

Ortsgemeinde Schillingen



Bebauungsplan „Im Kandel“ 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Begründung

**Satzung
24. Juni 2022**

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um

- eine Änderung in der Planzeichnung sowie
- um die Neufassung der Textlichen Festsetzungen der geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Inhaltsverzeichnis

A)	Informell: bisher geltende textliche Festsetzungen.....	4
B)	Neufassung der Textlichen Festsetzungen	4
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
1.5	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	6
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	7
3	Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten	7
4	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen und Informationen.....	8
C)	Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.....	11
D)	Begründung.....	12
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	12
2	Konzept.....	12
3	Verfahren	13
4	Plangebiet.....	14
4.1	Lage und Geltungsbereich.....	14
4.2	Nutzung und Topographie	15
4.3	Verkehrerschließung.....	15
4.4	Ver- und Entsorgung.....	15
5	Planungsalternativen	16
6	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16

6.1	Regionaler Raumordnungsplan	16
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	17
8	Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	21
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	22
8.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	22
8.5	Grünordnerische Festsetzungen	23
8.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8.7	Integration der Stellplatzverordnung	23

A) Informell: bisher geltende textliche Festsetzungen

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kandel“, die den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung betrifft, gelten –neben den zeichnerischen- die folgenden textlichen Festsetzungen:

Vorgartenflächen sind bis zu 5,0 m Tiefe ab Straßengrenze als Ziergarten anzulegen (Rasenflächen, Ziergehölze und –sträucher, Blumenbeete u.ä.) Die Übersicht an Straßeneinmündungen darf durch hochwachsende Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Grundstückseinfriedigungen bedürfen in jedem Einzelfall der bauaufsichtlichen Genehmigung

Absteckungen (*aufgehoben durch die 2. Änderung*)

Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BBauG

a) die Baugrenzen können im Ausnahmefall bis zu 2,0 m überschritten werden

b) (*nicht für den Geltungsbereich der 2. Änderung*)

Verkehrsflächen (*nicht Gegenstand der 2. Änderung*)

B) Neufassung der Textlichen Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die zeichnerischen sowie die unter A) genannten textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 5. Änderung außer Kraft gesetzt. Für die vorliegende 5. Änderung gelten die folgenden Festsetzungen:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 19 m nicht überschreiten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt: Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist pro angefangene 220 qm Fläche der festgesetzten Baugrundstücke (für Flurstück 184 und 186 zusammen) eine Wohnung zulässig¹. Pro Wohngebäude sind maximal sechs Wohnungen zulässig.

1.5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung² benötigt werden.

Die Baufeldräumung hat zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen, um die Verbotstatbestände einer Tötung oder Verletzung von Tieren sowie eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sicher ausschließen zu können.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist nur nach Vorlage eines durch einen Fledermausexperten erstellten entsprechenden Nachweises, dass keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse erfolgt, bei der unteren Naturschutzbehörde möglich (§ 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz – LNatSchG). Dies muss rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme erfolgen.

Mit Abrissarbeiten ist bis zur ersten Frostperiode zu warten. Die Gebäude sind kurz vor dem Abriss von einem Fledermausexperten auf überwinternde Tiere zu untersuchen.³

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 6 Bäume gemäß Artenliste und Qualitätsangaben im Anhang zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in erster Linie zur Begrünung von Stellplätzen zu verwenden.

Für weitere Durchgrünungsmaßnahmen werden Sträucher gemäß Artenliste und Qualitätsangaben im Anhang empfohlen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

¹ Maximal 11 Wohnungen im Geltungsbereich

² Wege, Stellplätze, Sitzplätze o.ä.

³ Sollten Tiere festgestellt werden, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich, die frühzeitig (6 Wochen vor Maßnahmenbeginn) bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, Naturholz und heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen und reflektierende Materialien. Holzhäuser in Holzblockbauweise oder voll sichtbarer Naturstambauweise sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22 bis 40 Grad zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Schiefer, Kunstschiefer, Dachpfannen sowie vorbewitterte Titanzinkdächer zulässig. An untergeordneten Dachteilen (z.B. Gauben) sind auch andere Metalle zulässig. Die Farben sind im Bereich von Grau- bis Anthrazittönen in der Farbvielfalt von Schiefer definiert.

Gauben sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der frei stehenden Giebelseite entfernt zu errichten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen 2,0 m von der frei stehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.

2.1.3 Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 1,0 qm. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.4 Antennen

Parabolspiegel bzw. Satellitenempfangsantennen sind farblich an ihre Hintergrundfläche anzugleichen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

2.2.1 Vorgärten

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwingend zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, siehe auch planungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 1.5.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sofern Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen mit Hecken ausgeführt werden, so sind hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische laubtragende Hecken gemäß Artenliste im Anhang (siehe Anhang, Punkt 3) zu verwenden.

2.2.3 Müllbehälter und technische Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Private bewegliche Müllbehälter sowie technische Anlagen sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V. mit § 47 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen sind. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt.

3 Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.6 genannten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Es sind nur herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigner Gehölze (BMU, Januar 2012) zu pflanzen. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

Bäume 1- Ordnung:

Die folgenden Baumarten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote zu verwenden

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Walnuss (Juglans regia)

Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten.

Pflanzqualitäten

Pflanzqualität für die Pflanzung in der öffentlichen Grünfläche, Festsetzung 1.8:

Hochstamm StU mind. 16/18

Empfohlene Pflanzqualität für die Obstbäume:

Obstbaum StU mind. 8/10

Sträucher

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Blüten-Hartriegel (Cornus mas)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- div. Wildrosen (z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Felsenbirne (Amelanchier spec.)

Empfohlene Pflanzqualität:

Heister 2-3 x verpflanzt, mind. 200-250

Sträucher 2-3 x verpflanzt, > 60/100

Schnitthecken

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)

Pflanzqualität:

Heckenpflanzen 2 x verpflanzt, 100-125

4 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen und Informationen

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und-2“) zu beachten. Auf den zur Planung vorliegenden Untersuchungsbericht wird hingewiesen.

Die Anforderungen der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und der DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ sind zu beachten. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird bei Erstellung eines Baugrundgutachten empfohlen, dieses mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie der Schichtenverzeichnisse der Bohrungen an das Landesamt für Geologie und Bergbau zu übermitteln.

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

Pflanzungen, Baumschutz

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetations-technik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 – “Vegetations-technik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten”.

Funde

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

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

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Abfälle

Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bodenaushub- und Bauschuttmassen

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

Leitungen

VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Wasserwirtschaft und Abfall e.V., Ausgabe 2013 sind zu berücksichtigen.

Wasserversorgung

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.

Brauchwassernutzung

Die Brauchwassernutzung im Rahmen der Anschlussgenehmigung durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell abgefragt.

Entwässerung

Drainagewasser ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser und darf dem Abwassernetz nicht zugeführt werden. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell keine Annahme- und Entsorgungspflichten.

Schallschutz

Auf die Bestimmungen und Hinweise der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- wird hingewiesen.

Radon

In Rheinland-Pfalz gibt es nach Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Erfordernis, Radonvorsorgegebiete gemäß § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) auszuweisen. Dies haben geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden gezeigt. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden sich im Radonmaßnahmenplan des Bundesumweltministeriums (BMU) sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Im Kandel“ – 5. Änderung, der Ortsgemeinde Schillingen

Schillingen, den _____

Markus Franzen, Ortsbürgermeister

C) Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung

Land

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der zuletzt geltenden Fassung

D) Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Schillingen ermöglicht mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplane „Im Kandel“ den Eigentümern der überplanten Grundstücke eine Verdichtung und Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes, konkret dessen 2. Änderung aus dem Jahr 1992.

Im Änderungsbereich ist derzeit im Norden die eingeschossige Bebauung mit zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern festgesetzt. Im Westen wäre Ergänzung oder Neubau des bestehenden Gebäudes, das ehemals landwirtschaftlich genutzt war, möglich.

Da auch im ländlichen Raum die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorliegt unterstützt die Ortsgemeinde die Planung der Grundstückseigentümer. Die Nachfrage wird begünstigt durch die Lage im ländlichen (Erholungs-)Raum im Nahbereich von Hermeskeil zum einen und die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A 1 (Koblenz, Saarbrücken / Kaiserslautern) und zur Bundesstraße 327 (Hermeskeil, Mainz), 12 bzw. 15 km, zum andern. Kell am See, gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplanes (ROPneu 2014) Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich, liegt unmittelbar benachbart (3 km).

Im örtlichen Umfeld finden sich Arbeitgeber sowohl in Betrieben des Handwerks als auch in der Tourismus- und Dienstleistungsbranche. Neben den produzierenden Betrieben in Hermeskeil ist auch das Werk Bilstein der Thyssen-Krupp AG in Kell am See ein nahe gelegener Arbeitgeber. Das Vorhandensein von Kindertagesstätte und Grundschule, die intakte Dorfgemeinschaft und die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen begründen unter den weichen Standortfaktoren das Interesse an der Ortsgemeinde Schillingen und auch den Bedarf, eine leicht verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die derzeitigen Festsetzungen ermöglichen dies nicht bzw. nur in untergeordnetem Umfang, darum ist zur Verwirklichung des Konzeptes der Grundstückseigentümer und zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Konzept

Das von den Grundstückseigentümern vorgelegte Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern sowie eines Einfamilienhauses vor.

Die Erhaltung des noch bestehenden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ist geprüft worden. Aufgrund des hohen Umbauerfordernisses, insbesondere im Hinblick auf die im Gebäude vorhandenen Stallungen, die Deckenhöhen, die Grundrisszuschnitte und die Anforderungen an die energetische Sanierung ist die Erhaltung des Gebäudes nicht wirtschaftlich. Eine besondere ortsbildprägende oder gar denkmalrechtliche Bedeutung liegt nicht vor.

Somit steht der gesamte Kurvenbereich der Straße Zum Weiherdamm für eine Neubebauung zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Schillingen. Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft, die auf der gegenüberliegenden Kreuzungsseite beginnt, ist die Erhöhung der Baudichte und der möglichen Wohnungsanzahl hier vertretbar. Der Straßenraum von Zum Weiherdamm wird im Kurvenbereich neu gefasst und wird

den räumlichen Abschluss zukünftig deutlicher darstellen als die bisherige Planung, die auf der Ergänzung vorhandener und nun nicht mehr haltbarer Bausubstanz fußte.

Das vorgelegte Bebauungskonzept schlägt sich in den Festsetzungen nieder, lässt jedoch noch Gestaltungsspielraum offen.

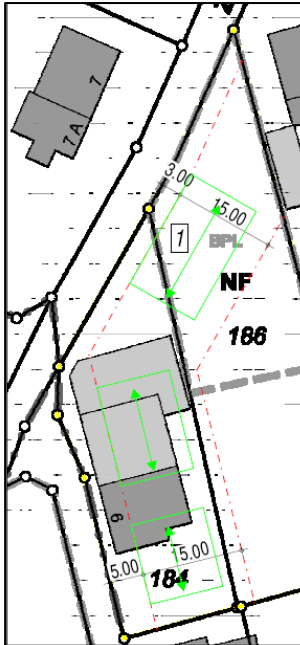


Abb. 1: Fa. Müllerbau, Schweich, B-Plan Änderung Schillingen – Im Kandel - Bebauungskonzept, Mai 2021, Auszug, ohne Maßstab

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt. Dies ist möglich, da die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden und insbesondere

- weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Bebauungsverfahren im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang liegen nicht vor
- der Bebauungsplan darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, nicht vorliegen

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Der Rat der Ortsgemeinde hat den Änderungsbeschluss in seiner Sitzung am 04. November 2021 gefasst und in gleicher Sitzung die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Schillingen liegt –zusammen mit Kell am See, Mandern, Niederkell, Waldweiler und Heddert- im Osten der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde. Der Bebauungsplan „Im Kandel“ schließt hier die städtebauliche Entwicklung Schillingens ab. Auf der gegenüberliegenden Seite der begrenzenden Straße Zum Weiherdamm beginnt der bauplanungsrechtliche Außenbereich. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier aufgrund der stark ansteigenden Topographie nicht geplant, lediglich in Richtung Süden stellt der Flächennutzungsplan noch weitere Bauflächen dar.

Trotz der Lage am Ortsrand sind Schule mit Sport- und Mehrzweckhalle am nördlichen Ortsrand (rd. 300 m) und Kindergarten, Kirche, Jugendfreizeitheim (rd. 400 m) und damit die Ortsmitte gut fußläufig erreichbar.

Der Geltungsbereich umfasst in Gemarkung Schillingen, Flur 8, vollständig die Flurstücke 184 und 186 und hat damit eine Größe von 2.344 m².

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen und Nordwesten durch die Straße Zum Weiherdamm

Im Süden durch die bebauten Grundstücke Flur 8, Flurstücke Nr. 185/1 und 187/1

Im Osten durch das bebaute Grundstück und rückwärtige Gartenfläche Flur 8, Flurstück Nr. 188/1



Abb. 2: Auszug aus der Topographischen Karte⁴, Darstellung Plangebiet (rote Umrandung); ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

⁴ LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2021): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000 rp_dtk25.fcgl, www.lvermgeo.rlp.de (bearbeitet).

4.2 Nutzung und Topographie

Derzeit stehen die baulichen Anlagen leer, die Freiflächen liegen brach, teilweise sind sie befestigt.



Abb. 3: Ansicht von Nordosten, von Zum Weiherdamm



Abb. 4: Ansicht von Westen, von Zum Weiherdamm



Rückwärtige Ansicht / Hof

Fotos: Fa. Müllerbau, Schweich, Mai 2021

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus Richtung von Süden und auch von Nordosten über die Straße Zum Weiherdamm. Im Süden zweigt sie in rd. 200 m Entfernung von der Trierer Straße ab, die als Landesstraße L 143 die Ortsdurchfahrt Schillingens von West nach Ost, von Trier kommend in den Hochwald, darstellt. In nordwestlicher Richtung führt die Straße Zum Weiherdamm weiter in den Außenbereich, nach Nordosten in das bestehende Wohngebiet „Im Kandel“ und ist damit Teil des Systems der dortigen Anliegerstraßen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entwässerung erfolgen gänzlich über die in der Straße Zum Weiherdamm bereits vorhandenen Systeme.

5 Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit der hier zu überplanenden Grundstücksflächen nicht. Wegen des unmittelbaren Anschlusses an den Siedlungskörper ist – auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde insgesamt – die Nachverdichtung an dieser Stelle sinnvoll.

Die geplante Verdichtung im Änderungsbereich stellt eine Alternative zu den vorhandenen und geplanten Baugebieten der Ortsgemeinde dar.

6 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

6.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt bezüglich der Wohnbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Die der Ortsgemeinde im geltenden Raumordnungsplan sowie im Entwurf (ROPneu 2014) zugewiesene besondere Funktion E-Erholung sowie die ebenfalls im ROPneu 2014 zugewiesene Funktion Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt.

In den jeweiligen Planzeichnungen des ROP 1985 und des ROPneu 2014 sind die Flächen bereits als zu den Bauflächen gehörend dargestellt, da der zu ändernde Bebauungsplan bereits Bestand hatte.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

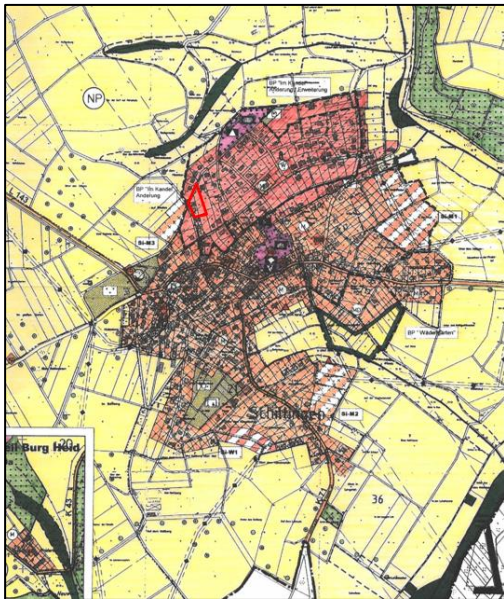


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Teil-FNP Kell am See, Auszug Ortsgemeinde Schillingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden und hier zu ändernden Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der Bebauungsplan „Im Kandel“ war zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP bereits in Kraft. Südwestlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Zum Weiherdamm, ist eine kleine Erweiterung der Wohnbauflächen geplant. Aktuell ist hier keine Entwicklung vorgesehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist demnach entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, § 13a und 13b BauGB, können die Flächennutzungspläne entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch im Wege der Berichtigung angepasst werden.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der anzuwendenden Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB, hier: Abs. 3, nicht erforderlich.

Dies entbindet nicht von der Betrachtung bzw. der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bzw. die zu erwarteten Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden getrennt nach Schutzgütern dargestellt und eingeschätzt:

7.1 Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung. Die Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen (Vollversiegelung) bzw. teilweisen Verlust (Teilversiegelung) der natürlichen Bodenfunktionen.

Auf dem westlichen Flurstück Nr. 184 befindet sich das zum Abriss vorgesehene landwirtschaftliche Anwesen, ein Großteil der Fläche ist somit bereits versiegelt, der verbleibende Teil, u.a. als Abstellfläche teilversiegelt (Schotterrasen) und teilweise intensiv genutzt. Auf dem östlichen Flurstück Nr. 186 ist der südliche Teil mit Aufwuchs, teils Ziergehölzen bestanden, offenbar aus einem früheren Nutzgarten entwickelt. Im mittleren Bereich befinden sich die dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen zugeordneten Hof- und Nutzflächen, die ebenfalls befestigt sind. Der nördliche Grundstücksteil ist ebenfalls teilversiegelt.

Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der betroffenen Böden ist dadurch bereits teilweise eingeschränkt. Die geplante Vollversiegelung, in erster Linie auf bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen, führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund des hohen Anteils an bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen im nördlichen und östlich für den Eingriff vorgesehenen Bereich wird dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden/Fläche zugeordnet.

Der naturschutzfachlichen Empfehlung, die Versiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird durch die Festsetzung zur Beschränkung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengitter) sowie die Festsetzungen zur Begrünung nicht genutzter Grundstücksanteile sowie die Pflanzungen von Bäumen gefolgt. Durch deren Umsetzung können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

7.2 Schutzgut Wasser

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Gewässer sowie Wasserschutzgebiete.

Der überwiegende Anteil der Fläche des Geltungsbereichs ist in der Mitte und im Westen bereits voll- bzw. teilversiegelt. Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der betroffenen Böden ist damit bereits teilweise eingeschränkt (s. Kap. 7.1). Die geplante Neuversiegelung sowie Vollversiegelung von bereits teilversiegelten Flächen führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung. Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Dies betrifft insbesondere den Süden des Geltungsbereichs, der bisher nicht versiegelt ist.

Aufgrund des bereits hohen Anteils an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen wird dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeordnet.

Unter Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern sowie durch Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszuschließen.

7.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Bedeutung dieser innerörtlichen Fläche ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge als gering zu beurteilen, teilweise ist sie auch bisher bereits bebaut und genutzt.

Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt.

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter Ausführung und durch die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert.

Mit der Umsetzung der Pflanzgebote für Bäume werden klimatisch wirksame Gehölze gepflanzt.

7.4 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

7.4.1 Pflanzen

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs im Westen, Norden und in der Mitte ist bereits versiegelt bzw. teilversiegelt. Teilweise sind die Flächen als Parkplatz oder als Lagerfläche genutzt.

Die betroffenen Biotoptypen im Bereich der überbaubaren Grundstückflächen weisen eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut auf.

Die südliche ehemalige Gartenfläche zeigt einzelne (Zier-)Gehölze auf sowie Stauden, offenbar aus einem ehemaligen Garten entwickelt.

7.4.2 Amtliches Biotopkataster

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG) sowie Biotope (BT) und Biotopkomplexe (BK), die im amtlichen Biotopkataster geführt werden.

7.4.3 Tierwelt

Der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens der Tiere und einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie eine Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nicht zu erwarten. Ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ist aus dem Untersuchungsgebiet nicht bekannt und aufgrund der

Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und des einhergehenden hohen Störungsregimes auch nicht zu erwarten.

Sofern der südliche, ehemalige Gartenbereich durch die Bebauung und Nutzung in Anspruch genommen wird bestehen in den benachbarten Gärten und Ortsrandstrukturen ausreichend Ausweichmöglichkeiten für dort ggf. lebende Vögel.

Durch eine Baufeldfreimachung im Winter ist bei der Realisierung des Vorhabens nicht mit erheblichen baubedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

7.5 Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Ruwer und Seitentäler“, FFH-6306-301) liegt in einer Entfernung von ca. 300 bis 600 m vom östlichen bzw. südöstlichen sowie westlichen Ortsrand entfernt. Erhebliche negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die als Erhaltungsziele genannten Arten (FFH-Richtlinie Anhang II) und Lebensraumtypen (FFH-Richtlinie Anhang I) sowie einer Verschlechterung der Erhaltungszustände sind aufgrund der Habitat-ausstattung im Geltungsbereich und der Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen.

7.6 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück (07-NTP-071-003). Gemäß § 1 Abs. 2 der Naturparkverordnung sind *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.“* Eine erhebliche Beeinträchtigung oder der Verlust eines Schutzzweckes des Naturparks wird dementsprechend ausgeschlossen.

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte im Geltungsbereich (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler).

7.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsplanes der VG Saarburg-Kell, Teil-Flächennutzungsplan VG Kell am See⁵ im Landschaftsraum „Offenland der Keller Mulde Bereich Schillingen“ (Landschaftsraum 13.1b). Die Planfläche liegt in einem Bereich „mit geringem Anteil an landschaftstypischen, gliedernden Strukturen“. Die Landschaftsbildqualität wird mit gering bewertet.⁸

Insbesondere aufgrund der bestehenden Teilversiegelungen wird dem Geltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft zugeordnet. Das Plangebiet ist bereits bebaut und in großen Teilen anthropogen genutzt.

Die Umsetzung der Baumaßnahme führt ggf. zu kurzzeitigen Störungen von Erholungssuchenden / Naherholung im nördlichen Bereich der Ortslage. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion sind aufgrund der temporär andauernden Bauphase und der geringen Landschaftsbildqualität der betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung.

⁵ BBP STADTPLANUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Verbandsgemeinde Kell am See. Landschaftsplan.

7.8 Immissionsschutz

Die geplante Wohnbebauung stellt eine Lückenschließung im Innerort dar. Emissionen durch die geplante Bebauung und Nutzung auf die Umgebung oder Immissionen, die aus der Umgebung auf die Bebauung einwirken, sind nicht zu erwarten.

Zu- und Abfahrtverkehre und Parkvorgänge sind durch die Wohnnutzung und mögliche gewerbliche / Dienstleistungsnutzung zu erwarten. Insbesondere letztere werden tagsüber aufgesucht werden; die Vorgänge durch die Bewohner werden denen einer im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Nutzung entsprechen. Störende Parksuchverkehre werden durch das aufgrund der integrierten Stellplatzverordnung erforderliche Angebot an Stellplätzen vermieden.

7.9 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaft und Erholung sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich nicht.

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln (z.B. Lockerung verdichteter Bereiche) und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Für die Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Die durch das Vorhaben entstehende Neuversiegelung gilt dementsprechend als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt dementsprechend nicht.

Die Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Lagerplatz, Parkplatz, Fettwiesen) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die als Erhaltungsziele genannten Arten (FFH-Richtlinie Anhang II) und Lebensraumtypen (FFH- Richtlinie Anhang I) des FFH-Gebiets „Ruwer und Seitentäler“ sowie einer Verschlechterung der Erhaltungszustände sind aufgrund der Habitatausstattung im Geltungsbereich und der Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen.

Zur landschaftlichen Einbindung und Minderung der visuellen Wirkung des Vorhabens sind besondere Anforderungen an die Ortsdurch- und Ortsrandeingrünung zu stellen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt entstehen nicht, Lärmauswirkungen in geringem Umfang sind lediglich im Rahmen der Bauphase zu erwarten.

7.10 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Entsprechend § 9 Abs. 5 BNatSchG und § 5 Abs. 4 LNatSchG ist in Bauleitplänen zu begründen, soweit von den Darstellungen der Landschaftsplanung abgewichen wird.

Zielvorstellungen gibt es für den konkreten Bereich in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes nicht, da der Bereich zum Zeitraum der Erstellung des Landschaftsplanes bereits überplant war. Landespflegerische Entwicklungsaussagen im Umfeld liegen für die Flächen vor, die sich nördlich an die Bebauung an der Straße Zum Weiherdamm anschließen.

Von den landespflegerischen Zielvorstellungen wird durch die Planung nicht abgewichen.

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit WA – Allgemeines Wohngebiet, ohne weitere Einschränkungen, festgesetzt. Die bisher im Geltungsbereich und in der Umgebungsbebauung zulässigen Nutzungen sollen weiterhin möglich sein.

Die geltende 2. Änderung des Bebauungsplanes verweist bezüglich der Nutzungen auf den Ursprungsbebauungsplan, rechtskräftig 1968.

Die damals geltende und auf der Planurkunde verzeichnete Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 26. Juni 1962, BGBl. I, S. 429) hat die Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wie folgt geregelt:

Abs. 2: Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung wird die Anwendung der BauNVO auf die geltende Fassung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802) angepasst. Hierzu gibt es die folgenden Änderungen:

Entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die ausnahmsweise gemäß der BauNVO entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ställe für Kleintierhaltung etc. sind nicht mehr Gegenstand des § 4 BauNVO. Die Umstellung auf die aktuellen Zulässigkeiten des § 4 BauNVO entsprechen den Gegebenheiten des eher locker bebauten Gebietes am Ortsrand.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt gegenüber dem geltenden Bebauungsplan verändert:

Der Bebauungsplan von 1968 bezieht sich auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1962. Gemäß dortigem § 17 beträgt das zulässige Höchstmaß:

Bei eingeschossiger Bebauung – GRZ 0,4 GFZ 0,4

Bei zweigeschossiger Bebauung GRZ 0,4 GFZ 0,7

Die BauNVO von 2021 sieht für Grund- und Geschossflächenzahl im § 17 keine Höchstwerte mehr vor, sondern gibt Orientierungswerte an. Diese sind unabhängig von der Geschossigkeit geregelt. Die GRZ von 0,4 wird beibehalten und auch in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl darf gemäß Orientierungswert 1,2 betragen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Geschossflächenzahl nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Alleine aufgrund der heute gültigen Anforderungen zur Gebäudedämmung und die damit höheren Dicken der Außenwände wird die Erhöhung der GFZ begründet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem oder zwei Vollgeschossen, differenziert nach einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen, im geltenden Bebauungsplan geregelt. In der Änderung sollen überall, somit auch im nördlichen Änderungsbereich, zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Mit dieser Regelung wird der auch im ländlichen Raum immer aktueller werdenden verdichteten Bebauung nachgekommen. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der Topographie ist eine zweigeschossige Bebauung im ganzen Änderungsbereich (bisher nur für das bereits vorhandene Gebäude) vertretbar – die bestehende Nachbarbebauung, die aufgrund der Hanglage meist ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss besitzt, wird nicht verstellt oder anderweitig beeinträchtigt.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die geltende Bebauungsplanänderung sieht im Norden mit sehr eingeschränkter überbaubarer Grundstücksfläche Einzelhäuser vor, im westlichen Änderungsbereich ist der Bestand mit kleiner Erweiterung zulässig. Mit der Änderung und dem Anspruch an eine verdichtete Bebauung werden die bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zusammengefasst, um Flexibilität bei der von der Projektplanung beabsichtigten leichten Verdichtung zu ermöglichen. Um dennoch die Bebaubarkeit in Anlehnung an den vorhandenen Baukörper zu beschränken wird bei der offenen Bauweise eine maximale Länge von 19 m pro Baukörper vorgegeben.

8.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In allen auf dem Grundstück geplanten Wohngebäuden zusammen sollen maximal elf Wohnungen zulässig sein. Einerseits ist eine Verdichtung am Ortsrand möglich und vertretbar -insbesondere auch aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt, auch im ländlichen Raum-, andererseits soll diese nach oben beschränkt werden, um eine zu starke Belastung des Umfeldes, auch durch ruhenden sowie an- und abfahrenden Verkehr, zu vermeiden. Der vorgelegten Projektplanung konnte gefolgt werden. Um eine Gliederung des Gebietes und Verteilung der Wohnungen in mehreren Gebäuden, siehe auch oben, Bauweise, zu erreichen, wird die maximale Zahl der Wohnungen in Einzelgebäuden auf sechs beschränkt.

Die Festsetzung bezieht sich auch auf die Größe der Grundstücksfläche⁶ im Geltungsbereich. Aufgrund der aktuell vorhandenen Grundstückszuschnitte, ist eine Festsetzung bezogen auf einzelne Wohngebäude nicht zielführend, da die Grundstücke sehr tief sind, die Bebauung aber entlang der Straßen errichtet werden sollen. Mit der vorliegenden Festsetzung kann die mögliche Anzahl der Wohnungen flexibel auf einzelne Gebäude verteilt werden. Aktuell haben die Grundstücke eine Größe von zusammen 2.344 qm. Daraus ergeben sich bei der Zulässigkeit einer Wohnung pro angefangene 220 qm elf Wohnungen (10 x 220 qm Grundstücksfläche zuzüglich 1 x angefangene 220 qm) pro Baugrundstück.

Die Beschränkung auf maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude soll dazu beitragen, ein Ungleichgewicht bei der Verteilung zu vermeiden.

⁶ Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 13. Auflage, § 9 Rn.44

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Insbesondere nördlich, vor den baulichen Anlagen, sind in den Planzeichnungen sowohl des Ursprungsbebauungsplanes als auch der 2. Änderung Grünflächen als Vorgartenbereiche festgesetzt. Von dieser konkreten Flächenfestsetzung wird abgesehen. Es wird dagegen geregelt, dass alle nicht überbauten Flächen zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen sind, mit Ausnahme der Flächen, die für andere Nutzungen verwendet werden. Dies sind insbesondere die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen benötigten Flächen, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 v.H. gemäß § 19 BauNVO) zulässig sind. Mit der grünordnerischen Festsetzung, die mit der gestalterischen Festsetzung zu den Vorgärten korrespondiert, soll einerseits die Begrünung des Grundstücks, wenn auch nicht konkret bei den Vorgärten, geregelt werden und andererseits das Anlegen der zum Zeitpunkt der Planerstellung verbreiteten „Schottergärten“ vermieden werden.

Da aufgrund der Anzahl der Wohnungen eine gewisse Anzahl von Stellplätzen erforderlich ist, was eine größere zusammenhängende befestigte Fläche verursachen wird, wird sowohl aus grünordnerischen als auch aus gestalterischen Gründen das Anpflanzen von mindestens sechs Bäumen festgesetzt.

Das auf dem Grundstück noch vorhandene Gebäude könnte Unterschlupf für Fledermäuse bieten. Aus diesem Grund werden die im Bundesnaturschutzgesetz, § 44, geregelten und bereits grundsätzlich für den Einzelnen geltenden Normen zum Verbotstatbestand noch einmal explizit in die Festsetzungen aufgenommen. Es wird empfohlen, vor Abrissarbeiten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Für die verpflichtenden Pflanzungen werden in der Artenliste die regionaltypischen Arten vorgegeben, für weitere Pflanzungen werden sie empfohlen.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich im Hinblick auf Dachform und -neigung grundsätzlich an den Festsetzungen der geltenden Änderung. Bei der Dachneigung wird mit 22 bis 40° (bisher: 28-38°) ein etwas größerer Spielraum in Orientierung an dem Bestandsgebäude eingeräumt.

Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zur Gebäudegestaltung aufgenommen worden, die das Einfügen der geplanten Vorhaben in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

8.7 Integration der Stellplatzverordnung

Die Straße Zum Weiherdamm ist eine Anliegerstraße und eher schmal ausgebaut. Um einen Parkdruck auf den Straßenverkehrsflächen sowie Parksuchverkehre im Baugebiet zu vermeiden wird das Errichten von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit vorgegeben. Die Gegebenheiten des öffentlichen Personennahverkehrs sind im ländlichen Raum immer noch ungünstig im Hinblick auf Anzahl der Verbindungen, Fahrrichtungen und Taktung, so dass die Bevölkerung auf private Pkw angewiesen ist. Dies berücksichtigt diese Festsetzung ebenfalls.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Im Kandel“ – 5. Änderung, der Ortsgemeinde Schillingen

Schillingen, den _____

Markus Franzen, Ortsbürgermeister