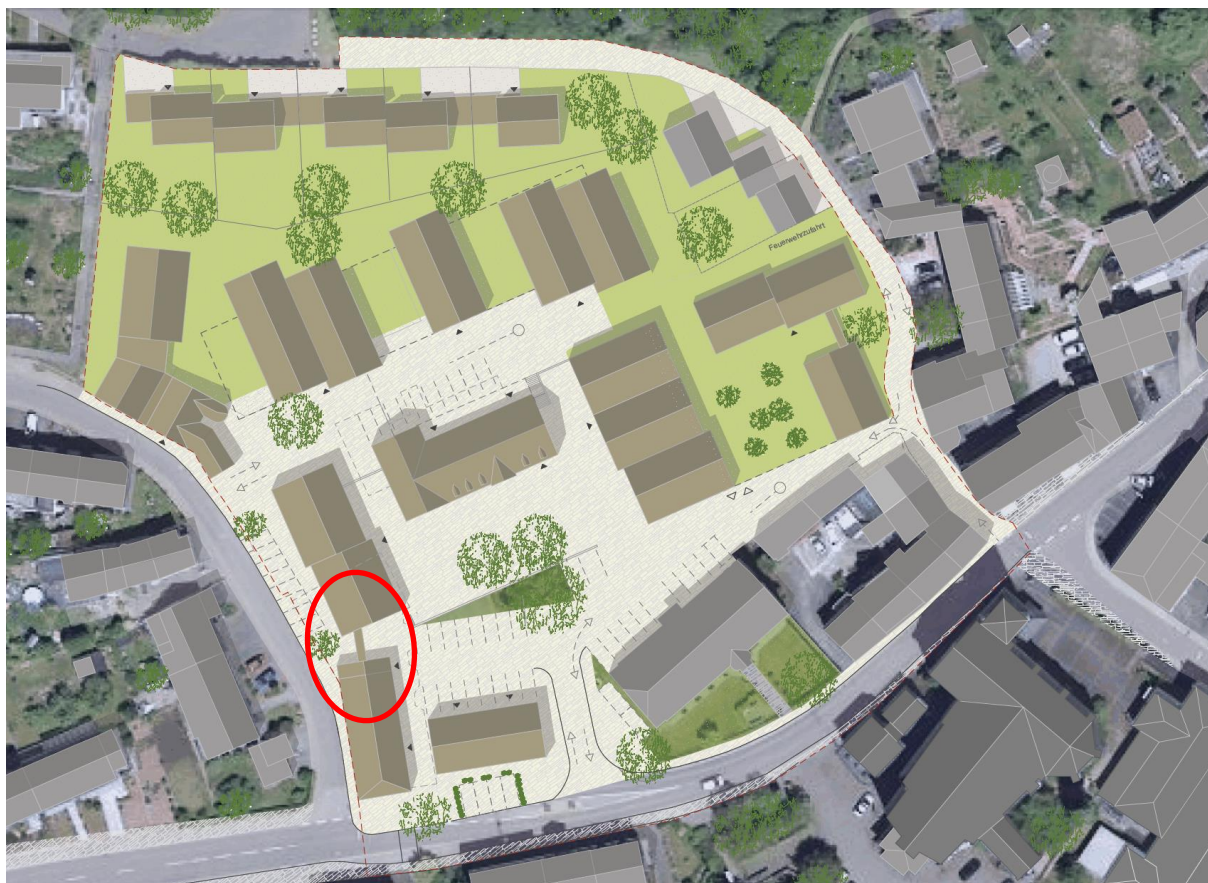


Abbildung 8: Kennzeichnung Abstandsflächenunterschreitung

Das Erfordernis zu Abstandsfläche wird nicht ausgelöst, da es sich künftig um ein Grundstück handeln wird. Im Falle der Grundstücksteilung ist die Eintragung einer Baulast erforderlich.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sollen innerhalb einer Tiefgarage, zum Teil aber auch oberirdisch in den dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr in die dafür festgesetzten Flächen zu lenken. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist ebenfalls geregelt.

Durch die Realisierung der Tiefgarage werden Flächen bereitgestellt, um dem durch die neuen Nutzungen anfallenden Bedarf des ruhenden Verkehrs direkt auf den privaten Flächen gerecht zu werden und ohne dass der öffentliche Verkehrsraum beeinträchtigt wird und es zu Parkplatzdruck kommt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit die Freiflächen auf dem Grundstück zu gestalten. Infolgedessen besteht im direkten Gebäudeumfeld eine ansprechendere Gestaltung im Vergleich zu einer Parkplatznutzung.

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

Die neu herzustellende Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt) festgesetzt und dient der Erschließung der Bebauung, von Stellplätzen und einer Tiefgarage. Auch wird hierüber der Verkehr vom

Hohlweg auf die Hauptstraße geführt. Der Querschnitt genügt den Ansprüchen von Sammelstraßen.

Funktionell davon getrennt sein wird der öffentliche Platzbereich vor dem Bürger- und Vereinshaus. Dieser wird als Quartiersplatz festgesetzt und steht als Aufenthaltsfläche zur Verfügung – frei von fließendem und ruhendem Verkehr.

Entlang der Verkehrsflächen (Bestand und Neuplanung) wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

7.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan haben aufgezeigt, dass schalltechnische Konflikte aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (Verkehrslärm) innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht im Plangebiet vorliegen und textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel für das Urbane Gebiet sind in der Planzeichnung dargestellt. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 59 dB(A) zugrunde zu legen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

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

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten und öffentlichen Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Stellplätze, Hauszuwegungen und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Die entsprechend der maximal zulässigen GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen und die Erschließung nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Bei der Gehölzauswahl sind zudem standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden.

Zur Förderung der Durchgrünung sollen die nicht überbauten Dächer der Tiefgaragen intensiv begrünt werden. Durch die Begrünung ergibt sich ein positiver Effekt auf den Ausblick der darüber liegenden Räumlichkeiten und die Freiflächen können auch als solche durch die Anwohner betreten und genutzt werden.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung soll eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke festgesetzt werden. Dementsprechend sollte je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obst-Hochstamm gepflanzt werden.

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

Die südwestliche Rosskastanie soll als Mittelpunkt des Platzes als zu erhaltender Baum festgesetzt werden.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die nähere Ausgestaltung der Bepflanzung bleibt der Anlage der Grünflächen im Planvollzug vorbehalten. Eine dezidierte Festsetzung erfolgt zur Offenlage.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne die Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans in Privatbesitz befindlichen Grundstücke verbleiben im Eigentum der jeweiligen Besitzer. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind in Gemeindeeigentum.

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im notwendigen Umfang kann später durch Grenzregelungen erfolgen.

9 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.

9.1 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.

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.

9.2 Schutz des Bodens soweit schützenswerter Boden vorhanden

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.

9.3 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.

9.4 Radonpotential

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

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum

Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

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

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

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

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

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

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 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.

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

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

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

9.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

9.6 Schutz von Pflanzenbeständen

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

9.7 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.

9.8 Altlasten

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

9.9 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

9.10 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.

9.11 Telekommunikationsleitungen

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

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

9.12 Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

10 Planungsalternativen

Standortalternativen werden nicht diskutiert, da die Planung ein Flächenrecycling für einen brachgefallenen Standort darstellt. Die Maßnahme stellt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bislang anderer Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung dar. Da das Kloster seit vielen Jahren leer stand und das Ensemble immer weiter dem Verfall unterlag, besteht nun die Chance einer sinnvollen Folgenutzung.

Zur beabsichtigten Bebauung und des Nutzungsmixes selbst gibt es Alternativen im Hinblick auf die Bebauungsdichte und –kubatur. Dies wurde mit dem Gemeinderat im Vorfeld des Bebauungsplanes erörtert und führte zu dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Andere Planungsalternativen werden nicht in Betracht gezogen, da das Planungskonzept sehr gut breite Bedürfnisse des Wohnungsbaus und der Versorgung im Innenbereich abdeckt.

11 Beurteilung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich im Ortskern besteht eine von Wohnnutzung dominierte gemischte Nutzung. Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand bislang in Form der ehem. Klostergebäude, des Bürger- und Vereinshauses sowie Wohnbebauung.

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.

Künftig wird eine Folgebebauung den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung sowie Wohnraum werden an geeigneter Stelle im Dorfkern neu entstehen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, da die Neuschaffung infrastruktureller Einrichtungen sowie Erschließungsmaßnahmen im Außenbereich obsolet sind.

Im Allgemeinen handelt es sich um einen vor Jahrzehnten anthropogen überformten Bereich, der infolge der Errichtung der Gebäude sowie der Versiegelung durch bauliche Maßnahmen und Erdbewegungen bereits verändert wurde.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Belange des Artenschutzes werden in gesonderten Gutachten (Fledermaus und Mauereidechse) dezidiert untersucht und im weiteren Verfahren in die Planung integriert.

Föhren, den

.....
Rosi Radant
- Ortsbürgermeisterin -

(Siegel)