

# Verbandsgemeinde Wittlich-Land

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Arenrath Teilgebiet „Herforder Straße - Erweiterung“ – 1. Änderung

### Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Offenlage

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>2</b>
3.1	Vorhandene Strukturen, aktuelle Nutzung und Umgebung .....	2
3.2	Planungsrechtliche Situation .....	2
3.3	Schutzgebiete/-objekte.....	4
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	4
3.5	Bestehende Leitungen .....	4
3.6	Kompensationsverpflichtungen .....	4
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Beurteilung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzeption.....</b>	<b>5</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang .....	5
6.2	Kompensationsflächen und Ausgleichspflicht .....	6
6.3	Erschließung.....	7
<b>7</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
7.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. §9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB).....	9
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
7.8	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Dächer.....	9
7.9	Zahl der Stellplätze.....	10
<b>8</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>10</b>
8.1	Archäologie und Bodendenkmäler .....	10
8.2	Schutzgebiete / Biotope / Artenvielfalt .....	10
8.3	Pflanzempfehlungen – Artenliste.....	10
8.4	Schutz des Bodens .....	11
8.5	Baugrunduntersuchungen .....	11
8.6	Radonpotential .....	11
8.7	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	12
8.8	Starkregengefährdung .....	12
8.9	Altlasten .....	13
8.10	Wasserhaushalt.....	13
8.11	Klima und Luft .....	13
8.12	Landschaftsbild und Erholung.....	13

## **1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt**

---

Der aus dem Jahr 1998 stammende, gültige Bebauungsplan für das Teilgebiet „Herforster Straße-Erweiterung“ soll aktuell in einem kleinen Teilbereich im Rahmen einer Nachverdichtung an die veränderten Planungsziele angepasst werden.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Arenrath Flur 7, Flurstück 23/11 sind derzeit gemäß rechtverbindlichem Bebauungsplan Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sollen zukünftig als zusätzliche Fläche für Wohnbebauung genutzt werden. Eine Umwidmung der Fläche kann nur über eine Bebauungsplanänderung erfolgen mit der Vorgabe, dass die entfallenen Ausgleichsflächen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden müssen.

Die Planung ist als Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren. Eine ausführliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt demnach. Zur notwendigen Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Gewährleistung einer sachgerechten Abwägung wurde ein Fachbericht Umweltbelange durchgeführt.

Der Bebauungsplan soll daher laut Planung der Gemeinde Arenrath als Allgemeine Wohnfläche (WA) realisiert werden und folgt dem Konzept bisher unbebaute Grundstücke im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. eines Lückenschlusses in die bisherige Bebauung zu integrieren.

Der gesamte Geltungsbereich nimmt eine Fläche von 1.093 m<sup>2</sup> ein. Die eigentliche Fläche des Baulandes nimmt rund 975 m<sup>2</sup> ein. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ist eine Vollversiegelung von 244 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 von Hundert für Nebenanlagen zulässig. Somit können insgesamt bis zu 366 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Zusätzlich werden weitere 118 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

---

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB da die baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung einer innerörtlichen Freifläche geschaffen werden sollen. Dadurch wird insbesondere § 1a BauGB Rechnung getragen. Dieser besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss und innere Entwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a BauGB erfolgen, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der moderaten Nachverdichtung.
2. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
3. 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).
4. 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).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der 1. Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 gilt der Eingriff als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Dementsprechend ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Die jedoch entfallenen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderer Stelle zu ersetzen.

### **3 Bestandssituation**

---

#### **3.1 Vorhandene Strukturen, aktuelle Nutzung und Umgebung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Flurstück 23/11, Flur 7. Dieses hat eine Größe von 1.093 m<sup>2</sup> und befindet sich gemäß dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Umgebung des Gebietes ist folgendermaßen geprägt:

- Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern im Norden, Osten und Westen
- Erschließungsstraße „Am Herrengarten“ im (Nord-)Osten
- Verbindung zur westlichen Bebauung „Am Sportplatz“ über Fußweg
- Südliche Waldvegetation
- Gewässer III. Ordnung „Arsbach“ mit uferbegleitender Vegetation ca.90m südlich

#### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

##### **3.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) liegt das Vorhabengebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Südlich grenzt das Gebiet an landesweit bedeutsame Bereiche für die Forstwirtschaft an. Aufgrund der Parzellenunschärfe der Planurkunde ist von einer direkten Betroffenheit und Überplanung durch den Bebauungsplan nicht auszugehen. Das Vorhabengebiet liegt in keinem klimatischen Wirkungsraum oder in einem Bereich von essentiellen Luftaustauschbahnen. Auch wird der landweite Biotopverbund nicht beeinträchtigt.

##### **3.2.2 Regionalplanung**

Im aktuell noch rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier (1985/1995) wird der Ortsgemeinde Arenrath die besondere Funktion „Landwirtschaft (L)“ zugewiesen. Gem. G 43 sollen die Landwirtschaft somit zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Der Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplans Region Wittlich (ROPneu/E, Stand Januar 2014) weist die Fläche zudem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz aus. Gemäß G 112 sind den Belangen der Wasserwirtschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine Fläche handelt, welche sich zudem im Innenbereich angrenzend an bereits bebaute Flächen befindet, erweist sich dieses für den Vorbehaltszweck als zu vernachlässigen. Aufgrund der geringen Größenordnung ist keine negative Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten. Laut Z 47 ist neben der quantitativen

Flächeninanspruchnahme und der Optimierung der notwendigen Flächeninanspruchnahme insbesondere der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Weitere Belange der Regionalplanung werden für den Planungsraum nicht beschrieben.

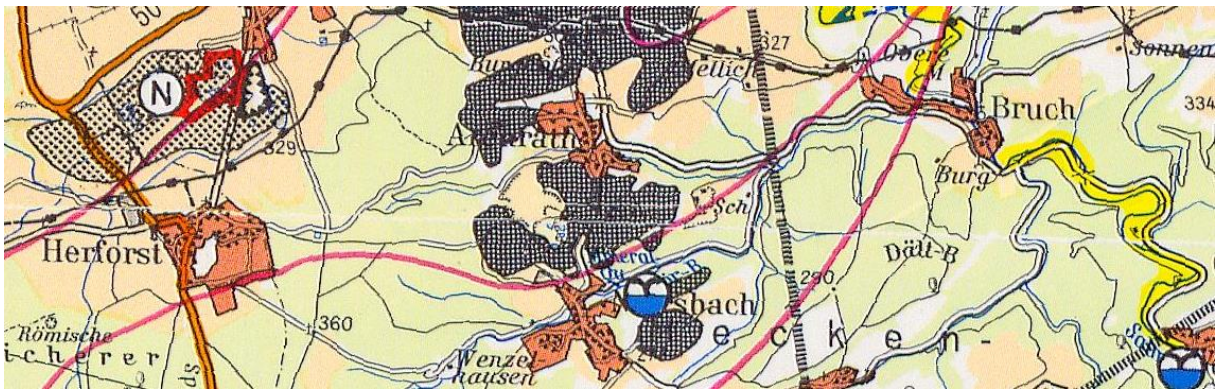


Abbildung 1: Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP), 1985/1995.

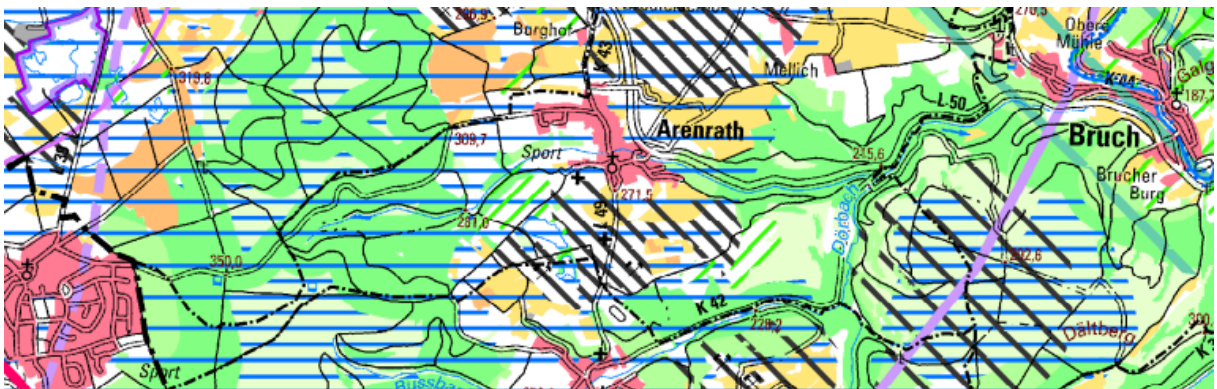


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (ROPneu/Entwurf), 2014.

### 3.2.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (2006) wird das Plangebiet zum Teil als Fläche für die Wohnbebauung dargestellt und zum Teil unterliegt die Fläche den Vorgaben zum Erhalt und zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland.

Durch das Planungsvorhaben können die Ziele des Flächennutzungsplans weitestgehend umgesetzt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Wittlich-Land.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land (ISU, 2006)

### **3.2.4 Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Gebiet berühren, bekannt.

### **3.3 Schutzgebiete/-objekte**

Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG-7000-020) befindet sich rund 6,2 km nordöstlich. Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-7000-061) ist in rund 8,3 km östlicher Richtung lokalisiert. Important Bird Areas (IBA) sind ebenfalls nicht um das Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem sonstigen ausgewiesenen Schutzgebiet.

In rund 1.400 Meter südöstlicher Richtung, zwischen den Ortsgemeinden Bruch und Niersbach, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald und Stadtwald Trier“ (LSG-7100-032).

Für den Arsbach (Gewässer III. Ordnung) ist kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt, jedoch wurde die zu überplanende Fläche bisher aufgrund des ansteigenden Gefälles nicht überschwemmt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich das Vorhabengebiet nicht im Überschwemmungsbereich befindet.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine im Biotopkataster erfassten oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP pauschal geschützten Biotope. Die Feuchtwiesen südlich des Plangebietes („Feuchtwiesen westlich Arenrath“, BT-6006-0455-2010, EC1), welche in rd. 45 Metern lokalisiert sind sowie der Arsbach („Quellbach zum Dörbach westlich Arenrath“, BT-600-0456-2010, FM4) in mehr als 100 Meter südlicher Entfernung sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG ausgewiesen. Gleichzeitig ist dieser Bereich als amtlich kartierter Biotopkomplex mit der Kennung BK-6006-0122-2010 „Bachtal westlich Arenrath“ gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung liegt mit einer Entfernung von mindestens 45 Meter (Entfernung Geltungsbereich) außerhalb dieser Flächen. Somit sind nachhaltige Wirkungen auf die nach § 30 geschützten Biotope nicht zu erwarten. Bei der Erschließung und Bebauung ist jedoch, insbesondere aufgrund des steil abfallenden Geländes, darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Gewässer oder die grundwassernahen Bereiche direkt oder indirekt eingeleitet werden.

### **3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich in kommunalem Besitz.

### **3.5 Bestehende Leitungen**

Eine Regenwasserleitung der VG Werke Wittlich-Land befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Eine diesbezügliche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sichert den Zugang zu dieser. Die sich derzeit noch zentral im Plangebiet befindliche Entwässerungsmulde samt Zuleitungen werden nach Süden umverlegt. Eine ausführliche Thematisierung der Entwässerung erfolgt in Kapitel 6.3.3.

### **3.6 Kompensationsverpflichtungen**

Im Plangebiet befinden sich die naturschutzfachlichen Kompensationsverpflichtungen des B-Plan „Herforster Straße – Erweiterung“. Die Flächen sind gem. der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans den Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

vorbehalten. Der nördliche und westliche Bereich (Fläche E 1) sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen mit einer mindestens 2-reihigen Strauchbepflanzung zu versehen, während die zentrale Fläche (E 2) zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Obstgehölzen auf eine Dichte von 1 Baum/ 200 m<sup>2</sup> zu ergänzen und einer extensiven Beweidung durch bspw. Schafe oder Ziegen zuzuführen ist. Durch die Umwidmung der Fläche fallen Teile der Kompensationsflächen weg. Diese werden gemäß den Festsetzungen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt. Das Plangebiet selber unterliegt keiner Kompensationspflicht, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 der Eingriff als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Dementsprechend ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

#### **4 Planungsalternativen**

---

Der ausgewählte Standort befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs bereits überplanter Fläche und ist weitestgehend aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln (siehe Kapitel 3.2.3). Standorte im bereits überplanten Innenbereich sind zwecks Nachverdichtung und Lückenschluss alternativen Flächen im Außenbereich vorzuziehen (Vgl. Z 47 ROPneu, Entwurf 2014). Die wegfallenden Kompensationsmaßnahmen werden gemäß der festgesetzten Maßnahmen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt. Eine alternative Flächensuche scheidet somit aus, da sich der Geltungsbereich als hervorragend geeignet erweist und der Gemeinde keine weniger invasiven Standorte zur Verfügung stehen, welche keiner Kompensationsverpflichtung unterliegen.

#### **5 Beurteilung der Umweltbelange**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herforster Straße - Entwurf“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Hierzu wurde ein Fachbericht Umweltbelange erstellt auf den an dieser Stelle für detailliertere Ausführungen verwiesen wird.

#### **6 Planungskonzeption**

---

##### **6.1 Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang**

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Hierzu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan anzupassen. Es erfolgen Änderungen an den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen. Die getroffenen neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Der gesamte Geltungsbereich nimmt eine Fläche von 1.093 m<sup>2</sup> ein. Die eigentliche Fläche des Baulandes nimmt rund 975 m<sup>2</sup> ein. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ist eine Vollversiegelung von 244 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 von Hundert für Nebenanlagen zulässig. Somit können insgesamt bis zu 366 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Zusätzlich werden weitere 118 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Grünflächenstreifen dient der Erschließung südlich gelegener Grundstücke.

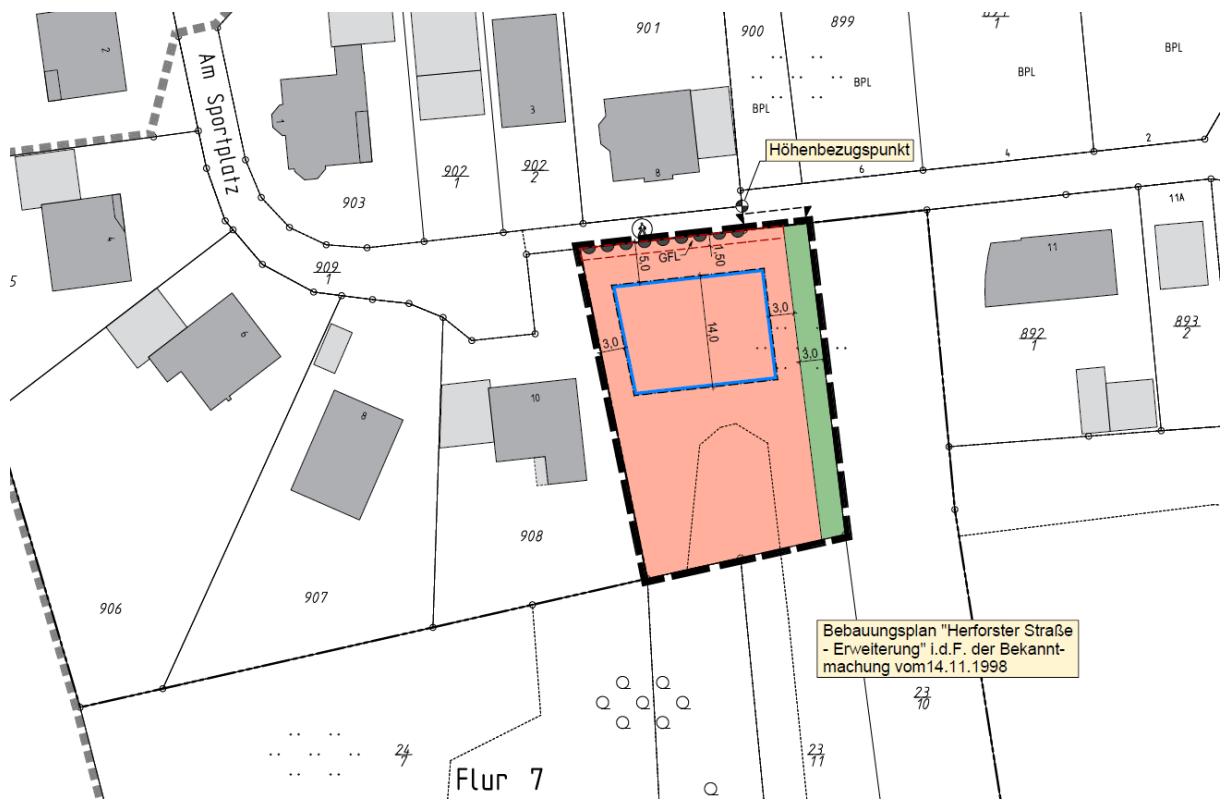


Abb. 5: Ausschnitt Planzeichnung

## 6.2 Kompensationsflächen und Ausgleichspflicht

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a und b BauGB) sowie zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen werden Maßnahmen festgesetzt.

Durch den Eingriff kommt es zu einem Verlust von Teilen der Kompensationsfläche und zu einer Herabsetzung des Gesamtbiotopwertes.

Da die Planung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfolgt, besteht für die Änderung des Bebauungsplans keine ökologische Ausgleichspflicht. Unbeeinflusst hiervon ist die Ausgleichspflicht für die Überplanung der Maßnahmenflächen E1 und E2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die durch externe Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden soll.

Im Resultat ergibt die Bilanzierung einen Verlust von 1.093 m<sup>2</sup> der Maßnahmenflächen E1 und E2.

Zusammenfassend bestehen folgende Entwicklungsdefizite hinsichtlich:

- Kompensation von biotopentwickelnden Maßnahmen aufgrund von Verlust der Maßnahmenflächen: 1.093 m<sup>2</sup>

Als externe Kompensationsmaßnahme (M1) wurde die Extensivierung der Fläche (Flur 7, Flst. 33/1 tlw. und Flur 7, Flst. 192/6 tlw.) sowie die Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes festgesetzt. Durch die Extensivierung der Nutzung sowie Ansaat einer kräuterreichen gebietsheimischen Grünlandmischung ist ein artenreiches, ökologisch wertvolles Grünland zu entwickeln. Hier wird aufgrund des angestrebten Zieles einer artenreichen Ausprägung eine Entwicklungszeit von 5 bis 10 Jahren und daher ein Faktor von 1,2 für das time-lag angenommen. Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient dem gleichwertigen Ersatz der überplanten sowie der Kompensation der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Biotop/ Lebensraum und Boden, da der ursprüngliche, potentiell natürliche Biotoptyp auf der Fläche wiederhergestellt und die durchwurzelte Bodenschicht gefördert wird. Zudem verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen des Bodens.



Schließlich sind 1.750 m<sup>2</sup> biotopentwickelnde Maßnahmen auf der externen Fläche durchzuführen, um die überplanten Maßnahmenflächen gleichartig zu kompensieren.

## 6.3 Erschließung

### 6.3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Am Herrengarten“ im Nordosten. Zudem erfolgt eine Verbindung zur westlichen Bebauung „Am Sportplatz“ über einen Fußweg.

### 6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße „Im Herrenberg“ sichergestellt.

### 6.3.3 Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die vorhandene Abwasserleitung in der Straße „Im Herrenberg“ gesichert. Das unbelastete Regenwasser wird südlich über die angepasste Entwässerung in Richtung Arsbach (Gewässer III. Ordnung) breitflächig abgeleitet. Die vorhandenen Zuläufe zur bestehenden Mulde werden mit einer neuen Leitung abgefangen und um das Grundstück durch den öffentlichen Grünstreifen geführt, damit es keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen der neuen Bauparzelle gibt.

Des Weiteren werden die Oberflächenzuflüsse dann unterhalb der neu geschaffenen Parzellengrenze in ein neues, oberirdisches Becken (max. Tiefe = 0,40 m ) eingeleitet werden.

Das neu geschaffene Becken besitzt mindestens ein Volumina, welches den ursprünglichen Zulauf und das zusätzliche Volumen durch die neu geschaffene Bauparzelle berücksichtigt.

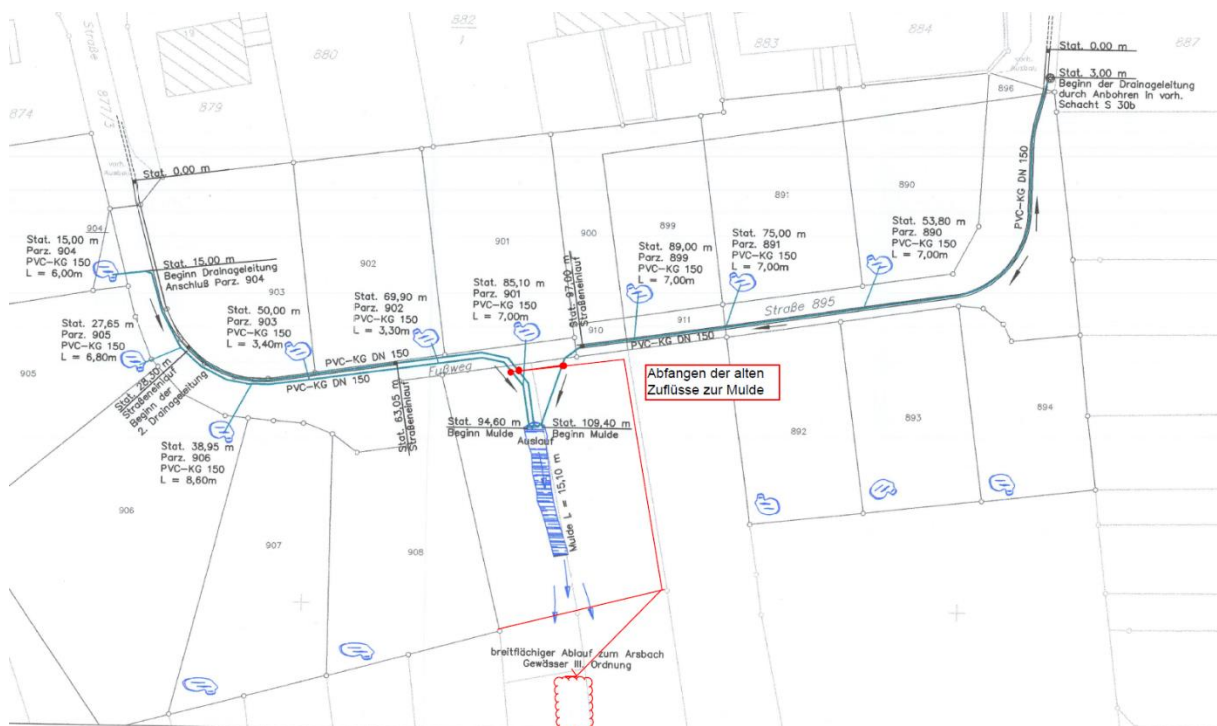


Abb. 6: Verlegung und Neugestaltung der Entwässerung gemäß Vorgabe der VG-Werke

#### **6.3.4 Elektrifizierung**

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

#### **6.3.5 Abfallentsorgung**

Die Erreichbarkeit durch ein Müllfahrzeug ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gewährleistet.

### **7 Begründung der Planinhalte**

---

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt die Parzelle 23/11, Flur 7, wohnbaulich nutzbar zu machen. Aufgrund dessen erfolgt im Bereich der Änderung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Dies greift auch den Gebietscharakter der westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche auf.

#### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgelegt, was der Art der festgelegten baulichen Nutzung als Wohngebiet gerecht wird und dem bestehenden Bebauungsplan entspricht. Ebenso ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

##### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festlegung maximaler Gebäudeoberkanten geregelt. Im Baufenster für das Wohngebäude ist diese zugleich die höchstzulässige Firsthöhe und darf maximal 10,0 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern betragen. Bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 7% Neigung auf mindestens 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes) entspricht die Oberkante der höchstzulässigen Attikahöhe von 7,0 m. Technische Dachaufbauten aller Art ohne Aufenthaltsräume sind hiervon ausgenommen. Die Traufhöhe ist auf höchstens 7,0 m beschränkt. Die angegebenen Gebäudehöhen sind in Bezug zur Straßenoberkante an dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt zu ermitteln. Aus Gründen des Schutzes vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen muss die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss zwischen 0,3 und 1,0 m oberhalb des Gehwegs am Höhenbezugspunkt liegen.

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Gebäudehöhen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt.

##### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante und Traufhöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen in der Umgebung und sorgt für das optische Einfügen in die Bestandsbebauung.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die geplanten Gebäudegrenzen, wobei ein gewisser Raum zum Versetzen der Gebäudeplanung oder Erweiterungen durch Anbauten noch gewährleistet

ist. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **7.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ergänzend zu den Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Dies entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Bebauung.

#### **7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen beträgt entsprechend dem Gebietscharakter maximal 2.

#### **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. §9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)**

##### **7.6.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Um eine Versickerung von Oberflächenwasser bzw. dessen Rückhalt sowie den Schutz des Gutes Boden (z.B. vor Erosion) zu gewährleisten sind eine flächige reproduktionsfähige Bepflanzung zu verwenden und wasserundurchlässige Befestigungen des Bodens gemäß §10 LBauO auf ein Minimum zu beschränken. Darüber hinaus ist ein Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück in einer Dimension von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche sicherzustellen. Diese hat zugleich über einen gedrosselten Ablass zu verfügen.

##### **7.6.2 Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**

Auf der privaten Fläche sind heimische Arten für die Bepflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise) zu verwenden. Diese dienen dem Erhalt des Lebensraums von ansässiger Flora und Fauna. Die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäume und Sträucher richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche. Diese sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### **7.6.3 Grünland-Extensivierung, Förderung und Pflege der bestehenden Streuobstbestände auf extensivem Grünland**

Zum Ausgleich der wegfallenden Kompensationsflächen sind diese unter den in den Festsetzungen fachgerecht deklarierten Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen im ausgewiesenen Geltungsbereich umzusetzen.

#### **7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um den VG-Werken Wittlich-Land den ungehinderten Zugang zum vorhandenen Leitungsnetz zu gewährleisten, sind die entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen entsprechend der Festsetzung zu gestalten.

#### **7.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Dächer**

Zur Wahrung der ortstypischen Bebauung sind entsprechende Gestaltungselemente als nicht zulässig deklariert bzw. die zulässigen Dachformen und Gestaltungsmöglichkeiten festgesetzt.

## 7.9 Zahl der Stellplätze

Um die Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu begrenzen sind entsprechende Stellflächen auf dem Grundstück umzusetzen.

## 8 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.

### 8.1 Archäologie und Bodendenkmäler

Das Plangebiet weist keine Böden, welche als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte gelten, auf. Auch liegen keine fossilführenden Gesteinsschichten vor. Sonstige archäologische Funde sind ebenfalls nicht bekannt. Sofern sich im Zuge der Bauausführung Anhaltspunkte für eine Betroffenheit finden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen, die verantwortlichen Behörden zu informieren und Maßnahmen zu ergreifen.

### 8.2 Schutzgebiete / Biotope / Artenvielfalt

Sind Gehölze zu roden, Auf-den-Stock zu setzen oder den Arbeitsablauf störende Äste im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, so hat dies gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

Die auf der öffentlichen Grünfläche, östlich des Geltungsbereiches befindlichen Obstgehölze (Kompensationsmaßnahme des rechtsverbindlichen B-Plans) sind durch die Baumaßnahmen nicht zu schädigen und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zwingend zu erhalten.

### 8.3 Pflanzempfehlungen – Artenliste

#### Laubbäume:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn),

*Betula pendula* (Weiß-Birke),

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Corylus colurna* (Baum-Hasel)

*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)

*Mespilus germanica* (Mispel)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Sorbus aria* (Mehrbeere)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

*Sorbus domestica* (Speierling)

[Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, mDb., 14-16 StU]

#### Obstbäume

Sortenempfehlung für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

[Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 StU]

#### Laubsträucher

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Cornus mas* (Kornelkirsche)

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Corylus avellana* (Gemeine Hasel)

*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)

*Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)

*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)

*Rosa canina* (Hunds-Rose)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

[Mindestanforderung: Sträucher, 2xv, o.B., 100-150]

#### **8.4 Schutz des Bodens**

Das entnommene Bodenmaterial ist einer sachgerechten Verwertung zuzuführen.

Der Versiegelungsgrad sollte gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf das nötigste Maß reduziert werden.

Zur Vermeidung von Baukontaminationen im Baugebiet sowie in dessen Umfeld ist eine sachgerechte Bauausführung sicherzustellen. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

#### **8.5 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.

#### **8.6 Radonpotential**

Das Plangebiet liegt gem. der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz (LfU RLP) innerhalb eines Bereiches, in dem ein mäßiges Radonpotential (21) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (35,1 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten sind. Konkrete Messungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt jedoch, im Rahmen der Bauleitplanung potentielle Neubaugebiete hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials durch Radon untersuchen zu lassen.

Aufgrund der mittleren Radonkonzentration im Bereich des Planungsgebietes wird empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen, erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können und durch präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Radonkonzentrationen > 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel nicht zu überschreiten.

## 8.7 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

## 8.8 Starkregengefährdung

Basierend auf der Starkregengefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt im Plangebiet eine erhöhte Gefährdung für die Entstehung von Sturzfluten infolge von Starkregenerenissen vor. Der sichere Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser ist demnach zur Vermeidung einer Gefährdung von Menschen und der menschlichen Gesundheit zu berücksichtigen.

Für die Darstellung in der offiziellen Sturzflutgefahrenkarte der SGD-Nord (Vgl. Abb. 7) gilt zu beachten, dass die dargestellte Gefährdung im Baufeld (Ziffer 1) auf die derzeitige Entwässerungsmulde zurückzuführen ist. Diese wird gemäß der Entwässerungsplanung südlich des Geltungsbereichs versetzt (siehe Kapitel 6.3.3), sodass diese Gefährdung durch die bauliche Veränderung entfällt. Im Südosten des Geltungsbereichs (Ziffer 2) verbleibt ein Gefährdungsbereich, welcher jedoch zum größten Teil auf die öffentliche Grünfläche entfällt. Zur Vermeidung von Sturzflutschäden sollen Maßnahmen gemäß der Empfehlung des Fachbeitrags Naturschutz beim Bau berücksichtigt werden.

Maßnahmen:

- Berücksichtigung der Höhenplanung des Gebäudes (z.B. Lichtschächte, Eingangstüren, Kellerzugang) mind. 20 cm oberhalb der Straßenoberfläche
- Schutz gegen Kanalrückstau unter Verwendung von Verfahren nach dem Stand der Technik
- Freihaltung eines Notabflussweges zur schadarmen Ableitung von Abflussspitzen in seltenen oder außergewöhnlichen Starkregenerenissen

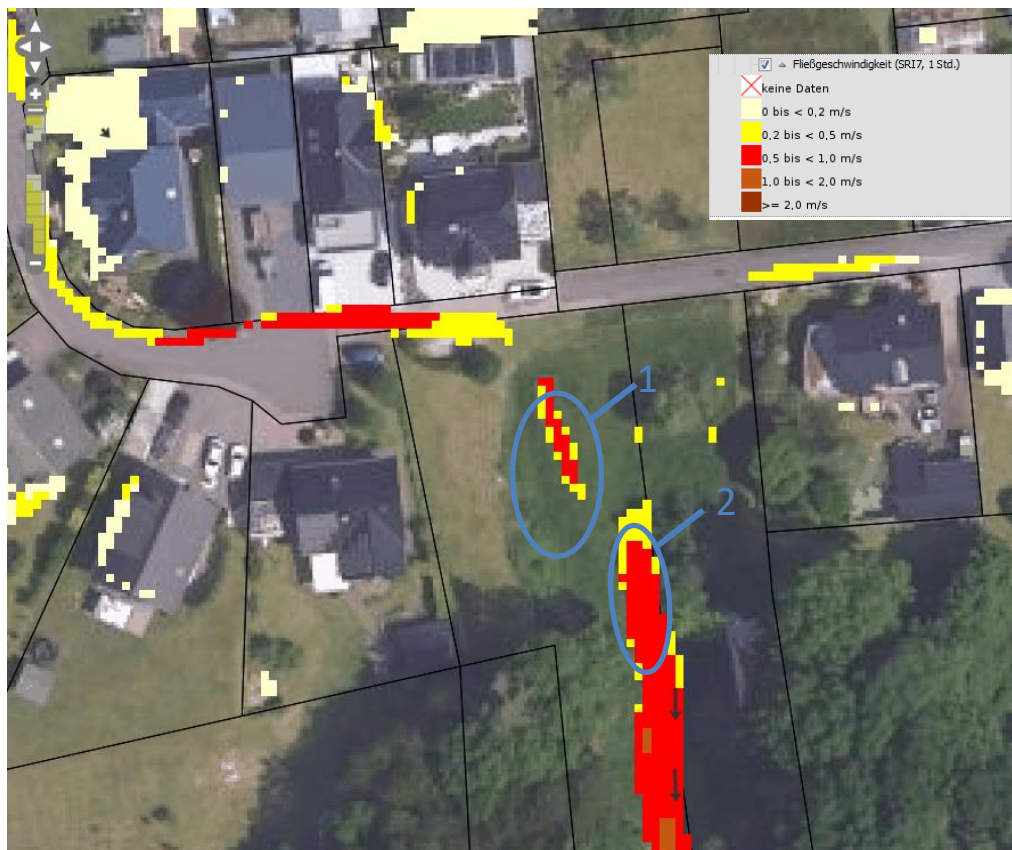


Abb. 7: Ausschnitt Sturzflutkarte (SR17, 1 Std.)

## **8.9 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.

## **8.10 Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer sowie das Grundwasser ist eine fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen sicherzustellen. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen (bspw. durch eine Erdmulde).

Es wird zudem empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisterne, etc.) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlage) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung ist den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Für Hauszufahrten, Zuwegungen, Hof- und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine,

## **8.11 Klima und Luft**

Für Hauszufahrten, Zuwegungen, Hof- und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund.

Der Versiegelungsgrad sollte gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf das nötigste Maß reduziert werden.

Nicht überbaute Flächen des bebauten Grundstücks sind flächig mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus) wird empfohlen.

## **8.12 Landschaftsbild und Erholung**

Zur Wahrung der Eigenart und Schönheit der Siedlungsstruktur ist auf eine ortstypische Bauweise zu achten.

Arenrath, den

.....  
Ludwig Schmitz  
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)