



Stadt Hillesheim

Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ gemäß § 13b BauGB

**Begründung
Stand: 15. Juni 2022**

Fassung zum Satzungsbeschluss

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	4
1.2	Verfahrensablauf.....	5
2	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
2.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
2.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
3	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	9
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
4.1	Zustand Natur und Landschaft	12
4.2	Landschaftsbild, Klima	13
4.3	Artenschutz.....	13
4.4	Immissionsschutz.....	13
4.5	Kampfmittelortung.....	20
4.6	Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser	20
4.7	Radon	21
5	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	22
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	22
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung	23
5.4	Höhe der baulichen Anlagen	24
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	25
5.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
5.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	26
5.9	Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	27
5.10	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	27
5.11	Öffentliche Grünflächen	28
5.12	Grünordnerische Festsetzungen	28
5.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28

5.14	Örtliche Bauvorschriften	29
6	Hinweise und Empfehlungen	30
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	30
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	31
9	Kostenschätzung / Flächenbilanz	31

1 Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Hillesheim beabsichtigt die Stadt Hillesheim Baurecht für ein neues, dringend benötigtes Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten der Stadt zu schaffen. Hiermit soll die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gedeckt werden. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des geplanten Neubaugebietes „Auf Stockweg im Berg“. Als Voraussetzung hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt an die Bebauung entlang des Lerchenweges und das Baugebiet „Auf dem Berg“ an. Auf der Fläche wurden in der Vergangenheit bereits zwei Wohnhäuser errichtet. Sie eignet sich aufgrund ihrer Lage sehr gut für eine weitere wohnbauliche Entwicklung.

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Beschluss gefasst, für die Flurstücke 47/1; 47/2; 48/2; 48/3; 48/7; 48/4; 48/6; 48/2; 48/7; 48/8; 49/1; 49/2; 50; 96 (tlws.); 105/2; 160/101 (tlws.); 166/47; 177/48 den Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ aufzustellen.

Nach den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB in der damaligen Fassung hätte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bis zu 31.12.2021 gefasst werden müssen. Am 14.06.2021 ist jedoch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten. Das Baulandmobilisierungsgesetz hält am § 13b fest und setzt die zeitliche Befristung neu fest. Der Gesetzgeber hat allerdings keine Überleitungsvorschrift formuliert, was nach überwiegender Rechtsauffassung bedeutet, dass die Fristen des Satzungsbeschlusses für bereits laufende Verfahren nicht automatisch vom 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert werden. Infolge dessen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB in der jetzigen Fassung neu eingeleitet.

Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Hillesheim in seiner Sitzung am 15.12.2022 also vor dem 31.12.2022 den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Das Verfahren muss nach den gesetzlichen Vorgaben vor dem 31.12.2024 durch einen Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Im Plangebiet soll die Zulässigkeit einer Wohnnutzung festgesetzt werden. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und hat eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter. Entsprechende Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Stadt Hillesheim macht vorliegend hiervon Gebrauch.

Durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, gemäß § 13b BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der

Flächennutzungsplan kann in diesem Fall im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Änderungsverfahren) angepasst werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht werden soll.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat am 15.12.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Auf Stockweg im Berg“ gefasst.

In der Sitzung am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Hillesheim zugleich dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ wurde am 07.01.2022 im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.01.2022 bis einschließlich 17.02.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.01.2022 gebeten bis einschließlich 17.02.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am [REDACTED] über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ zur Satzung beschlossen.

2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

2.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand und grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Im Geltungsbereich sind bereits zwei Parzellen bebaut, während ein Großteil des Plangebiets unbebaut ist und als Grünfläche genutzt wird.

Im Westen grenzt das im Jahr 2004 ausgewiesene Baugebiet „Auf dem Berg“ an das Plangebiet an. Es ist bereits vollständig bebaut. Neben einem vorhandenen Gewerbebetrieb sind hier überwiegend Wohngebäude vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Hillesheim, Flur: 13

47/1; 47/2; 48/2; 48/3; 48/7; 48/4; 48/6; 48/2; 48/7; 48/8; 49/1; 49/2; 50; 96 (tlws.); 105/2; 160/101 (tlws.); 166/47; 177/48

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,82 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch angrenzende Gehölzstrukturen,
- Im Osten: durch das Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“, dessen Betrieb bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde und das heute im Sinne eines Mischgebietes genutzt wird,
- Im Süden: durch die Straße Lerchenweg und die dort bestehende Wohnbebauung,
- Im Westen: durch bestehende Wohnbebauung sowie den Gewerbebetrieb Firma Hammes.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

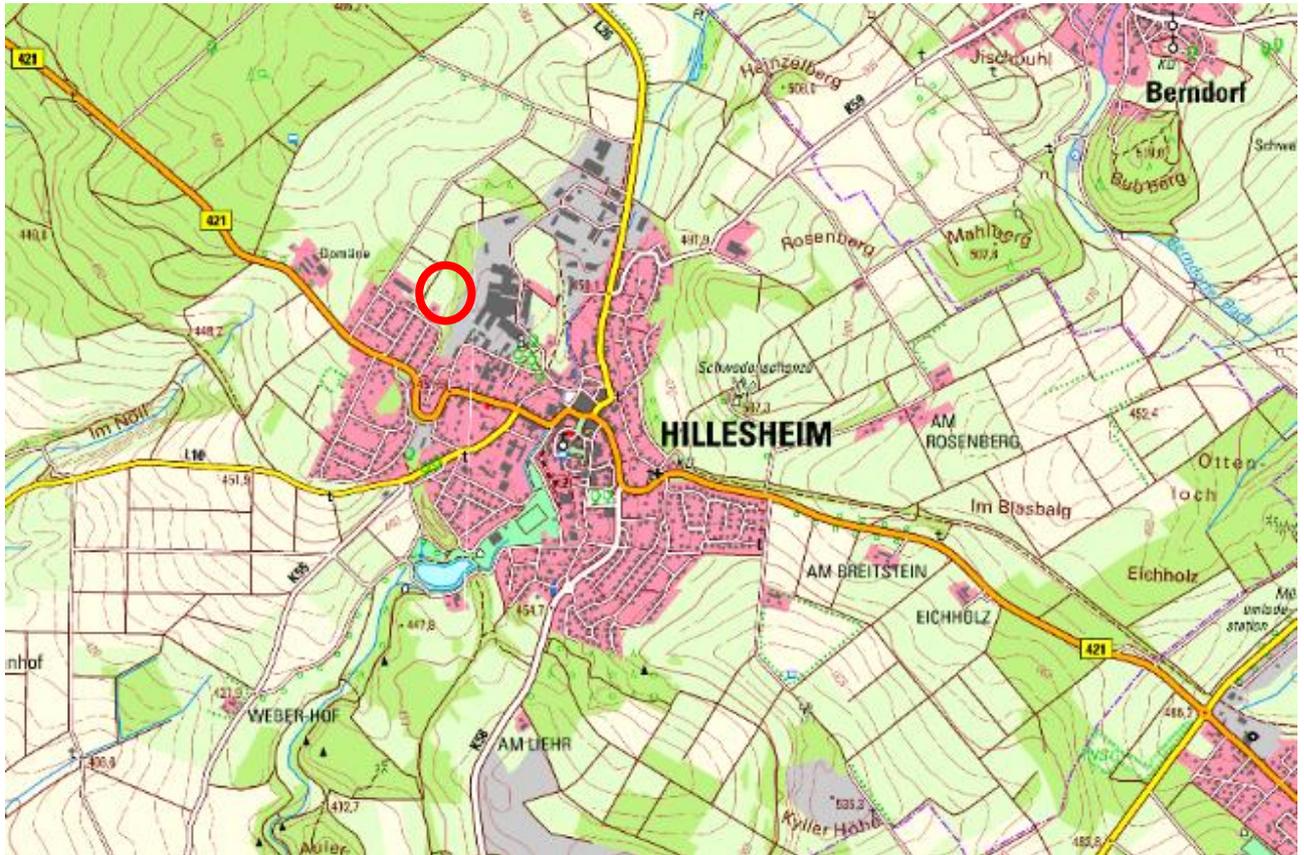


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,
[http://www.lvermgeo.rlp.de\[Mai/2021\]](http://www.lvermgeo.rlp.de[Mai/2021]); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab. Der Höhenunterschied vom westlichen zum östlichen Gebietsrand beträgt etwa 10 m, was einem Gefälle von ca. 12 % entspricht. Zu Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“ ist eine Böschung vorhanden. Das Plangebiet liegt etwa 10 m höher als die ehemalige Gewerbefläche.

Seine ungefähre Abgrenzung sowie die topografische Situation sind im nachfolgenden Luftbildausschnitt dargestellt.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild mit Höhenlinien

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de>[Oktober/2021];

(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen und von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Sinne einer „Feinsteuerung“ Gebrauch zu machen, so dass die Kriterien einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt sind. Das geplante Wohnbaugelände soll mit der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Südwesten räumlich verbunden werden. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Es ist geplant das Areal, das derzeit als Grünfläche genutzt wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und hier eine innenstadtnahe Wohnbebauung zu ermöglichen. Beabsichtigt ist die hier bereits bestehende Wohnbebauung so zu ergänzen, dass der orts- und regionaltypische Baustil aufgegriffen wird und die Dimensionierung sowie die Gestaltung und Struktur ortstypisch ist.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Lerchenweg. Über den Lerchenweg oder den Finkenweg wird das Plangebiet an die B 421 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße, die als Stichstraße ausgebaut wird, um eine effiziente und kostengünstige Erschließung zu gewährleisten. Der bestehende Wirtschaftsweg wird zum Teil als Straßenverkehrsfläche ausgebaut und dann als Fußweg fortgeführt. Die neue Stichstraße wird an deren Ende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage versehen. Im Norden besteht ein Anschluss an einen vorhandenen Wirtschaftsweg, über den eine weitere verkehrliche Anschlussmöglichkeit Richtung Westen gegeben ist. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird über einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen.

Da zur Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Milchwerkes derzeit Überlegungen zur Schaffung einer gemischten Baustruktur bestehen, ist in Richtung Osten eine Fußwegverbindung festgesetzt, die eine künftige Vernetzung ermöglichen soll.

3 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Die Landesplanung weist im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), November 2008, nur Mittel- und Oberzentren aus. Grundzentren werden auf Ebene der Regionalen Raumordnungspläne konkretisiert.

Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner Lage im Erholungs- und Erlebnisraum Vulkaneifel gemäß Karte 18 in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes im Vergleich zum Erholungsraum wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung dieses Ziels vorliegend nicht gegeben ist.

Ebenso befindet sich der Planbereich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Grundwasserschutz und am Übergang eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft. Diese Zielaussagen sind auf Ebene der Regionalplanung konkretisiert worden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der Regionale Raumordnungsplan Trier von 1985 weist der Stadt Hillesheim die Funktion eines Unterzentrums zu. Damit erfüllt Hillesheim eine besondere Funktion im Dienstleistungssektor für den entsprechenden Nahbereich. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan sollen die Unterzentren mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Aufgrund dieses, durch die Raumordnung zugewiesenen Bedeutungsüberschusses ergibt sich für die Stadt Hillesheim auch eine besondere Wohnstandortattraktivität.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

In Bezug auf die zentralörtlichen Funktionen werden im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier besondere Funktionen, die die Gemeinde über den Grad ihrer Eigenentwicklung erfüllen sollen, ausgewiesen. Die Stadt Hillesheim erhält die Zuweisung der Besonderen Funktionen Wohnen (W), Gewerbe (G) und Erholung (E).

Durch die Zuweisung der W-Funktion kommt der Stadt Hillesheim die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes zu. Als Zielaussage wird im Regionalen Raumordnungsplan formuliert, dass u.a. die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wohnbauentwicklung ermöglicht. Den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans wird durch die Planung entsprochen.

Bei der Zuweisung der E-Funktion wird die fremdenverkehrliche Bedeutung Hillesheims hervorgehoben. Als Zielsetzung des Regionalen Raumordnungsplans wird in diesem Zusammenhang angemerkt, dass die Bauleitplanung und die Ortsbildgestaltung dieser Gemeinden der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen haben.

Ebenso befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines größeren schutzbedürftigen Gebiets für Grund bzw. Oberflächenwasser. Hier wird der Funktion der Wassergewinnung Nutzungspriorität gegenüber anderen Freiraumfunktionen eingeräumt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen diese Aussagen nicht entgegen.

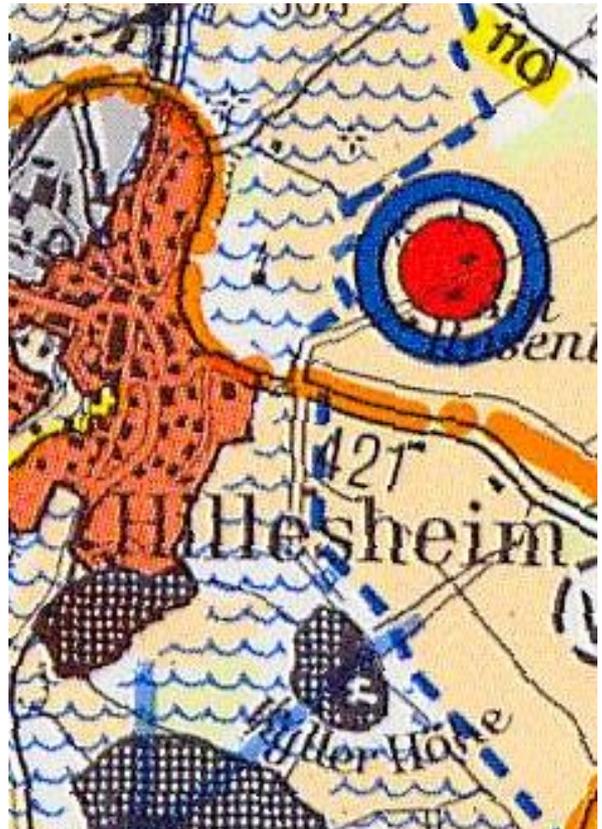


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 1985

(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 1985, https://www.plg-region-trier.de/images/Regionalplan/rop1985_blatt2.jpg [Mai/2021]; (ohne Maßstab))

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Hillesheim ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichenden Siedlungsentwicklung und der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert. Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.

Zudem ist vorgesehen, eine überregionale Straßenverbindung zu errichten. Diese tangiert das Plangebiet im nördlichen Bereich. Zur Herstellung einer überregionalen Straßenverbindung in diesem Bereich wurden bislang keine Planungen vorgenommen. Das Plangebiet steht einer späteren Planung und der Realisierung einer überregionalen Straßenverbindung nicht entgegen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und externe Kompensationsmaßnahmen bislang an anderen Standorten in der Stadt umgesetzt werden und nicht geplant sind, sind keine Konflikte zu erwarten.

Damit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans, denn vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Der Flächennutzungsplan ist demnach zu ändern. Im beschleunigten Verfahren kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren erfolgen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Künftig ist hier eine Wohnbaufläche (W) darzustellen.

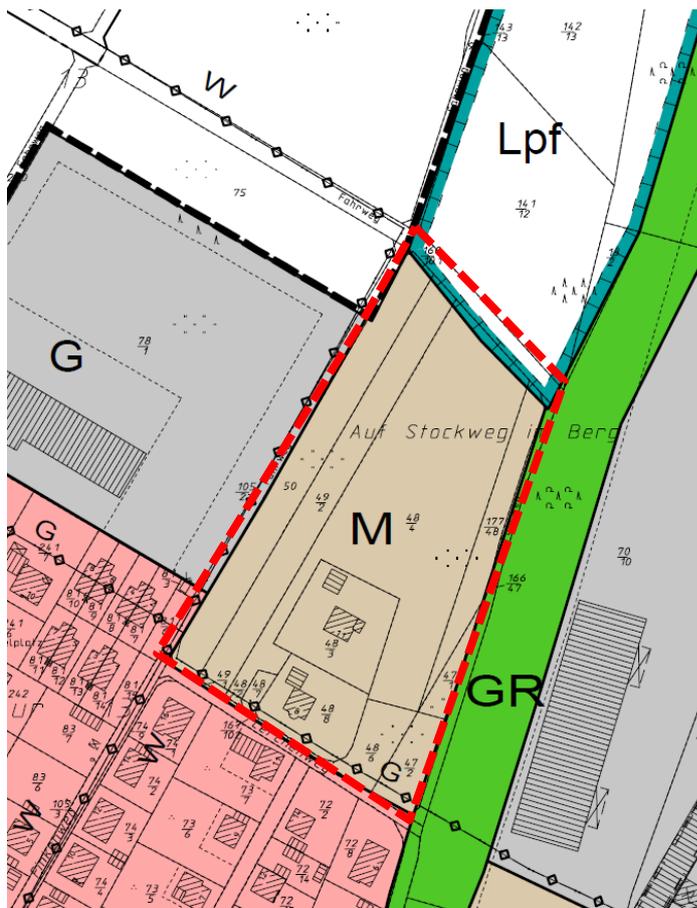


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
(Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hillesheim [2007] | ohne Maßstab)

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Da es sich vorliegend um eine Fallkonstellation gemäß § 13b i.V.m § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt (Grundfläche kleiner als 10.000 m²) ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- /Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2021; GeoPortal-Wasser, 2021)⁴:

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie auch die gesamte Stadt und deren Umgebung im Naturpark Vulkaneifel. Konflikte durch das geplante Baugebiet sind durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes jedoch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (GeoPortal-Wasser, 26.10.2021).

Waldflächen sind nicht unmittelbar betroffen, sodass auch keine Naturwaldreservate betroffen sind.

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (Abfrage: 26.10.2021)⁵ sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebiets vorhanden (LANIS, 2021).

4.1 Zustand Natur und Landschaft

Auch wenn im Verfahren nach § 13b BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht erforderlich ist, so ist es dennoch notwendig, sich mit den wesentlichen Umweltbelangen auseinander zu setzen. So erfolgte im Zuge dieser Planung eine Bestandsaufnahme der Fläche mit Einschätzung ihrer Wertigkeit für Natur und Landschaft.

Aufgrund der örtlichen Erhebungen wird das Plangebiet als Grünland mit östlich angrenzenden Gehölzstrukturen eingestuft. Eine Beeinträchtigung ist durch die vorliegende Planung nicht zu

⁴ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
GeoPortal- Wasser : <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

⁵ https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php
<https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>

erwarten, da die im Osten befindlichen Gehölzstrukturen als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Im Norden und Westen befinden sich Baumbestände außerhalb des Plangebiets.

Eine besondere Bedeutung, insbesondere über die Grenzen des Plangebiets hinausgehend, für den örtlichen Naturschutz ist für das Plangebiet jedoch nicht festzustellen.

4.2 Landschaftsbild, Klima

Es handelt sich um eine bauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand. Das Einfügen in das Ortsbild und die Umgebung ist durch Festsetzung der Kubatur der zu erwartenden Baukörper geregelt. Auch die klimatischen Verhältnisse werden durch die Bauvorhaben voraussichtlich nicht wesentlich beeinflusst bzw. werden deutlich geringer sein als bei der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bebauten Stadtgebietes und des Siedlungszusammenhangs.

4.3 Artenschutz

Planungsrelevante Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Fundierten Daten über deren mögliches Vorkommen liegen nicht vor. Lokale Populationen planungsrelevanter Arten sind durch die Planung daher nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen. Schließlich ist bei kleinräumigen Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Haussperling), sogenannte „Allerweltsarten“, im Regelfall nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften auszugehen.

Zusammenfassend werden keine Konflikte im Hinblick auf den besonderen Artenschutz durch die Planung ausgelöst. Potenzielle Konflikte können vermieden werden (z.B. Baumfällung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Fledermäuse untersuchen).

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen vorhandenen Gewerbebetrieb (Fa. Hammes) an. Zudem befindet sich im Osten das Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“, dessen Betrieb jedoch bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde. Heute sind hier lediglich Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden, deren Geräuschemissionen denen eines Mischgebietes entsprechen. Dennoch sind die potenziellen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Insofern ist zu prüfen, ob durch den ansässigen Gewerbebetrieb Hammes sowie die Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen „Eifelperle“ Lärm in einem Maße verursacht wird, dass dadurch nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind, da dieses in einer Entfernung von ca. 200 m von der nächsten übergeordneten Straße (B 421) entfernt liegt und das Baugebiet „Auf dem Berg“ sich deutlich näher an der B 421 befindet.

Gewerbelärm:

Zunächst wurde die potenzielle Geräuschquelle des Stahlhandels der Firma Hammes näher betrachtet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Berg“, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, ist das Betriebsgelände der Firma Hammes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Verdeutlichung wird auf die nachfolgende Abbildung der Planzeichnung verwiesen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf Dem Berg“, 2004

(ISU Ingenieurgesellschaft mbH [2004] | ohne Maßstab)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Berg“ im Jahr 2004 wurden bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, auf deren Grundlage eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 für dessen Geltungsbereich vorgenommen wurde. Die Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach, aus dem Jahr 2004 zum Gewerbelärm basiert auf einer detaillierten Bestandsaufnahme aller geräuschrelevanten Vorgänge im Betrieb. Sie wurde vorsorglich nicht nur für das seinerzeit bereits bestehende Wohnbaugebiet „Am Berg“, sondern auch für eine schon damals in Erwägung bezogene Bebauung des jetzigen Plangebietes durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Firma Hammes am unmittelbaren Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 57,5 dB(A) am Tag hervorgerufen werden können. Diese liegen damit etwa 2,5 dB(A) über dem Immissionsrichtwert (IRW) für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm, der tagsüber 55 dB(A) beträgt. Im Bereich der jetzt vorgesehenen Wohnbebauung wird der IRW hingegen eingehalten.

Durch den Verkehr von und zur Fa. Hammes werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 56,5 dB(A) an der ungünstigsten Fassade der Gebäude entlang der Zufahrt erreicht. Diese liegt jedoch deutlich außerhalb des Plangebietes. Insofern sind durch den An- und Ablieferverkehr keine Konflikte zu erwarten.

Die Berechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms beruhen auf der Grundlage von Emissionsmessungen der tatsächlich vorhandenen Maschinen und Fahrzeuge sowie von Referenzwerten aus der Literatur und berücksichtigen sowohl den seinerzeitigen Bestand der Firma, als auch mögliche Erweiterungen. Die damaligen Ausgangsdaten wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Stockweg im Berg“ nochmals mit dem Betriebsinhaber abgestimmt. Sie stimmen auch mit der heutigen Betriebssituation überein, so dass davon auszugehen ist, dass hiermit alle realistischerweise zu erwartenden betrieblichen Parameter erfasst sind.

Zwischenzeitlich ergriffene Lärmschutzvorkehrungen wurden bei der Betrachtung außer Acht gelassen, um den ungünstigsten Fall (sog. „worst-case-Szenario“) erfassen zu können. Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden außerdem mit offenen Toren durchgeführt, um auch hier „auf der sicheren Seite“ zu sein.

Hinsichtlich des Verkehrslärms basieren die Berechnungen ebenfalls auf dem ungünstigsten Fall und einem zukünftig möglichen Zuwachs der Verkehrsstärke einschließlich des LKW-Anteils. Da der Betrieb lediglich im Einschicht-Betrieb am Tag (Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr und nur, in Ausnahmefällen auch abends bis 19:00 Uhr), keinesfalls aber vor 06:00 Uhr oder nach 22:00 Uhr arbeitet, konnten sich die Untersuchungen im Hinblick auf den Gewerbelärm auf den Tag (nach TA Lärm die Zeitspanne zwischen 06:00 bis 22:00 Uhr) beschränken und die Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) außer Acht lassen.

Nächtliche LKW-Fahrten (Anlieferer, die vor 6 Uhr am Betriebsgelände ankommen und ihr Fahrzeug dann bis zum Öffnen des Tors abstellen), kommen nur äußerst selten vor und betreffen das Plangebiet nicht, da die Zufahrt in größerer Entfernung hierzu liegt.

Die nachfolgende Isophonenkarte (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten) veranschaulicht die Geräuschimmissionen aufgrund des Gewerbebetriebes Hammes für den Beurteilungszeitraum Tag.

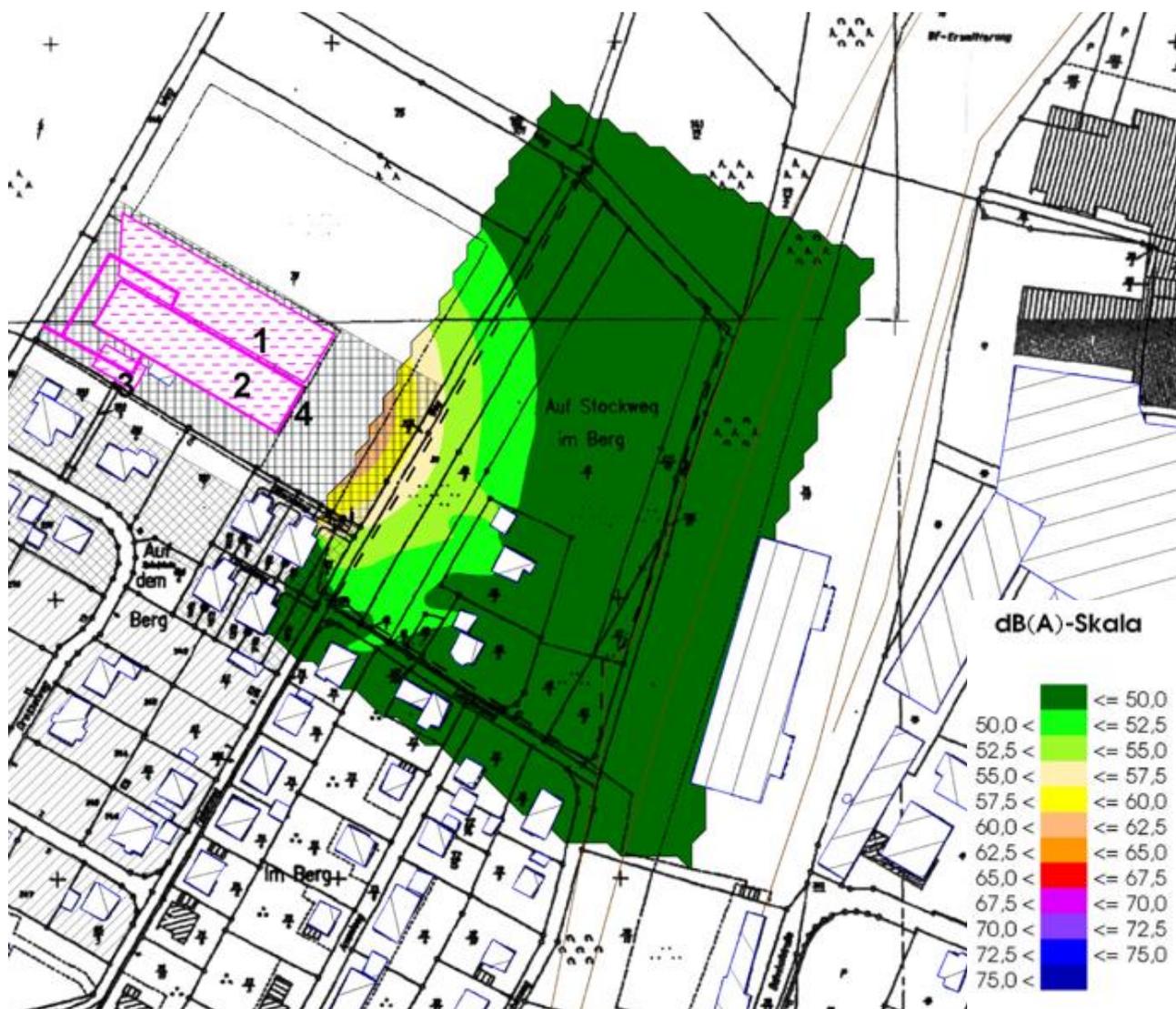


Abb. 5: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan für das Gebiet „Auf Stockweg im Berg“
 Isophonenkarte – 5 müG zur Untersuchung des Gewerbelärms der Fa. Hammes
 Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr)
 (ISU Ingenieurgesellschaft mbH [2004] | ohne Maßstab)

Die Berechnungen belegen, dass durch die Firma Hammes bei realistischen Belastungsannahmen im Plangebiet keine Geräuschimmissionen auftreten, die zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Dies betrifft auch den Nachtzeitraum, da der Betrieb nicht nach 19:00 Uhr arbeitet.

Im Bebauungsplan „Am Berg“, in dessen Geltungsbereich der Betrieb liegt, wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

„In den Ordnungsbereichen GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischlereien, Schreinereien, Bauhöfe, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen und ähnliche Betriebe mit gleicher Emissionstätigkeit zulässig (vgl. auch Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (Az. 10615- 83 150-3): 100m-Klasse).“

Darüber hinaus wird zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: „Im Gewerbegebiet gelten folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) im Tagzeitraum (6-22 Uhr):

GE1 mit IFSP = 57,5 dB(A)/m²

GE2 mit IFSP = 60 dB(A)/m²

Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind keine relevanten Geräuschemissionen zulässig.“

Im vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Berg“ ist das Betriebsgelände der Firma Hammes als Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan – Abbildung 4).

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der IRW nach TA Lärm, die nur den äußersten Gebietsrand betreffen, konnte im Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Auch das östlich angrenzende, stillgelegte Milchwerk wurde hinsichtlich der hiervon potenziell ausgehenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet untersucht, um herauszufinden, ob hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Eifelperle/Hochwald liegt ca. 100 m östlich des Plangebietes im Tal (Höhenunterschied ca. 10 m). Es handelt sich um ein ehemaliges Milchwerk (ehemals „Eifelperle“), das bereits vor vielen Jahren stillgelegt wurde und derzeit in Teilen für Büros u.Ä. genutzt wird. Seitens des Eigentümers der Fläche wird bekräftigt, dass eine Wiederaufnahme einer gewerblich/industriellen Nutzung in keinem Fall geplant ist. Vielmehr ist vorgesehen, die bereits in Ansätzen vorhandenen Nutzungen künftig zu verdichten und das Gebiet umzustrukturieren. Es ist geplant, hier eine Nutzungsmischung im Sinne eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO zu realisieren, um das Gelände einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurden bereits erste planerische Überlegungen angestellt. Sie sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans konkretisiert werden.

Das vorgenannte Gebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung ‚An der Kuhhol Teil II‘“. Dieser setzt im südlichen Bereich ein Mischgebiet und im nördlichen ein Gewerbegebiet fest. Im westlichen Bereich, zum aktuellen Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ ist als Puffer eine ca. 30 m breite private Grünfläche, die derzeit stark bewachsen ist, zum Erhalt festgesetzt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan „An der Kuhhol“ aus dem Jahr 1999 dargestellt:

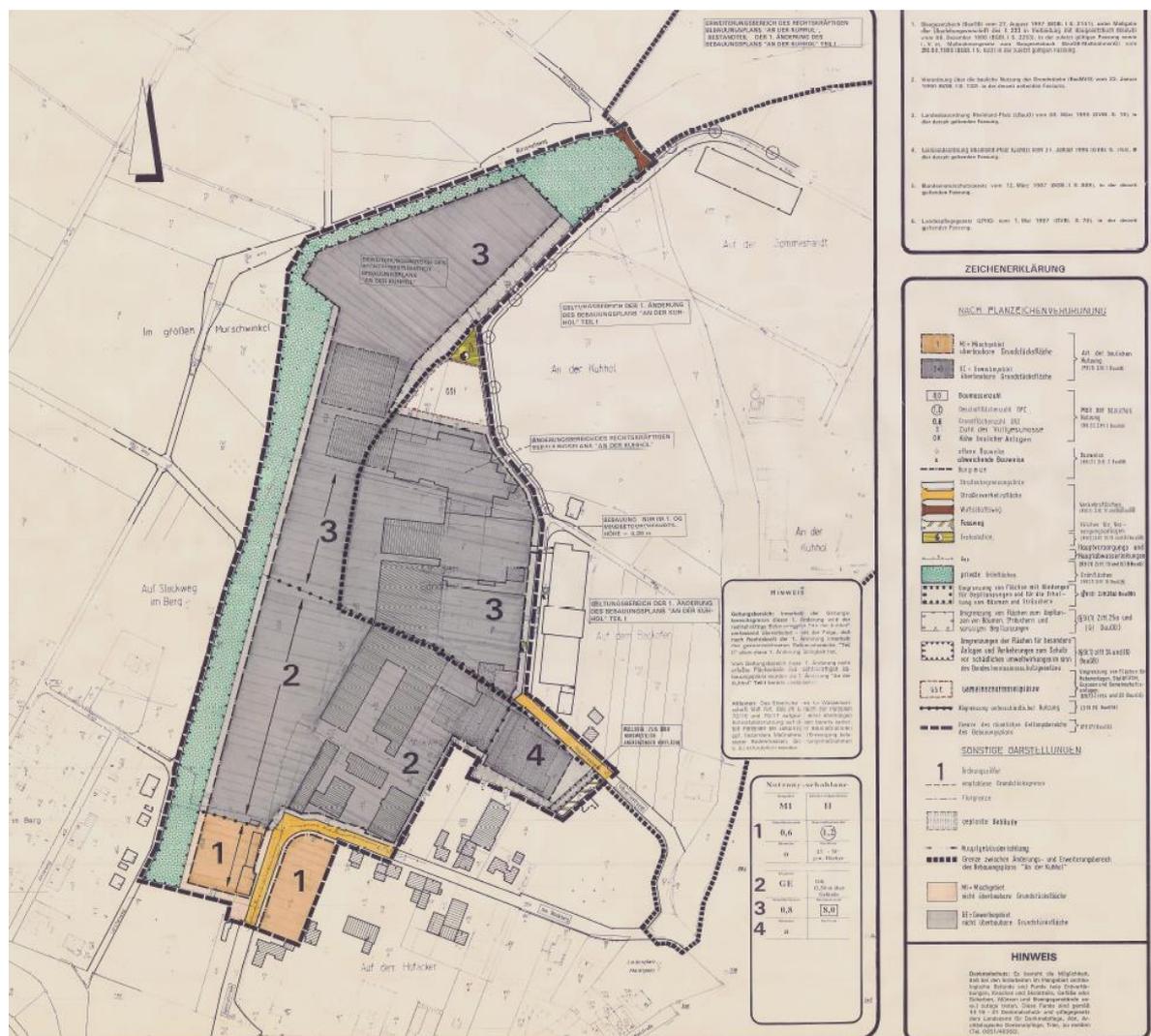


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung An der Kuhhol Teil II“, 1999 (KARST Ingenieure GmbH [1999] | ohne Maßstab)

Hinsichtlich der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Lärmimmissionen wurden die textlichen Festsetzungen des an das jetzige Plangebiet angrenzenden Ordnungsbereiches 2 analysiert. Dieser ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, in dem „lediglich Betriebe und Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien oder Gasturbinen, Maschinenfabriken oder Härtereien, Pressereien, Stanzereien, Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen, Zimmereien, Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren sowie ähnliche Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (§ 1 (4) Ziff. 2 BauNVO; vgl. auch Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.92 – Az. 10615-83 150-3: 100 m und 200 m Abstandsklasse).“

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen erschließen sich aus heutiger Sicht nicht, denn auf deren Grundlage wäre der ehemalige Betrieb der Molkerei unzulässig gewesen und die zulässigen Nutzungen hätten schon damals in erheblichem Konflikt mit der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes „An der Kuhhol“ gestanden. Auch mit Blick das südlich angrenzende Mischgebiet (Ordnungsbereich 1) wären die in den textlichen Festsetzungen genannten Nutzungsarten nicht genehmigungsfähig.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan „An der Kuhhol“ weitergehende Festsetzung zu erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen auf Seiten der gewerblichen Nutzungen, die nie umgesetzt wurden. So ist für den Ordnungsbereich 2, der am nächsten an das Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ angrenzt, *„auf der Parzelle 70/10 aus Immissionsschutzgründen eine Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (ehemaliger Bahndamm) in einer Mindesthöhe von 10 m zu erstellen. Bei der hier zu errichtenden Bebauung dürfen keine schallemittierenden Öffnungen nach Westen vorgesehen werden. Transport- und Ladevorgänge im Ordnungsbereich 2 haben östlich der an der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehenden Bebauung stattzufinden.*

Für die im Ordnungsbereich 2 verbleibenden Betriebe wird auf der Parzelle 70/10 der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (Lw), der gemäß der DIN 18005, Teil 1 zu bestimmen ist, in der Zeit von 22.00 und 06.00 Uhr auf 45 dB(A) pro m² festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden im o.g. Bereich folgende Schalldämmmaße R'w in dB mindestens anzusetzen sind: Außenwände 45, Dächer 40, Lichtbänder sowie Verglasungen 35 und Türen/Tore 20.

Öffnungen, die unmittelbar ins Freie führen, dürfen einen Schalleistungspegel von Lw=70 dB(A) nicht überschreiten.

Im Ordnungsbereich 2 sind bestehende technische Betriebsteile mit erheblicher Schallemission nach außen (Ventilatoren, Abluftöffnungen, Eiswasseranlage, etc.) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämpfer, Teilkapselung) in ihrer Schallemission zu mindern (Pegelminderung mind. 5 – 8 dB(A)).“

Nach heutigem fachlichen Verständnis sind die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zwar generell sinnvoll, jedoch sind sie nicht konkret genug definiert und nicht nachvollziehbar.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind sie ungeeignet, da sie z.B. keine Aussage dazu treffen, wann die im Ordnungsbereich 2 *„aus Immissionsschutzgründen (zu errichtende) ... Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (ehemaliger Bahndamm) in einer Mindesthöhe von 10 m“* zu realisieren ist und ob sie als Voraussetzung für die Nutzung des Betriebsgeländes der Molkerei anzusehen ist. Wäre dies der Fall, wäre eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet „Ordnungsbereich 2“ nie zulässig gewesen.

Aus diesen Gründen ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten würde und insofern heute als funktionslos zu betrachten ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Gewerbebetrieb Hammes im Westen und vorhandene Büro- und Verwaltungsnutzungen im Osten) nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen im Plangebiet „Am Stockweg im Berg“ auszuschließen sind.

Da im Zuge des Verfahrens Bedenken hinsichtlich der Gewerbelärmsituation geäußert wurden, wurde seitens des Büros dB plus GmbH eine schalltechnische Messung durchgeführt. Darüber hinaus hat das Büro eine Kurzstellungnahme zur Auswertung der Schalldruckpegelmessungen und Beurteilung des Anlagenlärms abgegeben. Im März 2022 wurde die schalltechnische Messung im künftigen Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“ im Auftrag der Stadt Hillesheim durchgeführt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Gewerbelärm wurde im Bereich des geplanten Neubaugebietes am 24. März 2022 zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr Schallpegelmessungen über einen Zeitraum von 10 Stunden durchgeführt. Die Messung wurde an einem durchschnittlich repräsentativen Arbeitstag und zu den allgemeinen Betriebszeiten durchgeführt.

Das Messergebnis ergab einen Beurteilungspegel von 43,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird in der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ durch den messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel um 11,4 dB unterschritten. Gemäß der TA Lärm sind durch Gewerbelärm auch

kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Der messtechnisch erfasste Spitzenpegel betrug im Plangebiet 70,0 dB(A), sodass der zulässige Spitzenpegel um 15 dB unterschritten wurde. Auf Basis der Messwerte konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass durch tieffrequenzierte Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Geräusche am Messtag durch die umliegenden Gewerbebetriebe unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes und Spitzenpegels der TA erfasst wurden. Die vorliegende Messung bildet einen durchschnittlichen repräsentativen Tag ab., da keine Schwankungen an den einzelnen Werktagen zu erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse hält die Stadt Hillesheim als Plangeber weitergehende schalltechnische Untersuchungen für entbehrlich. Von einer negativen Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.

4.5 Kampfmittelortung

Da die Stadt Hillesheim im zweiten Weltkrieg immer wieder aus der Luft angegriffen wurde und sich im Zuge anderer Bauleitplanverfahren herausgestellt hat, oftmals angeregt wurde eine Kampfmittelerkundung durchzuführen, wurde im Vorfeld eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung für das Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“ seitens der Luftbildauswertung GmbH im Dezember 2020 durchgeführt.

Gemäß des Ergebnisberichtes der Luftbildauswertung bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets, weswegen keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gegeben werden kann. Sofern im Zuge der Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittelfunde vorzufinden sind, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, die Polizei und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zur benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nähere Informationen zur Kampfmittelerhebung sind dem Gutachten der Firma LBA Luftbildauswertung GmbH zu entnehmen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser

4.6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz in der Stadt Hillesheim sichergestellt werden. Inwieweit hierfür ggf. die Errichtung weiterer Trafostationen erforderlich wird, wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geklärt.

Da Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können, ist die Ausweisung eigener Flächen hierfür in der Planzeichnung entbehrlich.

4.6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz entlang der Straße „Lerchenweg“. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierfür hinreichende Reserven bestehen und der Wasserdruck ausreichend ist. Näheres wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Verbandsgemeindewerken geklärt.

4.6.3 Entwässerung

Es ist geplant, das Baugebiet „Am Stockweg im Berg“ im Trennsystem zu entwässern. Lediglich zwei Baugrundgrundstücke westlich der bestehenden Bebauung (Finkenweg/Lerchenweg) werden über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt, da diese bereits vollständig erschlossen

und bebaut sind. Für die restliche Fläche wird talseitig der Grundstücke eine neue Schmutz- und Regenwasserkanalisation verlegt. Das gesammelte Schmutzwasser fließt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Lerchenweg der Stadtwerke der Kläranlage Hillesheim zu. Da die Kläranlage für großzügig dimensioniert ist, stellt der Anschluss des Baugebietes an die Kläranlage keine Probleme dar.

Niederschlagsentwässerung

Im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets wurde durch das Ingenieurbüro IBS Ingenieure im Juni 2021 eine Entwässerungsplanung erstellt. Diese basiert auf der Baugrunderkundung seitens des Büros ICP vom 28.04.2021. Gemäß der Baugrunduntersuchung kann von einer mittleren bis schwachen Durchlässigkeit der Böden im Baugebiet ausgegangen werden. Im Gutachten wird dies folgendermaßen begründet: „Das DWA-A 138 Regelwerk (Ausgabe April 2005) gibt eine *Mindestdurchlässigkeit für gezielte Regenwasserversickerungen von 1×10^{-6} m/s an, demnach sind die anstehenden Lockergesteinsböden für eine Versickerung nach diesem Regelwerk gerade noch geeignet.*“ (Geotechnischer Bericht ICP 2021).

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen und der Grundstücke ist gemäß dem Entwässerungskonzept von IBS Ingenieure leitungsgebunden abzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke, die östlich direkt an einen Entwässerungsgraben angrenzen, kann direkt in einen geplanten Ableitungsgraben eingeleitet werden. Die Regenwasserkanalisation führt in die östliche öffentliche Grünfläche, die zur Entwässerung und der Unterbringung von Anlagen zur Entwässerung festgesetzt sind. Das anfallende Oberflächenwasser der im Norden befindlichen Grundstücke wird somit leitungsgebunden in einen Entwässerungsgraben im Nordosten abgeleitet und das der im südlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Entwässerungsgraben ist darüber hinaus mit dem Regenrückhaltebecken durch einen Regenwasserkanal verbunden. Bei Sättigung der Anlagen ist ein gedrosselter Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Lerchenweg vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde seitens des Büros IBS Ingenieure mit ca. 107 m³ ermittelt, sodass das Becken voraussichtlich eine Einstautiefe von 0,5 m aufweist.

Zusammenfassend ist das anfallende Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten, sofern es aufgrund der Nähe nicht direkt in einen angrenzenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden kann.

Die Speicherung des Wassers und auch die Nutzung des unbelasteten Regenwassers als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung wird empfohlen. Weiteres ist im Zuge der Bauantragsstellung zu klären.

Eine Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Trier, zum Entwässerungskonzept ist bereits erfolgt.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Entwässerungskonzept des Büros IBS Ingenieure, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

4.7 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials innerhalb des Plangebietes seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau vor.

Das Bundesamt für Strahlenschutz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radon-konzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin,

dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Zudem hat das Landesamt für Umwelt eine Geologische Radonkarte veröffentlicht, in der das Radonpotenzial, die Permeabilität sowie die Radonkonzentration abgelesen werden können. In Hillesheim wird die Radonkonzentration auf 35,1 kBq/m³ prognostiziert.

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

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

5 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Verhinderung von Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Die nach Maßgabe der BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen:

1. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Dieser Ausschluss erfolgt aus zweierlei Gründen. Zum einen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nur für „Wohnnutzungen“ möglich. Aus diesem Grund wird der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bewusst begrenzt, da es ansonsten als zweifelhaft anzusehen wäre, ob es sich vorliegend noch um eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b, Satz 1 handelt. Zum anderen wäre die Realisierung entsprechender Nutzungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der topografischen Gegebenheiten ohnehin kaum möglich. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Diese Nutzungen würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen, in Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet erhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von max. 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da bei kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt, denn bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich festgesetzt.

Es wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert, um auch eine niedrigere (eingeschossige) Bebauung zu ermöglichen, die heute gerade von älteren Menschen häufig nachgefragt wird, weil sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen. Die Festsetzung der Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung, sodass sich das Baugebiet gut in vorhandene Strukturen einfügt.

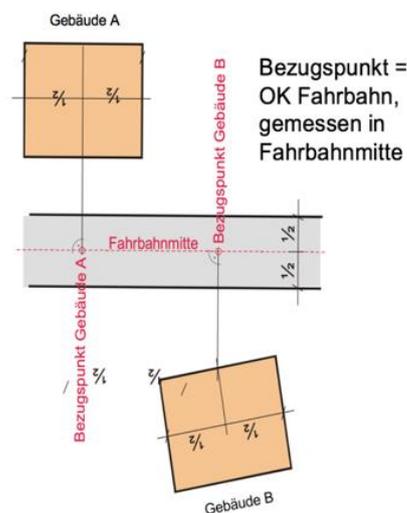
5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Tauf- und Firsthöhe

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.
- Zur Bestimmung der Höhenlage der unteren Bezugspunkte ist das geplante Niveau der neuen Erschließungsstraße über NN heranzuziehen. Die geplante Deckenhöhe der Straße wurde seitens des Büros IBS über NN definiert (Stand Straßenplanung: 10. Juni 2022) und als Planeintrag in Form von Höhenkoten über NHN in die Planzeichnung eingearbeitet. Für das jeweilige Bauvorhaben ist der nächstliegende Bezugspunkt heranzuziehen.
- Befindet sich die geplante Gebäudemitte einer baulichen Anlage gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse zwischen zwei Bezugspunkten, so ist ein Mittelwert zu bilden.

Lage des Bezugspunktes



Ausgehend von dem jeweiligen Bezugspunkt über NN ist beispielsweise die maximale Firsthöhe von 10,00 m zu addieren, sodass das Höchstmaß der baulichen Anlage bestimmt werden kann.

- Um eine klare Regelung für Grundstücke, die an zwei nächstgelegene, anbaufähige öffentliche Verkehrsflächen angrenzen im Bebauungsplan zu definieren, wird in den textlichen Festsetzungen festgehalten, dass in diesem Fall der höhere der beiden Punkte als unterer Bezugspunkt gilt.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen betragen

maximale Traufhöhe (TH _{max}):	7,00 m	für alle Dachformen
maximale Firsthöhe (FH _{max})	10,00 m	für geneigte Dächer

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem Planungswillen der Stadt widersprechen.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht.

Die Baufenster halten im vorliegenden Fall einen Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit allen Medien sowie mit Strom und Wasser sicherzustellen.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (z.B. entlang der Straße) auch tatsächlich realisiert werden können.

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

und in den nach Landesrecht vorgegebenen Abstandsflächen - bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze - zulässig.

Garagen müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter eines ländlichen Baugebietes zu gewährleisten und dazu die Verdichtung und das Verkehrsaufkommen –auch den ruhenden Verkehr- zu begrenzen sind pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung gilt bei Doppelhäusern pro Haushälfte.

5.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,50 m als Stichstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsplanung wurde seitens des Büros IBS Ingenieure durchgeführt. Die Straßenplanung des Büros IBS Ingenieure sieht einen Ausbau der Fahrbahn von 3,50 m und eines begleitenden Gehwegs von 1,50 m vor. Die restliche Fläche dient der Unterbringung einer Entwässerungsrinne, der Bordsteine, eines Banketts etc. Dies reicht aus, um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten und entspricht den Straßenbreiten in anderen Neubaugebieten der Stadt.

Eine größere Breite der Verkehrsflächen wird aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der geringen Plangebietsgröße als unangemessen erachtet. Bei geringeren Breiten ergeben sich regelmäßig Konflikte im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) ist zur Anbindung an die Feldflur. Sollten zukünftig westlich der Fläche weitere Flächen entwickelt werden, so bestünde über den Wirtschaftsweg die Möglichkeit einer Anbindung. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5 m festgesetzt, um die östlich gelegenen Grundstücke zu erschließen. Da eine Fläche zur Abstellung von Mülltonnen im Plangebiet festgesetzt wurde, wird eine Straßenbreite von 5 m als ausreichend angesehen, um diese für eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer auszubauen. Um das Plangebiet mit der Feldflur zu verbinden und eine Fußwegverbindung in Richtung der geplanten Ortsmitte sicherzustellen, werden im Plangebiet zur inneren Vernetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Fußweg“ ausgewiesen. Die vorgenannten Wegeverbindungen können auch von Radfahrern genutzt werden.

5.9 Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Abfallentsorgung in allen Bereichen des Plangebiets sicherzustellen und die Verkehrsberuhigung im östlichen Bereich des Plangebiets aufrecht zu erhalten, ist für diesen Bereich zur Abfallentsorgung ein Mülltonnenabstellplatz festgesetzt. Die Fläche einerseits dient dem Abstellen von Mülltonnen der Wohngrundstücke, die durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen werden und dessen Fahrbahnbreite geringer dimensioniert ist als die übrigen Straßenverkehrsflächen. Andererseits dient der Mülltonnenabstellplatz auch der Unterbringung von sonstigen Müll-Behältnissen, wie zum Beispiel zum Abstellen des Biomüllcontainers.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung auch Flächen zur Abwasserbeseitigung des Niederschlagswassers festgesetzt. Auf den im Plan festgesetzten Flächen, die einerseits zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und andererseits als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in kaskadenförmig angelegten Rasenmulden sowie in einem daran angeschlossenen Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Die Lage der Mulde wurde in der Planzeichnung gemäß den Vorgaben von IBS Ingenieure GbR, die das Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt haben, nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser der östlichen Grundstücke des Plangebiets sowie das Wasser aus der Regenrückhalte mulde über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der Nachweis hinsichtlich der Dimensionierung der Rasenmulden in der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept des Büros IBS Ingenieure GbR. Auch die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Das im Regenrückhaltebecken anfallende Niederschlagswasser ist in gedrosselter Form in den Mischwasserkanal einzuleiten. Bei Sättigung der Rückhalteeinrichtungen z.B. im Zuge von Starkregenereignissen, ist ein breitflächiger Notüberlauf in östliche Richtung seitens der Entwässerungsplanung des Büros IBS Ingenieure GbR vorgesehen

Die Flächen, die nicht zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden, können als öffentliche Grünfläche bepflanzt werden.

5.10 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Planzeichnung sind die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Gasleitungen dargestellt.

Von der in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Gasleitung ist ein Abstand von mindestens 2 m rechts und links der Leitung einzuhalten, um eine Zugänglichkeit zu garantieren und jederzeit Reparaturen vornehmen zu können. Darüber hinaus ist die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken wurde hierzu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken ist die Leitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB durch Eintragung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten des Versorgungsträger in einer Breite von 2 m gesichert. Diese Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn die Versorgungsanlagen oder -leitungen über Grundstücke in privatem Eigentum geführt werden.

Im Übrigen verläuft die Hauptgasleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Von der in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Gasleitung ist ein Abstand von mindestens 2 m rechts und links der Leitung einzuhalten. Die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und

Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Da sich die Gasleitung, die sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet, ist eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entbehrlich und eine Befahrbarkeit der Fläche sichergestellt.

5.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum und Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung erforderlicher Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung, entsprechend dem für das Gebiet ausgearbeiteten Entwässerungskonzept sowie der Ortsrandeingrünung im Osten. Damit die Flächen, die zur Entwässerung vorgesehen sind, sich ebenfalls gut in die bestehenden Strukturen einfügen, sind diese mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5.12 Grünordnerische Festsetzungen

5.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.13.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung der privaten Baugrundstücke

Um das unkontrollierte Ansammeln von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde seitens des Büros IBS Ingenieure GbR ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet ausgearbeitet. Demzufolge ist auf den privaten Baugrundstücken das anfallende Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken oder der Rückhalte mulde in die öffentliche Grünfläche (vgl. oben: Retentionsraum) zu leiten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten werden.

5.13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Um das Plangebiet naturnah zu gestalten und eine aufgelockerte Bebauung gestalterisch zu unterstützen, werden außerdem Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke getroffen. Demnach soll je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und fünf Sträucher gepflanzt werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Artenlisten „Anhang/ Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Zur Klarstellung, wie die „angefangenen“ 500 m² zu verstehen sind, ist hinzuzufügen, dass für die Erfüllung der Pflanzverpflichtungen bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen ist, bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw. Das bedeutet, dass z.B. bei einem Grundstück von 550 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme und 10 Sträucher,

bei einem Grundstück von 1.499 m² 3 Laubbäume und /oder Obsthochstämme und 15 Sträucher zu pflanzen sind.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung soll sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen und auch künftig gepflegt und somit erhalten werden. Darüber hinaus dient die Zuordnungsfestsetzung der Inneren Durchgrünung dazu, dass die Kostentragung und die Umsetzung sichergestellt ist.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind nur geneigte Dächer von mind. 15° zum Beispiel in Form von Satteldächern, Walmdächern und Mansarddächern etc. zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen ermöglichen dabei einen ausreichenden gestalterischen Spielraum.

Um den Bauherren ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen sind Nebengebäude hinsichtlich ihrer Dachform frei, sodass sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig sind.

Die Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem ortstypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Zudem wird die Größe auf 1 m² pro Gebäude begrenzt, um großflächige Werbeanlagen in dem vorrangig zur Wohnnutzung dienenden Gebiet auszuschließen. Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen. Hierbei kommt den Vorgärten als private Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Diese sind, um die Versiegelung zu begrenzen und den Charakter der Umgebung aufzunehmen, ebenso wie die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksflächen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt nicht für Flächen, die als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder

Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossenen Stein- und Schotterlagen sind außerhalb der Erschließungsflächen daher nicht zulässig.

Die Stadt Hillesheim will mit diesen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten in den Vorgärten für ihr Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert sie ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden. Darüber hinaus sind Kunstrasenflächen aufgrund ihrer Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktion und der Entwässerung in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) schreibt hierzu: *„Der Einsatz von Schotter mit Folie greife gleich mehrfach in den Naturhaushalt ein [...]. Um Schotter herzustellen, werden Steine in Steinbrüchen gebrochen, die viel Raum beanspruchen. Die sterilen Schotterflächen über Folien bieten sich spontan ansiedelnden Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum. Zudem sei die eingesetzte Folie in aller Regel aus Kunststoff und somit sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung wenig umweltverträglich.“*⁶

Neben rein gestalterischen Aspekten sind „Schottergärten“ demnach ausgeschlossen, weil sie sich negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima auswirken. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben außerdem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima.

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

Entsprechend allgemein gültiger Annahmen und Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 wird die Regelung zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufgerundet, um Parken auf der Erschließungsstraße / Stichstraße aus Platzgründen zu vermeiden. Die privaten Stellplätze sollen demzufolge auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

6 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Hillesheim als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und

⁶ Aus: Natur und Landschaft, 94. Jahrgang (2019) – Heft 3.

privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich die Stadt Hillesheim in seiner Sitzung am eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebiets“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

9 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Stadt Hillesheim. Die Stadt ist bestrebt die neuen Grundstücke an private Eigentümer zu veräußern.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		17.137	100,0
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA gesamt	11.665	68,07
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen gesamt	2371	13,84
Grünflächen	Grünflächen gesamt	3092	18,04
Flächen für Versorgungsanlagen	Flächen für Ver- und Entsorgung gesamt	9	0,05

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ der Stadt Hillesheim beigefügt.

Stadt Hillesheim

Hillesheim, den __.__.____

Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin