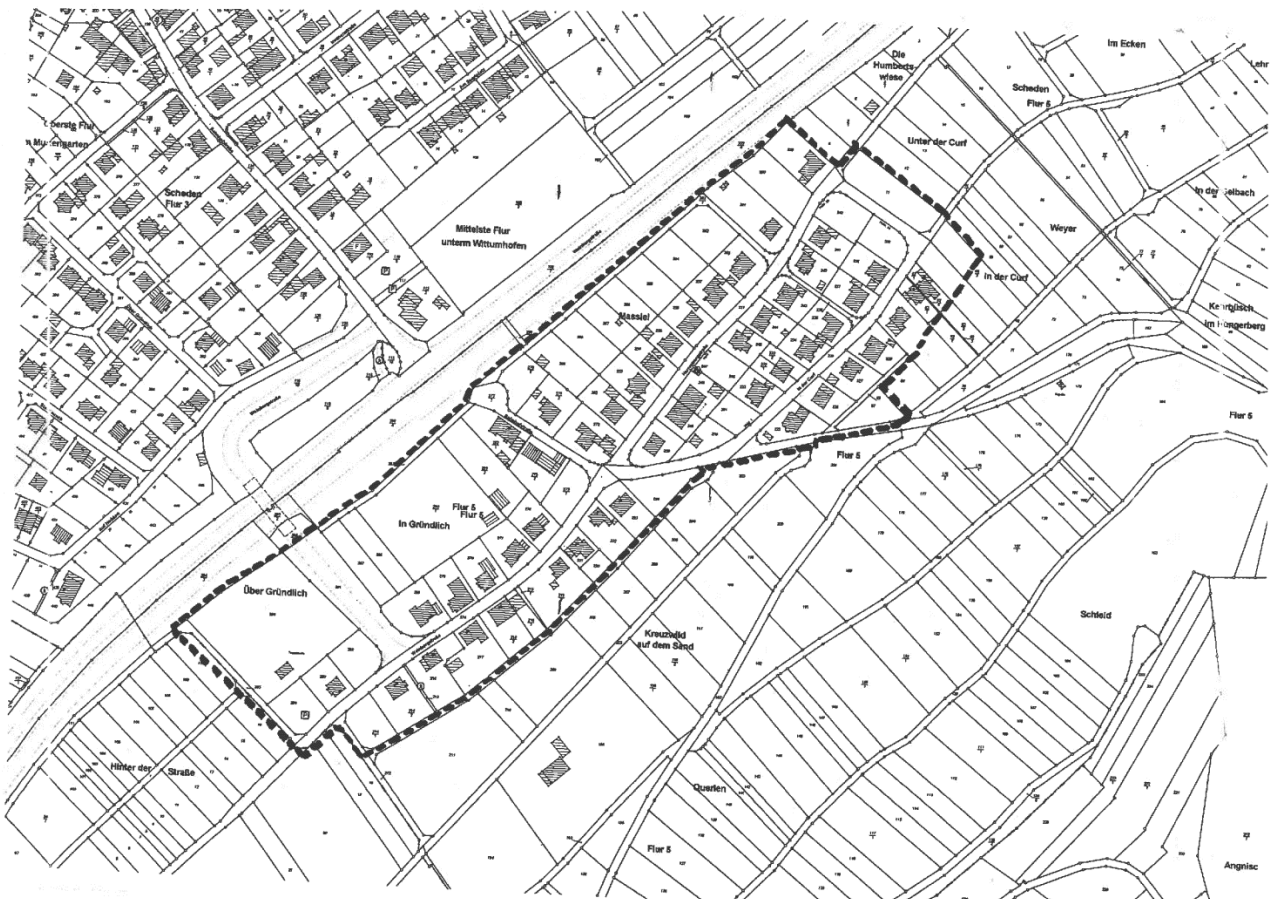




Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden, Teilgebiet „Massiel-Gründlich“, 3. Änderung; Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele Ausgangslage und Planungsanlass	3
2.	Verfahrenshinweise	4
3.	Bestandssituation	5
3.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2	Vorhandene Struktur-Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
3.3	Ver- und Entsorgung, Wegenetz	5
4.	Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	6
4.1	Zeichnerische Festsetzungen.....	6
4.2	Textliche Festsetzungen.....	6
4.3	Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan.....	7
5.	Naturschutzrechtliche Auswirkungen.....	11
5.1	Natur und Umwelt.....	12
5.2	Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion.....	12
5.3	Klima und Luft.....	13
5.4	Wasserhaushalt und Boden	14
5.5	Landschaftsbild und Kulturgüter	14
5.6	Fazit.....	14
6.	Auswirkungen der Planungsänderung.....	15
6.1	Raumordnung und Landesplanung	15
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
6.3	Schutzgebiete und Objekte	15
6.4	Fachplanungen.....	16
6.5	Städtebauliche Auswirkungen	16
6.6	Verkehr.....	16
6.7	Immissionsschutz	16
6.8	Ver- und Entsorgung	17
6.9	Bodenordnung.....	17
6.10	Natur und Umwelt.....	17
6.11	Artenschutz	17

1. Ziele Ausgangslage und Planungsanlass

Der Ursprungsbebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden für das Teilgebiet „Massiel-Gründlich“ erlangte mit Bekanntmachung am 04.10.1978 Rechtskraft. Die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf

- die Darstellung von Straßen- und Baulandflächen,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- einzelne Kenndaten zum Maß der baulichen Nutzung, wie Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl,
- die Bauweise sowie
- die Festsetzung diverser Grünflächen einschl. des Friedhofes.

Im Jahre 1982 wurde der Bebauungsplan erstmalig nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes geändert (insbesondere Anpassung der Baulinien auf einzelnen Grundstücken).

Nach Prüfung der Entwicklung der seitdem eingetretenen Ereignisse und Entwicklungen der Sach- und Interessenslagen, die den Inhalt des Bebauungsplanes in Frage stellen könnten, wurde der Bebauungsplan am 16.06.1993 rückwirkend rechtsverbindlich, weil die Ursprungsplanung an einem Ausfertigungsmangel litt.

In der Folge wurde der Bebauungsplan im Jahre 1995 nochmals geändert. Im Zuge dieser Änderung wurden einzelne randlich angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Bauland bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Insgesamt umfasst das Bebauungsplangebiet nunmehr den Bereich der bebauten Ortslage südwestlich der Bahnlinie Koblenz-Saarbrücken (sog. „Oberdorf“). Die aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben entstandenen Gebäude im Baugebiet „Massiel-Gründlich“ sind in einer weitestgehend homogenen Bauweise entstanden. Zwischenzeitlich haben viele Gebäude den Eigentümer gewechselt und wurden durch die neuen Besitzer stilgerecht modernisiert und teilweise auch erweitert. Allerdings ist auch festzustellen, dass in Schoden eine zunehmende Nachfrage nach Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) im Bereich der noch unbebauten Flächen eintritt. Außerdem ist zu befürchten, dass Investoren den zunehmend älter werdenden Gebäudebestand aufkaufen, abreißen und die gewonnenen Flächen ebenfalls durch verdichteten Geschosswohnungsbau maximal ausnutzen werden.

Auch wenn diese Bauweise nach den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig ist, würden die entstehenden Neubauten oftmals nicht der kleinteiligen Maßstäblichkeit des Gebäudebestandes und damit dem Ortsbild entsprechen. Um dieser sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, beschloss der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 02.03.2017 Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, insbesondere die Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten maßvoll zu begrenzen.

Der gesamte Bebauungsplan soll nun – unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der 1. und 2. Änderung – durch diese 3. Bebauungsplanänderung den aktuellen Rahmenbedingungen sowie o. g. Intention angepasst werden.

Nachverdichtungen durch erstmaliges Zulassen von neuer Bebauung auf derzeit von Bebauung freizuhaltenen oder aus sonstigen Gründen unbebauten größeren Flächen ist nicht Bestandteil der Planungskonzeption. Dies liegt darin begründet, dass die Erschließung im Baugebiet „Massiel-Gründlich“ vollständig abgeschlossen ist. Neubauvorhaben werden lediglich im Rahmen einer Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke oder in Form von An- und Ersatzbauten möglich sein.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt werden, kann diese Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Verfahrenshinweise

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden erfüllt, denn die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, es wird durch die Änderung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Da es sich um ein – mit Ausnahme weniger Baulücken – vollständig bebautes Gebiet handelt, kann die Bebauung als abgeschlossen angesehen werden. Es wird künftig im Wesentlichen die Umnutzung oder eine Ersatzbebauung in Betracht zu ziehen sein.

Es wird ausgeschlossen, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Grün- und Freiflächen, denen eine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann, und für die erhebliche Umweltauswirkungen durch eine Überplanung hervorgerufen werden können, liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet.

Es entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gemäß § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Bestandssituation

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem vorliegenden Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ i. d. F. der 2. Änderung. Er wird begrenzt durch

- den Verlauf der Bahntrasse der Bundesbahn im Norden
- die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung im Süden
- das Gelände des Friedhofes im Westen
- die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bauparzellen im nördlichen Anschluss an der Straße „In der Kurv“

3.2 Vorhandene Struktur-Nutzung, Bebauung, Begrünung

Die bereits realisierte Bebauung im Bereich Weinbergstraße, Bahnhofstraße, Herrenbergstraße und In der Kurv besteht aus ein- oder zweigeschossiger Bebauung in Form von freistehenden Einfamilien- oder vereinzelt auch Zweifamilienhäusern. Das Erschließungsnetz aus Straßen und Fußwegeverbindung ist vollständig ausgebaut. Im nördlichen Plangebiet befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen. Diese werden durch die hier in Rede stehende Planänderung nicht tangiert. Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Änderung betreffen, sind nicht bekannt.

3.3 Ver- und Entsorgung, Wegenetz

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen, Telekommunikation). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume. Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans um eine Übernahme und Sicherung des Bestandes handelt und überdies keine Neuausweisung von Bauflächen vorgenommen wird, sind keine Änderungen hinsichtlich der Darstellungen von Verkehrsflächen erforderlich.

4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die **zeichnerischen** Festsetzungen des Bebauungsplans „Massiel-Gründlich“ sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert. Sie gelten auch mit Rechtskraft der 3. Änderung in der bisherigen Fassung unverändert fort.

4.2 Textliche Festsetzungen

Auf Beschluss des Ortsgemeinderates soll der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden für das Teilgebiet „Massiel-Gründlich“ aus dem Jahr 1978 einschl. der im Jahre 1995 vorgenommenen vereinfachten Änderung (in Form einer Ergänzung) erneut geändert werden. Die Änderung ist geboten, da die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nicht den Regelungsbedarf einer modernen städtebaulichen Entwicklung abdecken. Mit der Änderung wird bezweckt, die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten erstmalig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu beschränken. Dabei wird eine höchst zulässige Zahl von 3 Wohneinheiten je Wohngebäude - analog der Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Über Gründlich/Hollenter“ - als geeignet zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung angesehen. Der Änderungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 02.03.2017. Zur Sicherung der Planung erließ der Ortsgemeinderat für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem eine Veränderungssperre, welche im Saarburger Kreisblatt am 07.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Nach der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates soll die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 3 Wohnungen beschränkt werden. Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Massiel-Gründlich“ sind im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Für den Bereich der Ergänzung ist sogar lediglich die offene Bauweise ohne Vorgabe der zulässigen Gebäudetypen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser/Hausgruppe) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund beschloss der Ortsgemeinderat, im Zuge der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung zunächst die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinsichtlich der Gebäudetypologien einheitlich festzusetzen:

„Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.“

Darüber hinaus soll im Zuge der Änderung die Zahl der höchst zulässigen Wohneinheiten bestimmt werden. Da innerhalb des Plangeltungsbereiches neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind, sollte die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten nicht nur für Einzelhäuser, sondern auch für Doppelhäuser festgesetzt werden. Hierzu wird Textfestsetzung erstmalig in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 3 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte“.

Weitergehende Änderungen erfolgen im Zuge des Änderungsverfahrens nicht. Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben in der jeweils gültigen Fassung unverändert bestehen.

4.3 Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan gewährte bislang eine unter heutigen Gesichtspunkten hohe Baufreiheit. Die bestehenden Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch künftig aufrechterhalten. Damit werden für künftige Bauvorhaben die gleichen Maßgaben gelten, wie sie auch für die Bestandsbebauung zu berücksichtigen waren. Nachbarschaftliche Konflikte durch eine unangemessene bauliche Dichte oder Nutzungsart im Gebiet werden infolgedessen verhindert. Des Weiteren besteht aufgrund des Festhaltens an den ursprünglichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Vertrauensschutz für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Plangebiet.

Insbesondere werden folgende Regelungen des Ursprungsbebauungsplans auch weiterhin Gültigkeit behalten:

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse

Die Eigenart eines Baugebietes ergibt sich zum einen aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Zum anderen wird die Eigenart entscheidend geprägt durch die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Infolge der Beibehaltung der quantitativen Festsetzungen (nach Maß und Zahl) wird die konkrete Entwicklung im Plangebiet entsprechend der bislang realisierten Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung konsequent weitergeführt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In seiner Sitzung am 23.01.2018 billigte der Ortsgemeinderat den Planänderungsentwurf und beschloss, auf Grundlage dieser Planung die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planänderungsentwurfes in der Zeit vom 31.01. bis einschl. 01.03.2019 bei der hiesigen Verwaltung. Dies wurde im Saarburger Kreisblatt am 23.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Während dieses Verfahrensschrittes gingen aus der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planänderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben hierbei mitgeteilt, dass sie der Planung zustimmen bzw. keine Bedenken gegen die Planänderung haben:

- Amprion GmbH, E-Mail vom 11.02.2019
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, E-Mail vom 01.03.2019
- Stadtwerke Trier, Versorgungs GmbH, Schreiben vom 06.02.2019
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 21.02.2019

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Schreiben vom 25.02.2019 auf folgendes hingewiesen:

„Im Planbereich befinden sich teilweise noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.“

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die **Kreisverwaltung Trier-Saarburg** hat mit Schreiben vom 06.03.2019 folgendes mitgeteilt:

„Zu dem vorgenannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite nach Beteiligung der Fachstellen keine Bedenken.

Das Dorferneuerungsreferat begrüßt die Bestrebungen der Ortsgemeinde Schoden, drohenden städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Es ist ganz im Sinne der Dorferneuerung, wenn die kleinteilige Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung, die für eine dörfliche Gemeinde wie Schoden so charakteristisch ist, geschützt werden soll, und so eine Nachverdichtung durch einen überdimensionierten Geschosswohnungsbau vermieden werden kann.

Die Festsetzung der offenen Bauweise, mit der Zulässigkeit nur für Einzel- und Doppelhäuser sowie die verbindliche Vorgabe zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (3 Wohnungen pro Einzelhaus und 2

Wohnungen pro Doppelhaushälfte) werden als adäquate Instrumente zur Beschränkung einer ungeordneten Nachverdichtung gesehen.“

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Stellungnahme begrüßend zur Kenntnis genommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege/Direktion Landesdenkmalpflege** teilt mit E-Mail vom 07.03.2019 mit,

„Unserer Prüfung ergab, dass sich ein Kreuzbildstock aus dem Jahr 1828 inmitten des Plangebiets befindet (nordwestlich der Flur Nr. 223, der Weinbergstraße Nr. 148). Nach §§ 8 Abs. 1 sowie 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Bestandteil der Denkmalliste.

Lt. § 2 Abs. 1, bzw. Abs. 4 und § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz genießt das Kulturdenkmal daher Erhaltungs- und Umgebungsschutz, der sich u. a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind jedoch denkmalpflegerische Belange nicht akut betroffen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist das Denkmal entsprechend in Planmaterialien zu verzeichnen. Diese Passage sieht die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals in den Bebauungsplan vor, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung und mit Verweis auf die Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher vormals Teil des sog. ‚Westwalls‘ war. Unserem Kenntnisstand nach befinden sich im Planungsgebiet aber keine bekannten obertägigen Bestandteile der baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz) ‚Westwall und Luftverteidigungszone West‘.“

In seiner Sitzung am 23.05.2019 hat der Ortsgemeinderat beschlossen, dass die Begründung um die vorgenannten Sachverhalte ergänzt wird. Darüber hinaus soll in der Begründung eine Planzeichnung aufgenommen werden, in welcher die Lage des Denkmals vermerkt ist.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** hat mit Telefax vom 01.03.2019 folgendes mitgeteilt:

Bergbau/Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Massiel-Gründlich“ im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ockfen II“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau und Bergaufsicht.

Wir weisen darauf hin, dass in der Gemarkung Schoden ehemals Dachschiefer abgebaut wurde. Dachschiefer ist gemäß Bundesberggesetz kein bergfreier Bodenschatz und somit ist für die Gewinnung dieses Rohstoffes keine Bergbauberechtigung notwendig. Beim LGB ist max. untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert. Da die Führung eines Risswerkes erst mit Einführung des allgemeinen preußischen Bergrechts verpflichtend war (1865), ist auch aus diesem Grunde davon auszugehen, dass die hier vorhandenen Unterlagen nicht lückenlos sind.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert worden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.“

Boden und Baugrund – Allgemein:

„Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.

Bezüglich noch möglicher Neubauten:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Boden und Baugrund, Mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Boden und Baugrund – Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Sofern noch Neubauten geplant sind, wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenflucht vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessung mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB's haben ergeben, dass Vermessungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 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 aussagefähigen Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/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. 1,00 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.*

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).“

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Hinweise zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Stellungnahme dem Inhalt nach in der Begründung zum Bebauungsplan wiederzugeben.

6. Naturschutzrechtliche Auswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Massiel-Gründlich“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Im vereinfachten Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

6.1 Natur und Umwelt

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung dominiertes Wohngebiet mit dörflichem Charakter im geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt.

Die Planung sieht eine Ergänzung der seinerzeit getroffenen Mindestregelungen im Bebauungsplan zur langfristigen Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung vor. Der Gefahr der Ausnutzung des baurechtlich zulässigen Rahmens soll künftig angemessen begegnet werden.

Künftig wird lediglich eine Nachverdichtung (wo bauplanungsrechtlich zulässig) oder eine Folgebebauung den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, da bestehende infrastrukturelle Einrichtungen, wie Erschließungsmaßnahmen, nicht zusätzlich errichtet werden müssen.

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

Ein geringfügiger Flächenverlust unversiegelter Flächen durch punktuelle Nachverdichtung oder Anbauten kann zwar nicht in Gänze ausgeschlossen werden, dennoch bleibt in den unbebauten Bereich durch die Privatgärten eine Vegetativgestaltung auch künftig erhalten.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion

Insgesamt ist im Plangebiet mit anthropogen genutzten Wiesen und intensiv genutzten Grünflächen, teilweise ergänzt mit randlich gelegenen extensiv genutzten Grünflächen von einem typischen Spektrum an Tierarten auszugehen, dem eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugemessen wird. Relevantvorkommen bestandsgefährdeter Tierarten sind aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die im nördlichen Plangebiet vorkommenden größeren zusammenhängenden Grünflächen sind durch die Planänderung nicht tangiert und bestehen auch mit deren Rechtskraft unverändert fort.

Lt. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (i. V. m. § 10 Bundesnaturschutzgesetz) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu

zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Nahrungsräume für Tiere sind aufgrund der o. g. anthropogenen Strukturen in äußerst geringem Maße betroffen. Ökologisch höherwertige Gehölzbestände finden sich ausschließlich entlang des nördlichen Plangebietsrandes und werden durch die Planänderung nicht tangiert. Im Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Gehölzbeständen der Privatgärten heimische Tierarten (insbesondere Vogelarten) anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Eine Einstufung als schutzbedürftiger Lebensraum zur Arterhaltung wäre auch bei einem Fund nicht gerechtfertigt, da es sich höchstens um Einzelfunde handeln kann. Das Plangebiet – soweit es für eine bauliche Nutzung herangezogen werden kann – vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen. Gleichwertige Ersatzräume für die Fauna befinden sich im Falle einer punktuellen Nachverdichtung in den angrenzenden Hausgärten.

Da die Flächen im Bereich der Bebauung mit nur einer geringen Funktion für den Naturraum eingestuft werden können und somit die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang auch bei Realisierung eines Bauvorhabens (Neu-, An- oder Umbau) erhalten bleibt, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Verkehrsanlagen (insbesondere auch Bahnstrecke) sowie der bestehenden anthropogenen Nutzungen sind die Flächen für seltene und in der Regel störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen ohnehin wenig geeignet.

Insgesamt ist der Änderungsbereich neben Vögeln auch für andere geschützte Arten nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Erhaltung der Population einzustufen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme bei einer Nachverdichtung oder Folgebebauung die ohnehin eher niedrige ökologische Funktion des Gesamtbereichs nicht negativ beeinflusst wird. Die Bebauungsplanänderung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

6.3 Klima und Luft

Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Heizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die bereits vorhandene und nahezu lückenlose Bebauung im Plangebiet ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen, so dass die vorhandenen Bebauung bereits evtl. bodennahe Luftströmungen reduziert. Der ggf. klimatisch wirksame randliche Grünstreifen wird durch die hier in Rede stehende Planänderung nicht tangiert.

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen, sind für die Schutzgüter Klima und Luft insgesamt jedoch nicht zu

befürchten. Das vollständig bebaute und erschlossene Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und topografischen Ausprägung keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und die Kaltluftversorgung der umgebenden Flächen.

6.4 Wasserhaushalt und Boden

Infolge der anthropogenen Überprägung der überbaubaren Grundstücksflächen als Rasen und Hausgarten ist das künftig mögliche Eingriffspotential als gering zu bewerten, besonders da mit der bestehenden baulichen Nutzung und Erschließung im Änderungsbereich bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan durch die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen angestrebt, um die Oberflächenversiegelung zu minimieren.

Der randliche Grünstreifen im nördlichen Plangebiet wird durch entsprechende Festsetzung als Grünfläche dauerhaft in seinem Bestand gesichert.

6.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Plangebiet liegt oberhalb des historischen Ortskerns von Schoden und wird durch diesen durch die Eisenbahnstrecke Koblenz-Saarbrückens sowie die Landesstraße L 138 getrennt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der bebaubaren Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers nicht weiter vorangetrieben, als es ohnehin nicht bereits bauplanungsrechtlich zulässig war. Es wird sogar durch die stärkere Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eine unsachgemäße Erweiterung/Ergänzung der Bebauung künftig verhindert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.

Die „Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier“ stellt im Plangebiet keine Kulturgüter dar.

6.6 Fazit

Die Änderung des Bebauungsplans für diesen räumlich bereits von Nutzung vorgeprägten sowie vollständigen Bereich in der Gemeinde Schoden trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde als Planungsträger Rechnung. Die Änderung bezieht sich auf eine im Innenbereich befindliche Fläche. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich somit nicht vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans mit im Wesentlichen einer Regelung der Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht als erheblich einzustufen.

Es ist ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen vorgesehen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits gegeben. Außerdem wird dem im Baugesetz definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht im planungsrelevanten Umfeld. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu befürchten, da mit der Planänderung der Entstehung unproportionaler Baukörper vorgebeugt wird.

Die Bebauungsplanänderung, die sich auf die Ergänzung der Textfestsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung konzentriert, ist mit dem bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar und wird sich in diese nahtlos einfügen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

7. Auswirkungen der Planungsänderung

7.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier.

Die hier vorgestellten Änderungen berühren die Vorgaben der Raumordnung nicht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den Planbereich als Mischbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

7.3 Schutzgebiete und Objekte

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Schutzgebiete und Objekte über die bisherige Planung hinaus erfasst oder beeinträchtigt.

Nordwestlich der Flur-Nr. 223, der Weinbergstraße Nr. 148, befindet sich ein Kreuzbildstock aus dem Jahr 1828. Nach §§ 8 Abs. 1 sowie 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ist dieser Bestandteil der Denkmalliste. Lt. § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 4 und § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz genießt das Kulturdenkmal Erhaltungs- und Umgebungsschutz, der sich u. a. auf angrenzende Bebauung, Lichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge bzw. beziehen kann. Bauliche

Veränderungen des Denkmals unterliegen der Genehmigungspflicht gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher vormals Teil des sog. Westwalls war. Nach Kenntnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befinden sich jedoch keine bekannten obertägigen Bestandteile der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ innerhalb des Plangebietes.

7.4 Fachplanungen

Fachplanungen, die den Planänderungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 01.03.2019 ist in Kapitel 5 „Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung widergegeben. Hierauf wird verwiesen.

7.5 Städtebauliche Auswirkungen

Die bisherigen Textfestsetzungen, die bereits als Satzung beschlossen wurden, haben keinen restriktiven Charakter im Bezug auf die Gestaltung der Baukörper entfaltet. Diese Bauhoheit soll auch künftig für Neu- und Ersatzbauten aufrechterhalten werden. In der Vergangenheit hat sich innerhalb des Geltungsbereiches eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die weitestgehend abgeschlossen ist. Es sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Infolgedessen soll keine detaillierte städtebauliche Steuerung durch Ergänzung weiterer Festsetzungen vorgenommen werden. Die vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Es soll künftig lediglich die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet gesteuert werden, um den Einfamilienhauscharakter zu bewahren sowie das Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen nicht zu erhöhen. Nachbarrechtliche Spannungen sind daher nicht zu befürchten, da die bauplanungsrechtlichen Grundlagen bis auf die zuvor erläuterten Ergänzungen gewahrt bleiben. Künftige Baumaßnahmen werden sich in die bestehende Struktur einfügen, so dass auch der Nachbarschaftsschutz gewährleistet wird.

7.6 Verkehr

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehr, da keine zusätzlichen Verkehre – als bisher planungsrechtlich zulässig – entstehen werden.

7.7 Immissionsschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz, da keine zusätzlichen Immissionen verursacht werden.

7.8 Ver- und Entsorgung

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung, da das Erschließungskonzept unverändert bleibt.

7.9 Bodenordnung

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Bodenordnung, da keine zusätzlichen Baugrundstücke geplant sind.

7.10 Natur und Umwelt

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Bauland unverändert bleiben.

7.11 Artenschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz. Ergänzende Bauvorhaben, An- oder Ersatzbauten stellen keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da das Gebiet bereits langfristig anthropogen überprägt ist.

8. Verfahrensvermerke

8.1 Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Schoden hat in seiner Sitzung am 02.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan für den Teilbereich „Massiel-Gründlich“ (einschl. Erweiterung) zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde im Saarburger Kreisblatt am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des Änderungsentwurfes (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 31.01.2019 bis einschl. 01.03.2019 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Bauamt. Dies wurde im Saarburger Kreisblatt am 23.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2019 über die Planoffenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis einschl. 01.03.2019 aufgefordert.

8.3 Abwägung

Die während der Planoffenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Ortsgemeinderat in der Sitzung am 23.05.2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8.4 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Schoden hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Massiel-Gründlich“ (einschl. Erweiterung) i. d. F. der 3. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8.5 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte beachtet wurden.

8.6 Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 23.05.2019 ist am 08.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

8.7 Rechtsfolgen

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Schoden, den 09.04.2020

gez. Hausen (D.S.)

Ortsbürgermeister