

Stadt Wittlich

BEBAUUNGSPLAN WW-20-01 „St. Paul – 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

FASSUNG: **ENTWURF** zur Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB

Stand: 04.07.2017

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner Rioler Weg 6 54340 Longuich Tel. 0160-8448446 eMail: stolz.longuich@t-online.de	Margit Högner Landschaftsarchitektin BDLA Högner Landschaftsarchitektur Weinbergstraße 14 54518 Minheim Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de
---	---

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Angaben zum Standort im Raum	1
1.2	Lage und Abgrenzung der Planung	2
1.3	Verfahrenshinweis zum Bebauungsplan	2
2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Naturschutz / Umweltschutz	7
3.4	Umweltschutz	7
3.5	Immissionsschutz	8
3.6	Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	8
3.6.1	Land- und Forstwirtschaft	8
3.6.2	Leistungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	8
3.6.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.6.4	Städtebauliche Prägung der Umgebung.....	9
4	Beschreibung und Bewertung planungsrelevanter örtlicher Umweltbelange....	9
4.1	Menschen, Gesundheit, Bevölkerung	9
4.2	Boden.....	9
4.3	Wasser	9
4.4	Klima / Luft.....	9
4.5	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	10
4.6	Nachgewiesene und potentielle Artenvorkommen	10
4.7	Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	11
4.8	Kultur- und Sachgüter.....	11
5	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	12
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
5.3	Entwässerungskonzept.....	12
5.3.1	Schmutzwasserableitung.....	12
5.3.2	Außengebietsentwässerung	13
5.4	Verkehrskonzept.....	13
5.5	Ver- und Entsorgung.....	13
6	Zu erwartende planungsrelevante Auswirkungen und erforderliche Kompensationsmaßnahmen	13
6.1	Raumordnerische Auswirkungen	13
6.2	Auswirkungen auf Kulturgüter / Bodendenkmäler	13
6.3	Auswirkungen auf Menschen / Gesundheit– Lärmimmissionen	14
6.4	Auswirkung auf sonstige Schutzgüter	14
6.4.1	Versiegelung - Boden und Wasserhaushalt.....	14
6.4.2	Flächeninanspruchnahme – Arten und Biotope	15
6.4.3	Flächeninanspruchnahme - Landschaftsbild.....	15
7	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen.....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	21
7.3	Maß der baulichen Nutzung	22
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
7.5	Verkehrsflächen.....	24

7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
7.7	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz	28
7.8	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..	29
7.9	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	29
7.10	Hinweise	30
8	Flächenbilanz und Kostenschätzung	33
8.1	Flächenbilanz	33
8.2	Kostenschätzung	33
9	Verfahren und Abwägung	34
9.1	Aufstellung	34
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	34
9.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	34
9.4	Satzungsbeschluss	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Übersichtsplan (ca. 1:25.000)	1
Abb. 2:	Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (M ca. 1:2.500)	2
Abb. 3:	Auszug aus dem B-Plan WW 20-00 (unmaßstäblich)	4
Abb. 4:	Auszug aus dem B-Plan WW 20-01 (unmaßstäblich)	6
Abb. 5:	Darstellung der 4. FNP- Änderung der Stadt Wittlich (unmaßstäblich)	7
Abb. 6:	Luftbildausschnitt zum Plangebiet (unmaßstäblich)	10

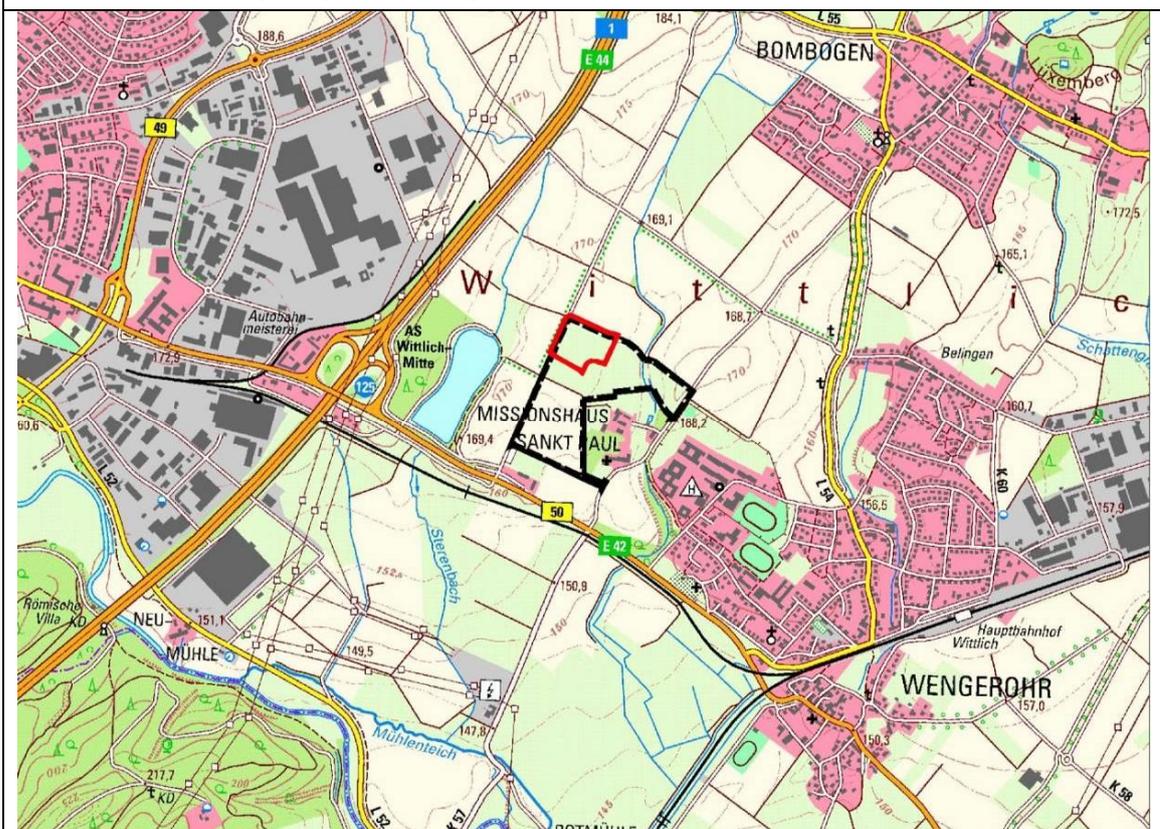
1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT IM RAUM

Auf dem Gelände des alten Missionshauses St. Paul hat die Stadt Wittlich seit 2010 bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt, um hier auf Antrag einer Investorengruppe Baurecht für die Entwicklung eines Gesundheits- und Mehrgenerationendorfes, in dem Wohn- und Arbeitsplätze, gewerbliche Nutzungen, soziale Betreuung und medizinische Versorgung in enger Verzahnung entstehen sollen, zu schaffen.

Das Gebiet auf den Gemarkungen Bombögen und Dorf liegt südöstlich der Stadt Wittlich zwischen der Autobahn A 60 und dem Ortsteil Wengerohr.

Abb. 1: Übersichtsplan (ca. 1:25.000)



Im Dezember 2012 wurde der Bebauungsplan "WW-20-00 – St. Paul, 2. Bauabschnitt" (in Abb. 1 – schwarze Umgrenzung) als Satzung beschlossen.

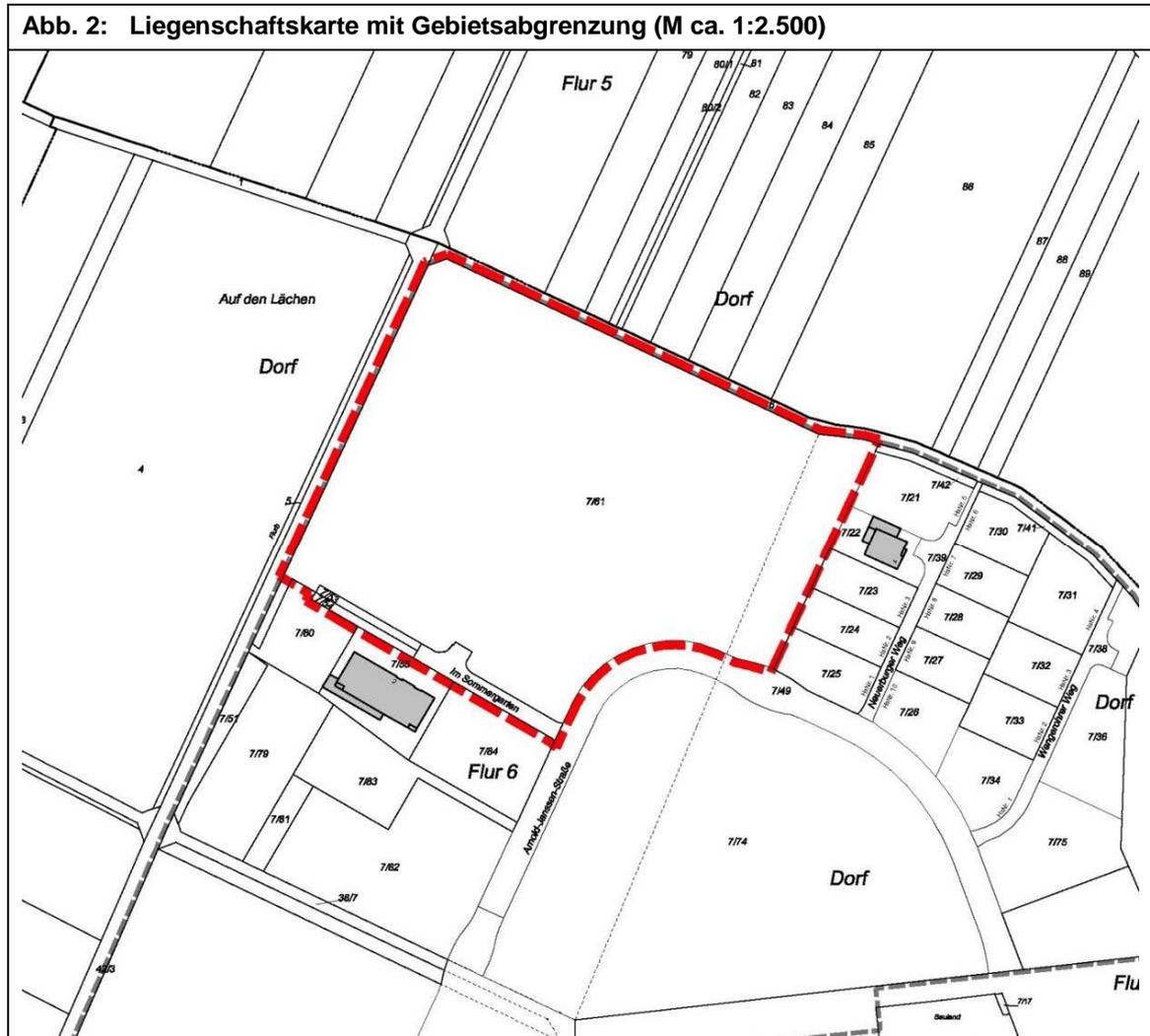
Für einen nordwestlichen Teilbereich dieses Geltungsbereiches, der mit "SO 4" gekennzeichnet war, wird nunmehr eine 1. Änderung (in Abb. 1 – rote Umgrenzung) vorgenommen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WW-20-01- St. Paul, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung" beschlossen.

1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plans "WW 20-01" (Gesamtgröße 20.480 m²) umfasst in der **Gemarkung Dorf**, in der **Flur 6**, die Flurstücke **7/49 tw., 7/53, 7/54 und 7/61 tw.**

Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



1.3 VERFAHRENSHINWEIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Ziel ist es dabei, die Innenentwicklung des Baugebietes zu stärken, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu verringern, die Grundstücksgrößen, die Erschließung und die Gemeinschaftsanlagen zu optimieren.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, da

- die Planung der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient, um innerhalb eines Gebietes mit einem Bebauungsplan notwendige Anpassungsmaßnahmen an die baulichen Nutzbarkeit zu sichern und somit als Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB einzustufen ist,
- das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt,

- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Plangebiet selbst nicht überschritten wird, keine weiteren Bebauungspläne in sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
- keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass Schutzgebiete beeinträchtigt werden,
- mit der Planung dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung getragen wird; in gewissem Umfang können durch die Bautätigkeit bzw. die zulässigen Nutzungen auch Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Gesamtprojekt „Mehrgenerationendorf St. Paul incl. ergänzenden gewerblichen Nutzungen, Erholungs- und Freizeitnutzungen“, das durch verschiedene, rechtsverbindliche Bebauungspläne (WW-18-00 "St. Paul", WW-18-01 "St. Paul – 1. Änderung", WW-20-00 "St. Paul - 2. BA") baurechtlich gesichert ist, greift das aktuelle und zukunftsfähige Thema des Mehrgenerationenwohnens auf und wird fortlaufend als Sonderprojekt mit einem eindeutigen Alleinstellungsmerkmal entwickelt. Aufgrund der Größe des gesamten Entwicklungsbereiches "St. Paul" ist ein modellhaftes Projekt mit den Themenschwerpunkten Wohnen, Arbeiten, Erholen, Betreuen, Unterstützen, inklusive neuer Wohnformen etc. auf engstem Raum möglich. Bedingt durch den besonderen Charakter dieses Projekts „Gesundheits- und Mehrgenerationendorf St. Paul“ steht das Vorhaben aus Sicht der Stadt nicht in Konkurrenz zu den Zielvorgaben des verbindlichen Flächennutzungsplanes in Bezug auf die dort vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Der jetzt neu aufgestellte Bebauungsplan WW-20-01 „St. Paul, 2. Bauschnitt, 1. Änderung“, überplant im Nordwesten einen ca. 2 ha großen Teilbereich des im aktuell noch gültigen Bebauungsplanes WW 20-00 ausgewiesenen "Sondergebiets (SO) generationsübergreifende Wohnen“.

Das Modell des generationsübergreifenden Wohnens soll weiterhin beibehalten und unter Einbeziehung der bisherigen Erfahrungen aus der Entwicklung der bisherigen Bauabschnitte sinnvoll weiterentwickelt werden.

Es wird weiterhin ein Sondergebiet „Generationenübergreifendes Wohnen“ festgesetzt, in dem nur Wohnanlagen zulässig sind, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen.

Das bedeutet, dass ohne Gemeinschaftseinrichtung keine Baugenehmigungen erteilt werden können. Die Einhaltung der Bedingungen gem. Festsetzung A) Nr. 1.1 - in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen - ist vom Antragsteller mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Weitere Ausführungen zum Thema Sondergebiet „Generationsübergreifendes Wohnen“ und der rechtlichen Absicherung der Umsetzung siehe Kap. 7.1

Aktuell rechtskräftige Planung

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (WW-20-00) wurde für den nördlichen Bereich des "SO 4 – Generationenübergreifendes Wohnen" unter Beteiligung von interessierten Bürgern als potentielle zukünftigen Bewohnern und verschiedenen Architekten ein Modell für eine Wohnanlage mit Mehrgenerationenhäusern in außergewöhnlicher Gebäudestellung und –architektur entwickelt (s. Abb. 3, nächste Seite). Städtebaulicher Kern dieses Modelles war eine möglichst autofreie Siedlung mit großen, von Gebäuden umschlossenen Multifunktionsplätzen als Gemeinschaftsanlagen. Die verkehrliche Erschließung und die Gemeinschaftsstellplätze für Autos sollten am äußeren Rand der Bebauung liegen.

Um in der verdichteten Bebauung noch Raum für gärtnerische Nutzungen zu erhalten, sollten am westlichen Rand Kleingartenanlagen entstehen die den Häusern zugeordnet wurden. Private Grünflächen wurden in geringerer Größe ausgewiesen.

Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan WW 20-00 (unmaßstäblich)



Aktueller Zustand

Bisher ist von den geplanten Bauvorhaben nur die südlichen Erschließungsstraße "Im Sommergarten" umgesetzt. Sonstige Nutzungen sind noch nicht realisiert.

Geplante Änderungen

Aufgrund der nunmehr fortgeschrittenen Umsetzung der Flächenvermarktungen hat sich herauskristallisiert, dass für die Realisierung der geplanten Wohnanlage mit den Sonderbauformen, den großen "platzartigen" Gemeinschaftsanlagen und den hausfernen Gemeinschafts-Stellplatzanlagen keine Interessenten oder Investoren gefunden werden können. Die durch Baulinien im alten B-Plan WW-20-00 festgesetzten rautenförmigen bzw. geschwungenen Baukörper sind, was sich als Erfahrung aus dem bisher umgesetzten Baumaßnahmen erkennen lässt, in der Praxis nicht umsetzbar. Ebenso schwierig ist die Vermarktung der Kleingartenanlage, da doch jeder Bauherr / Bauentwickler die Grünflächen lieber direkt am eigenen Haus haben will.

Eines der Ziele der 1. B-Plan Änderung ist u.a. kleinteiligere Vermarktungseinheiten, wobei die zu bebauende Grundstücksgröße von der Erschließung abhängig ist. Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Baugrundstücke (s. auch Abb. 4, nächste Seite) stellt nur einen Vorschlag dar, es wird eine variable Aufteilung angestrebt. Angelegt sind Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² als kleinste Einheit für Geschosswohnungsbau bis ca. 1.700 m². Die maximale Einzelgröße wird durch Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

Die Gebäudestellung ist so gewählt, dass ein Raum entsteht, der gegenseitige Sichtkontakte minimiert, ohne dass die städtebauliche Verdichtung aufgegeben wird. Die Geschossigkeit wird aus dem Ursprungsplan WW 20-00 – St. Paul – 2. Bauabschnitt übernommen. **Die erforderlichen strukturellen städtebaulichen Änderungen führen nicht zu Änderungen an den inhaltlichen Vorstellungen von „Mehrgenerationenhäuser“.**

Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau sollte, auf den gesamten Änderungsbereich bezogen, zu ca. 50 % in Tiefgaragen erfolgen. Die hierzu notwendige Anhebung der EG-Höhe um ein halbes Geschoss entspricht der Darstellung in den Schemaschnitten des B-Plan WW 20-00.

Aus diesen Erläuterungen ergeben sich in der 1. B-Plan-Änderung folgende **Änderungen**:

- Gebäudestellung und –form werden an die neuen Anforderungen angepasst.
- Die verkehrliche Erschließung (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) erfolgt durch 2 Stichstraßen innerhalb der Bebauung, so dass jedes Gebäude / jeder Gebäudekomplex eine direkte Zufahrt zur Straße hat.
- Die randlichen Gemeinschafts-Stellplatzanlagen werden – bis auf allgemein zugängliche öffentliche Stellplätze im Süden und Osten - zu Gunsten von den Häusern direkt zugeordneten Tiefgaragen oder Stellplätzen aufgegeben. Mit dieser Konzeption entfallen weite Wege vom Stellplatz zur Wohnung, was gerade für Menschen mit körperlich mobilen Einschränkungen deutliche Vorteile bringen soll. Zudem sinkt mit Verzicht der Gemeinschaftsstellplätze die Versiegelung und die Flächen können als Grün- und Freiflächen ausgewiesen werden.
- Die im noch gültigen B-Plan WW 20-00 ausgewiesenen Gemeinschafts- und Erholungsgärten sollten nach Möglichkeit in der Flächenausweisung unverändert bleiben, weil diese Nutzungen wesentlicher Bestandteil des Ursprungsplanes waren.

Grundidee ist hier, abweichend vom bestehenden B-Plan, eine im Kernbereich zentral angeordnete gemeinschaftlich nutzbare Erholungsfläche (Bruchteilseigentum, d.h. jeder Wohnungskäufer wird automatisch einen Teil der Gemeinschaftsanlage erwerben) als verbindendes Element anzulegen. Aus zwei kleinen Gemeinschaftsanlagen (1.068 m² und 987 m²; insg. 2.055 m²) wird eine große, zentral gelegene Gemeinschaftseinrichtung mit 2.035 m² ausgewiesen, die als kleiner Park dem Aufenthalt und dem Spielen des gesamten Quartiers dienen soll und aufgrund ihrer zentralen Lage im Quartier an Bedeutung gewinnt.

Die gemeinschaftlichen Kleingärten, die ehemals im Westen lagen, werden auf Flächen im Norden, Süden und Osten für die jeweiligen Hausgemeinschaften ausgewiesen. Die gestalterische Funktion bleibt erhalten und der Gemeinschaftsgedanke weiterhin gestärkt. Direkt den Häusern zugeordnete Grünflächen sind als Erholungsgärten ausgewiesen, deren Anteil gegenüber der Planung WW 20-00 reduziert wurde. In diesen Erholungsgärten dürfen pro Grundstück Nebenanlagen bis 50 m² errichtet werden.

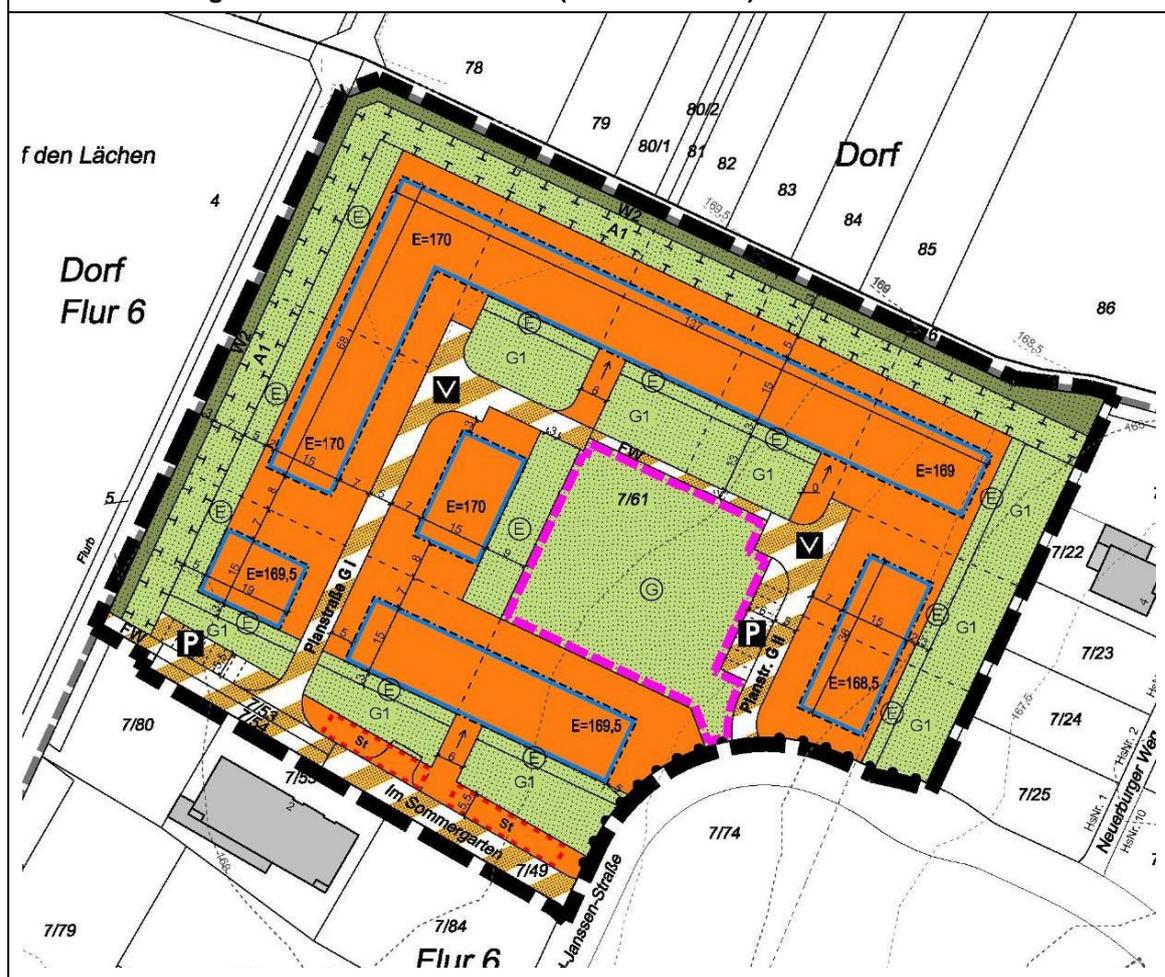
Gegenüber der Ursprungsplanung WW 20-00 (3.900 m²) werden mit der 1. Änderung WW 20-01 (4.550 m²) ca. **650 m² mehr** Flächen für Gemeinschafts-Grünflächen ausgewiesen. Weitere Ausführungen zum Thema Sondergebiet „Generationsübergreifendes Wohnen“ und der rechtlichen Absicherung der Umsetzung siehe Kap. 7.1

- Mit Änderung der städtebaulichen Konzeption müssen auch die Maßnahmen zur randlichen Eingrünung geändert werden, damit die landschaftliche Einpassung gewährleistet bleibt. Es werden sowohl im Westen als auch im Norden Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen als landschaftsästhetische Ausgleichsmaßnahmen (A 1) festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen (G1-Gemeinschafts- bzw. E-Erholungsgärten und A 1-Ausgleichsflächen) mit anzurechnen.

KEINE ÄNDERUNGEN ergeben sich bezüglich:

- der Festsetzung "Sondergebiet (SO) Generationsübergreifende Wohnen" als Art der baulichen Nutzung (wörtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen B-Plan WW 20-00 "St. Paul, 2. Bauabschnitt")
- der Höhe der Gebäude
- der Aussagen der im Rahmen des B-Planes WW 20-00 erstellten Schall- bzw. klimatischen Gutachten und der Übernahme der Ergebnisse im B-Plan
- der Entwässerungskonzeption (Außengebietswasser, Oberflächenwasser, Schmutzwasser) und der Übernahme der Ergebnisse im B-Plan
- der externen Ausgleichsmaßnahmen (Gem. Bausendorf, Gem. Dorf)

Abb. 4: Auszug aus dem B-Plan WW 20-01 (unmaßstäblich)



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Abarbeitung der Grundsätze und Ziele des LEP IV, des regionalen Raumordnungsplan (ROP 1985) und des Entwurfs zum neuen regionalen Raumordnungsplan (ROPneu/E, Jan. 2014) erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes WW 20-00.

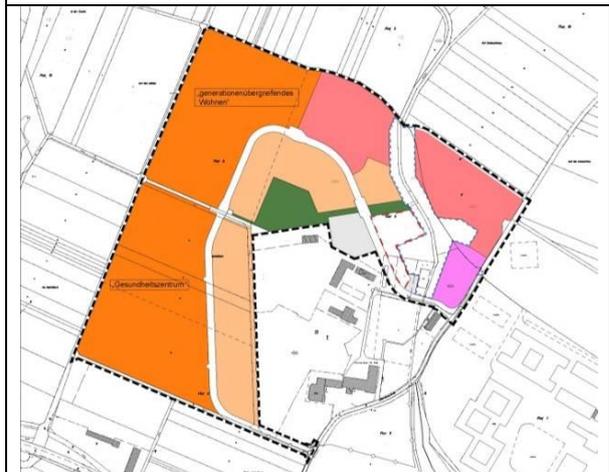
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "WW-20-01 – St. Paul, 2. Bauabschnitt-1. Änderung" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist im FNP als Sonderbaufläche "generationenübergreifendes Wohnen" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan WW 20-01 entwickelt das generationsübergreifende Wohnen unter Einbeziehung der bisherigen Erfahrungen sinnvoll weiter und entspricht daher den Darstellungen des FNP.

Abb. 5: Darstellung der 4. FNP- Änderung der Stadt Wittlich (unmaßstäblich)



3.3 NATURSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ

Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, im Biotopkataster ausgewiesenen Lebensräume oder landschaftliche, wasserwirtschaftlichen bzw. sonstigen Schutzgebietsausweisungen sind nicht von der Planung betroffen.

3.4 UMWELTSCHUTZ

- Im Änderungsbereich soll sich eine stillgelegte „NATO Pipeline“ befinden. Laut Wehrbereichsverwaltung Zweibrücken wurde die Leitung 1996 entleert und gereinigt. Nach Feststellung der Wehrbereichsverwaltung kann im Laufe der Zeit erneut eine explosionsfähige Atmosphäre aufbauen bzw. kann sich in der Leitung noch eine Restflüssigkeit (Gemisch aus Betriebsstoff und Reinigungsflüssigkeit) befinden. Bei einer Suche im Rahmen der Erschließungsarbeiten unter Aufsicht der Wehrbereichsverwaltung, konnte die Leitung nicht geortet werden.
- Es liegen keine Vorkommen von **Altbergbau/ Bergbau** im Plangebiet vor.
- Das Plangebiet liegt gem. Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes **Radonpotential** ermittelt wurde. Konkrete Messungen wurden auf B-Plan-Ebene nicht durchgeführt. Da eine Gesundheitsgefährdung nur durch Anreicherung in geschlossenen Räumen entstehen kann, empfiehlt das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS), Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- abgeschlossene Treppenhäuser

Unter Beachtung v.g. baulicher Vorkehrungen können Gefahren ausgeschlossen werden.

- In den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) finden sich keine Informationen zur **Hangstabilität** im Plangebiet.

Es liegen jedoch auch keine offensichtlich erkennbaren geologisch, geohydrologisch oder topographisch bedingten besonderen Gefahrenpotentiale vor.

3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß VDI 3474 „Emissionsminderung Tierhaltung Geruchsstoffe“ (Entwurf März 2001) ermittelten Normabstände zu den **olfaktorischen Emissionsquellen** des landwirtschaftlichen Betriebes der JVA. Daher sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten.
- Gem. **Schalltechnischer Untersuchung** (FIRU GfI, Mai 2012) liegen die höchsten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (B 50, A 1) im Plangebiet tagsüber um 55 dB(A) und nachts um 49,2 dB(A). Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.6 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.6.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die Abarbeitung der landwirtschaftlichen Belange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WW 20-00. Forstliche Belange sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

3.6.2 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

- Im Änderungsbereich soll sich lt. Auskunft des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums Zweibrücken eine stillgelegte „NATO Pipeline“ befinden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde der Leitungsrest intensiv gesucht, konnte aber nicht verortet werden. Sofern er bei weiteren Bauarbeiten gefunden werden soll, muss der Leitungsrest durch den Grundstückseigentümer unter fachlicher Begleitung des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums Zweibrücken entfernt werden. Das Leitungsrecht wird dann Leitung gelöscht.
- Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Dritter liegen nicht vor.

3.6.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft St Paul GmbH & Co KG.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

3.6.4 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet ist Teil des ca. 24,5 ha großen „Gesundheits- und Mehrgenerationendorf“.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSRELEVANTER ÖRTLICHER UMWELTBELANGE

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes WW 20-00 sind formal-rechtlich im Plangebiet keine natürlichen Schutzgüter mehr zu berücksichtigen, die Abarbeitung der Eingriffe erfolgte bereits im Rahmen des Bebauungsplanes.

Aktuell (November 2016) sind die Flächen jedoch noch unbebaut, weshalb dennoch eine Beschreibung der Schutzgüter, angepasst an die aktuelle Situation, erfolgt.

4.1 MENSCHEN, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand des derzeit im Aufbau befindlichen Gesundheits- und Mehrgenerationendorfes "St. Paul". Beeinträchtigungen bestehen durch Verkehrslärm der B 50 und der A 1.

Die befestigten Wirtschaftswege im Norden und Westen dienen der Freizeit und Erholung Ortsansässiger.

In der Kirche, die als Autobahnkirche ausgewiesen ist, finden noch regelmäßig Gottesdienste oder sonstige Veranstaltungen statt. Sie hat als Glaubensstätte und Ort der Zusammenkunft eine besondere Bedeutung für die Bevölkerung der näheren und weiteren Umgebung.

4.2 BODEN

Ausgangssubstrat der natürlichen Bodenbildung sind feinkörnige Sandsteine und Tonsteine des Rotliegenden, die unter Beimischung quartärer Sedimente umgelagert wurden. Bei den natürlicherweise vorkommenden Böden handelt es sich weitgehend um sandig-lehmige **Braunerden** mit weiter Verbreitung und mittleren Standortbedingungen. Die nutzbare Feldkapazität und die Ertragsfähigkeit sind gering bis mittel.

4.3 WASSER

Das Rotliegende der Wittlicher Senke stellt einen silikatischen **Kluftgrundwasserleiter** mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit dar. Die Grundwasserneubildung ist mit 104 mm/J dementsprechend gering (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/geoexplorer/>). Die Wasserhöflichkeit ist im Rotliegenden ebenfalls gering.

Im Plangebiet selbst sind keine natürlichen **Fließgewässer** vorhanden. Natürlicherweise entwässert es breitflächig zum Belzengraben, einem östlich gelegenen Gewässer 3. Ord..

4.4 KLIMA / LUFT

Die Wittlicher Senke stellt einen klimatischen Gunstraum dar, der durch ein maritim-kontinentales Übergangsklima geprägt ist (durchschnittlich im Jahr: ca. 9°C und ca. 600 mm Niederschlag). Entsprechend der Senkenstreckung treten hauptsächlich Winde aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen auf. Mit der ausgeprägten Beckenlage geht natürlicherweise ein Belastungsklima mit hohen Sommertemperaturen und einer ausgeprägten Schwülehäufigkeit einher. Das typische Auftreten von windschwachen Wetterlagen fördert, speziell bei hoher Siedlungs- und Industriedichte, die Anreicherung von Luftschadstoffen. Das Lokalklima ist zum einen durch Wärme emittierende Versiegelungsflächen und zum anderen durch Kalt- und Frischluft produzierende Halboffenländer und Wälder gekennzeichnet.

4.5 ARTEN UND BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT

Die vormals landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sind als "Planungsbrachen" aktuell ohne Nutzung. Im Umfeld sonstiger intensiv genutzter Feldflur sind auch temporäre und überwiegend artenarme Acker- und Grünlandbrachen von ökologischer Bedeutung als Trittsteinbiotope.

Abb. 6: Luftbildausschnitt zum Plangebiet (unmaßstäblich)



4.6 NACHGEWIESENE UND POTENTIELLE ARTENVORKOMMEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG i.V.m. § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV und alle europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der VS-Richtlinie in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Vögel

Für die typischen Offenlandbrüter, wie Feldlerche und Fasan ist mit geeigneten Bruthabitaten zu rechnen. Aufgrund der Freizeitnutzung im Randbereich des Plangebietes sowie der vertikalen Strukturen und der anthropogenen Überprägung im Bereich "St. Paul" sind keine Rastvorkommen von Kiebitzen im Plangebiet zu erwarten.

Das Plangebiet dient als Teil-Nahrungshabitat für die angrenzenden Brutvorkommen von Star, **Mäusebussard**, Türkentaube, Ringeltaube, Rabenkrähe, Wacholderdrossel, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Saatkrähe und **Turmfalke**.

Fledermäuse

Lebensräume von Fledermäusen finden sich im Plangebiet selbst nicht. Insgesamt dient es jedoch potentiell als Teil-Nahrungshabitat für Fledermäuse, die in den umliegenden Gehölzstrukturen Quartiere haben.

sonstige Artengruppen

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten anderer Artengruppen ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

4.7 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG / FREMDENVERKEHR

Der Naturraum der Wittlicher Senke stellt einen 40 km langen und bis zu 7 km breiten Grabenbruch dar, der bis 250 m unter den umgebenden Randhöhen liegt. Aufgrund fruchtbarer Böden und Klimagunst herrscht eine intensive Landwirtschaft vor. Daneben zeigt sich eine starke anthropogene Überprägung durch Siedlungsflächen und Verkehrswege, insbesondere durch Autobahn und Bahnlinie.

Das bisher noch unbebaute Untersuchungsgebiet wird durch strukturarmes, wenig reliefiertes Offenland geprägt. Dadurch besteht eine Fernsicht, über die Wittlicher Senke mit dem Neuerburger Kopf und dem LUXEMBERG hinweg, nach Norden zur Osteifel. Im Westen dient der mit Gehölzen bestandene Damm der A 1 als Blickbarriere.

Im Osten und Süden ist die Landschaft durch die bereits realisierten Gebäude des Mehrgenerationendorfes St. Paul anthropogen überprägt.

Insbesondere die asphaltierten Wirtschaftswege weisen eine hohe Frequentierung Erholungssuchender und Freizeitnutzer auf, wobei der Weg im Westen des Plangebietes kein offizieller Rad- oder Wanderweg ist.

4.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Beidseits des Feldweges am Westrand des Planungsgebietes ist nach Auskunft des Landesmuseum Trier seit 1998 eine Streuung aus römischen Ziegeln und ortsfremden Sandsteinen bekannt (Fundstelle Dorf 4). Sie lassen darauf schließen, dass sich hier östlich des Weges, also im Plangebiet auf dem Rücken zwischen zwei Bachläufen, eine römische Baulichkeit befand. Wegen der aktuellen Grünlandbedeckung lassen sich über Ausdehnung, Intensität und Charakter der Baulichkeit keine verlässlichen Aussagen machen.

Einer Bebauung sollte diese Fundstelle aber nicht entgegenstehen, falls für die Beobachtung und ggf. Dokumentation archäologischer Strukturen durch Auflagen ausreichend Vorsorge getragen wird.

5 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEES UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche.

Die genaue Geländesituation einschließlich der Feststellung des derzeitigen Bewuchses wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Stadtrates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung "Generationenübergreifendes Wohnen" ausgewiesen. Auf einer Fläche von ca. 20.480 m² sind ca. 12 Baustellen für die Errichtung von Mehrgenerationenhäusern vorgesehen. Auf Grundlage des B-Planes WW 20-01 ergibt sich in der vergleichenden Gegenüberstellung zum BB-Plan WW 20-00 folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	WW 20-01	WW 20-00
<i>Bauflächen</i>	9.095 m ²	7.655 m ²
<i>Stellplatzanlagen (als Nebenanlagen)</i>	280 m ²	0 m ²
<i>Gemeinschaftsstellplatzanlagen</i>	0 m ²	3.730 m ²
<i>sonstige Gemeinschaftsanlagen</i>	0 m ²	985 m ²
<i>GfL, Fußweg</i>	0 m ²	385 m ²
<i>Planstraße G (I und II)</i>	1.050 m ²	1.405 m ²
<i>Planstraße H ("Im Sommergarten")</i>	595 m ²	420 m ²
<i>Fußweg</i>	120 m ²	20 m ²
<i>öff. Parkplatz</i>	295 m ²	0 m ²
<i>priv. Zufahrtsfläche</i>	0 m ²	250 m ²
<i>priv. Fußgängerbereich</i>	0 m ²	335 m ²
<i>priv. Grünfläche – Gemeinschaftseinrichtung - G</i>	2.035 m ²	0 m ²
<i>priv. Grünfläche – Erholungsgärten (E)</i>	1.600 m ²	2.070 m ²
<i>priv. Grünfläche – Gemeinschaftsgärten (G 1)</i>	2.515 m ²	1.880 m ²
<i>priv. Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme (A 1)</i>	1.970 m ²	
<i>öff. Grünfläche mit Retentionsfunktion (W 2)</i>	925 m ²	1.345 m ²
Gesamtsumme	20.480 m²	20.480 m²

5.3 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Es ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen zur Planung WW 20-00.

5.3.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Ein Schmutzwasserkanal wurde im Rahmen der bisherigen Erschließungsarbeiten in der Arnold-Janssen-Straße und der Straße "Im Sommergarten" verlegt. Die innerhalb des SO 4 erschlossenen Grundstücke werden über neue Schmutzwasserkanäle in den Planstraßen G I und II an diese Kanäle angeschlossen.

Regenwasserableitung/Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird eine zentrale Rückhaltung vorgeschlagen. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser der überbauten Teilbereiche der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsflächen über Regenwasserkanäle in drei zentrale Rückhaltebereiche im Bauabschnitt 1 und 2 geleitet und zur Retention gebracht. Die Anbindung der Grundstücke an den Regenwasserkanal erfolgt über entsprechende Hausanschlussleitungen.

5.3.2 AUßENGEBIETSENTWÄSSERUNG

Zur gefahrlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen ist die Herstellung eines offenen Muldengrabens entlang des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches vorgesehen. Diese Gräben leiten das Niederschlagswasser dann in den Regenwasserkanal, der anschließend in ein Rückhaltebecken entwässert.

Die genaue Dimensionierung sowie die konstruktive Ausbildung der Retentionsräume sowie der Anlagen für die Regen- und Schmutzwasserableitung und der begleitenden Entwässerungseinrichtungen erfolgt nach den technischen Regelwerken in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und den Stadtwerken Wittlich im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanungen.

5.4 VERKEHRSKONZEPT

Die äußere Anbindung des zukünftigen Plangebietes ist über den Kreisverkehrsplatz B50/L52 gesichert. Der „Anschlussast“ vom Kreisverkehrsplatz in Richtung des Plangebietes, die "Arnold Janssen Straße", ist zwischenzeitlich hergestellt. Im Verlauf der Arnold-Janssen-Straße ist eine Zufahrt zu den Grundstücken nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird über 2 Stichstraßen (G I und G II) erschlossen, die in die "Arnold Janssen Straße" und die Straße "Im Sommergarten" einmünden. Die Wendeanlagen der beiden Planstraßen werden zum Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgebaut.

Ein neuer Fußweg verbindet die beiden Planstraßen G I und G II und ein Fußweg in Verlängerung der Straße "Im Sommergarten" stellt die Verbindung zum vorhandenen Wirtschaftsweg und damit in die freie Landschaft her.

Weiterhin sind nördlich der Straße "Im Sommergarten" sowie im Bereich der Planstr. G öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die **Trinkwasser-, Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die bereits im Zuge der Gesamterschließung des Mehrgenerationendorfes St. Pauls neu errichteten Leitungsnetze gesichert. Die Verlegung der Anschlussleitungen erfolgt unterirdisch in den geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen. Die Hausanschlüsse werden ebenfalls im Zuge der Erschließung eingerichtet.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die neuen Erschließungsstraßen erfolgen, für die entsprechend dimensionierte Wendeanlagen ausgewiesen sind.

6 ZU ERWARTENDE PLANUNGSRELEVANTE AUSWIRKUNGEN UND ERFORDERLICHE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

6.1 RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die 1. Bebauungsplan-Änderung sind keine raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten, die das Maß der rechtlich zulässigen Bebauung im Zuge des B-Planes WW 20-00 überschreiten.

6.2 AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER / BODENDENKMÄLER

Im westlichen Randbereich der Planung gibt es nach Auskunft des Landesmuseum Trier Hinweise auf eine römische Siedlung (Dorf 4), von der aber weder genaue Lage noch Ausdehnung bekannt sind. Durch Kontakt zur Unteren Denkmalpflegebehörde bei Entdeckung von Spuren können Zerstörungen oder Beeinträchtigungen vermieden oder entsprechend abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung festgelegt werden.

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF MENSCHEN / GESUNDHEIT– LÄRMIMMISSIONEN

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens (FIRU GfI, Mai 2012) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes WW 20-00 sind wie folgt ebenfalls im Bebauungsplan WW 20-01 berücksichtigt:

- Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden von künftig zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festzusetzen. Wegen der hohen Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum für Schlafräume und Kinderzimmer um 5 dB höhere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden, als für im Tagzeitraum schutzbedürftige Räume.

6.4 AUSWIRKUNG AUF SONSTIGE SCHUTZGÜTER

Aufgrund der Zuordnung der Planung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die möglichen negativen Auswirkungen (potenziellen Beeinträchtigungen) auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bewertet und es werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung festgelegt, sowie Maßnahmen, die aus artenschutzfachlichen Gründen erforderlich sind.

6.4.1 VERSIEGELUNG - BODEN UND WASSERHAUSHALT

Auf Grundlage der Bebauungspläne ergeben sich die folgenden Flächenbilanzen:

WW 20-01 - 1. B-Planänderung		Fläche	Versiegelung
Baugrundstücke (GRZ 0,6)			
Bauflächen	9.095 m ²	15.460 m ²	9.275 m ²
priv. Erholungsgärten (E)	1.600 m ²		
priv. Gemeinschaftsgärten (G 1)	2.515 m ²		
priv. Ausgleichsmaßnahme (A 1)	1.970 m ²		
Stellplatzanlagen (als Nebenanlagen)	280 m ²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Planstraße G (Faktor 1:1)	1.050 m ²	1.050 m ²	1.050 m ²
Planstraße H (Faktor 1:1)	595 m ²	595 m ²	595 m ²
öff. Parkplatz (Faktor 1:1)	295 m ²	295 m ²	295 m ²
Fußweg (Faktor 1:0,5)	120 m ²	120 m ²	60 m ²
Grünflächen			
private Grünfläche – Gemeinschaftseinrichtung (450 m ² wasserdurchlässige Fläche: Faktor 1:0,5)	2.035 m ²	2.035 m ²	225 m ²
Versiegelung			11.500 m²

WW 20-00 - Ursprungsbebauungsplan		Fläche	Versiegelung
Baugrundstücke (GRZ 0,8)			
Bauflächen	7.655 m ²	14.825 m ²	11.860 m ²
Gemeinschaftsstellplatzanlagen	3.730 m ²		
sonstige Gemeinschaftsanlagen	985 m ²		
private Grünfläche – E	2.070 m ²		
GFL, Fußweg	385 m ²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		2.430 m²	
Planstraße G (Faktor 1:1)	1.405 m ²	2.410 m ²	2.410 m ²
Planstraße H (Faktor 1:1)	420 m ²		
private Zufahrtsfläche (Faktor 1:1)	250 m ²		
privater Fußgängerbereich (Faktor 1:1)	335 m ²		
Fußweg (Faktor 1:0,5)	20 m ²	20 m ²	10 m ²
		Versiegelung	14.280 m²

Gegenüber dem aktuell rechtskräftigen B-Plan WW 20-00 werden nach Umsetzung der Planung WW 20-01 ca. 2.780 m² weniger versiegelt sein.

- ⇒ Damit verringern sich die Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt etwas, was sich aber im Rahmen der Gesamtentwicklung des Mehrgenerationendorfes nur unwesentlich positiv auswirken wird.
- ⇒ Für die im B-Plan WW 20-00 festgelegten **Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3** auf externen Flächen auf Gemarkung Bausendorf (Flur 11, Flst. 33 und Fl. 22, Flst. 112, 114, 115, 116, 119, 121) und auf Gem. Dorf (Fl. 5, Flst 69 tw) ergibt sich kein Änderungsbedarf.

6.4.2 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME – ARTEN UND BIOTOPE

Da sich an den Grenzen des Baugebietes nicht geändert hat, bleibt auch die Flächeninanspruchnahme gegenüber der Planung WW 20-00 gleichbleibend bei **20.480 m²**.

- ⇒ Der Verlust der aktuellen Grünland- und Ackerbrachen ist in der Eingriffsintensität etwas höher einzustufen, als der Verlust der Lebensraumfunktion der Nutzflächen. Es handelt sich jedoch um "Planungsbrachen", die nur deshalb entstanden sind, weil die Bewirtschaftung aufgrund der bevorstehenden Planung aufgegeben, die Planung jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Da die Inanspruchnahme aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes bereits rechtlich zulässig ist, ergeben sich in Hinblick auf das Schutzgut "Arten und Biotope" daher keine zusätzlichen Eingriffe, aus denen Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

6.4.3 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME - LANDSCHAFTSBILD

Da sich an den Grenzen des Baugebietes nicht geändert hat, bleibt auch die Flächeninanspruchnahme gegenüber der Planung WW 20-00 gleichbleibend bei **20.480 m²**.

Ebenfalls unverändert bleibt die zulässige **Höhe der Gebäude**, weshalb sich hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe einstellen.

Gegenüber der Planung WW 20-00 hat sich im WW 20-01 jedoch die Flächenaufteilung der unterschiedlichen Nutzungen geändert. Damit einhergehend ergeben sich bezüglich der Grünflächen folgende Veränderungen:

- die am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion wird schmaler, weshalb die ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen nicht mehr zu realisieren sind,

- die westlich ausgewiesenen Nutzgärten mit Pflanzgeboten entfallen an dieser Stelle, sie werden unmittelbar an den Hausgruppen ausgewiesen,
- die innere Durchgrünung mit Bäumen ist ebenfalls entsprechend der Nutzungsaufteilungen umzustrukturieren.
 - ⇒ Zwar können in der Fläche für die Wasserwirtschaft (**W 2**) keine Bäume mehr angepflanzt werden, die ursprüngliche Festsetzung zur Einsaat und Pflege bleibt aber unverändert.
 - ⇒ Der Verlust der randlichen Grünflächen bedarf einer Überplanung der erforderlichen Maßnahmen auf den verbleibenden Flächenanteilen, damit die landschaftliche Eingrünung nach wie vor in ausreichendem Maße bestehen bleibt. Vorgesehen ist eine im Westen und Norden umlaufende private 7 m breite private Grünfläche, auf der Gehölze anzupflanzen (**A 1**) sind. Diese Maßnahme entspricht den Festsetzungen des WW 20-00 für die nördliche Eingrünung im östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und sichert die landschaftliche Einbindung.
 - ⇒ Die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gebietes sollen sich an die geänderten Nutzungsaufteilungen anpassen. In dem als Park zu gestaltende Gemeinschaftseinrichtung (**A 4**) und den Stellplatzanlagen (**A 5**) sind Gehölze anzupflanzen.
 - ⇒ Nicht geändert hat sich die Liste der Gehölzarten, die für die Bepflanzungen im Gebiet verwendet werden können.
 - ⇒ Für die im B-Plan WW 20-00 festgelegten **Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3** auf externen Flächen auf Gemarkung Bausendorf (Flur 11, Flst. 33 und Fl. 22, Flst. 114, 115, 116, 119, 121) und auf Gem. Dorf (Fl. 5, Flst 69 tw) ergibt sich kein Änderungsbedarf.

BESCHREIBUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN MAßNAHMEN				
W 2	Anlage Muldengräben			
	Lage	Im B-Plan mit W 2 gekennzeichnete Fläche		
	Ausgangszustand	Planungsbrachen	---	925 m ²
	Zielzustand	Graben mit extensiver Instandhaltung	FN3	
	Maßnahmen	Einsaat Einsaat von Saatgut regionaler Herkunft Mulchen einmalig im Jahr		925 m ²
	Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser. - Die zu errichtenden Muldengräben sind möglichst flach und ohne Schotterauflage anzulegen. - Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artenreichen Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen. 		
Umsetzung / Zuordnung	Die festgesetzte Maßnahme W 2 ist unverzüglich nach Bauende der Retentionsanlagen zu realisieren und zu 100 % den Retentionsanlagen zugeordnet.			

A 1	Anlage Gehölzstreifen			
	Lage	Im B-Plan mit A 1 gekennzeichnete private Grünflächen		
	Ausgangszustand	Planungsbrachen	---	1.970 m ²
	Zielzustand	Laub- oder Obstbaum Hecke	BF3 / BF4 BD 0	
	Maßnahmen	Neuanlage Gehölzbestand - Pflanzung von Einzelbäumen - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern		nicht quantifi- zierbar
	Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> - Pro 10 lfm Grundstücksgrenze sind anzupflanzen <ul style="list-style-type: none"> • mind. je 1 kleiner Laubbaum 2. Ord. und 25 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke oder • mind. 1 hochstämmiger Obstbaum in lokaler Sorte oder 1 mittelgroßer Laubbaum als Baumreihe <p>Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteils betragen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als Arten sind zu verwenden: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) oder Zierlaubebäume; Obstbäume lokaler Sorten Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Wildrosen (<i>Rosa spec.</i>) oder Laub-Ziersträucher - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig. - An der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind ausschließlich blickdurchlässige Einzäunungen zulässig. 		
Umsetzung / Zuordnung	Die Maßnahme A 1 ist der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes, auf dem Grundstück, auf dem die Flächenanteile angeordnet sind, zu realisieren und diesem Baugrundstück zu 100 % zugeordnet.			
A 4	Anlage Gemeinschaftseinrichtung			
	Lage	Im B-Plan mit G gekennzeichnete Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen		
	Ausgangszustand	Planungsbrachen	---	2.035 m ²
	Zielzustand	Strukturreiche Grünanlage	HM3a	
	Maßnahmen	Anlage von Wegen/Plätzen - Wasserdurchlässige Befestigung		450 m ²
Einsatz - Einsatz von Saatgut regionaler Herkunft		n.q.		

		Neuanlage Gehölzbestand - Pflanzung von Einzelbäumen - Pflanzung von Sträuchern	4 Stk 50 Stk
Erläuterung		<ul style="list-style-type: none"> - Die Anlage von Fußwegen, Sitzplätzen oder Spielmöglichkeiten ist bis zu einer Gesamtfläche von 450 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Auf der unbefestigten Fläche sind wenigstens 4 Stk mittelgroße Laubbäume und 50 Laubsträucher im Einzelstand oder als lockere Gruppen anzupflanzen. Der Anteil an Zierlaubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteils betragen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. - Als Arten sind zu verwenden: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>), Schwedische Mehlsbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) oder Zierlaubebäume; Obstebäume lokaler Sorten Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Wildrosen (<i>Rosa spec.</i>) oder Laub-Ziersträucher - Die gehölzfreien Restflächen sind als Landschaftsrasen zu entwickeln. 	
Umsetzung / Zuordnung		Die festgesetzte Maßnahme A 4 ist unverzüglich nach Bauende der Gemeinschaftsanlage (Grünfläche) zu realisieren und zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet, denen die Gemeinschaftseinrichtung (Grünfläche) zugeordnet ist.	
A 5	Baumpflanzung		
	Lage	Im B-Plan mit "St" und "P" gekennzeichneten Stellplatzanlagen	
	Ausgangszustand	Planungsbrachen	---
	Zielzustand	Laubbaum	BF3
	Maßnahmen	Neuanlage Gehölzbestand - Pflanzung von Einzelbäumen	n.q.
			575 m ²

	Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb neu zu errichtender, oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum so zu pflanzen, dass ein lichter Kronenschirm über den Stellplätzen entsteht. - Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten (u.U. unter Verwendung von Baumquartieren) anzuordnen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. - Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. - Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 30 % des Gesamtgehölzanteils betragen. Als Arten sind zu verwenden: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>), Schwedische Mehlsbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) oder Zierlaubebäume
	Umsetzung / Zuordnung	Die festgesetzte Maßnahme A 5 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Stellplatzanlage zu realisieren und zu 100 % den Stellplatzanlagen zugeordnet ist.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und grünordnerischen Festsetzungen bzw. naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Grundsätzlich werden die textlichen Festsetzungen sowie die Schemaschnitte unverändert aus der Ursprungsplanung WW 20-00 übernommen. Änderungen / Ergänzungen werden nur soweit vorgenommen, wie dies aus der geänderten städtebaulichen Konzeption begründet ist.

Es wird daher in diesem Kapitel darauf verzichtet, Festsetzungsinhalte, die gegenüber der Ursprungsplanung nicht geändert wurden, zu begründen. Lediglich auf das übergeordnete Planungsziel der „Mehrgenerationenhäuser“ wird nochmals eingegangen.

Hinweis:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind die Festsetzungen des WW 20-01 der Planung WW 20-00 gegenübergestellt. Dabei sind nur die Festsetzungen aus der Planung WW 20-00 aufgenommen, die für den Änderungsbereich Relevanz haben.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
1.1 „Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „generationenübergreifendes Wohnen“ Bereich Ziff. 4	1.2 „Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „generationenübergreifendes Wohnen“ Bereich Ziff. 4, 4.1 und 4.2
Zulässig sind: Mehrgenerationenhäuser (Wohnanlagen, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen)	

Anmerkung:

Die Bezeichnung für die Schemaschnitte „Ziff 4“ wurde auch für den Änderungsbereich beibehalten da es sich hier um eine 1:1 Übernahme handelt.

Begründung

Das Planungsziel zur Errichtung eines „Mehrgenerationendorfes“ wird unverändert in den Änderungsbereich übernommen. Um dem Ziel des „Gesundheits- und Mehrgenerationendorf“ weiterhin gerecht zu werden und der aus raumordnungsrechtlichen Gründen erforderlichen Begrenzung der Wohnbauflächenausweisung und daher notwendigen Unterscheidung und Abgrenzung zu den Wohngebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO, bleibt - wie bisher auch bereits rechtsverbindlich - ein Sondergebiet festgesetzt, in dem normales Wohnen ausgeschlossen ist. Im Sondergebiet „Generationenübergreifendes Wohnen“ sind nur Wohnanlagen zulässig, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen. Das bedeutet, dass ohne Gemeinschaftseinrichtung keine Baugenehmigungen erteilt werden können. Die eigentumsrechtliche Sicherung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, was regelmäßig nur durch Bildung von Wohnungseigentum möglich sein wird.

Die Artfestsetzung wird flankiert durch die Festsetzung von Baufenstern, die Festsetzung einer Grünfläche als Gemeinschaftseinrichtungen, von Grünflächen als gemeinschaftliche Kleingärten bzw. von Grünflächen als Erholungsgärten, Stellplatzanlagen sowie Maßfestsetzungen, die eine bauliche Verdichtung bewirken. Auf diese Weise wird nicht nur eine planungsrechtliche Grundlage für die das Mehrgenerationenwohnen kennzeichnenden halböffentlichen Räume und das soziale Miteinander geschaffen, sondern zugleich auch deren planungsrechtliche Absicherung bewirkt, da auf diese Weise die städtebauliche Struktur vorgegeben wird. Die Bebauung i.V.m halböffentlichen Räumen ist das städtebauliche Spiegelbild des über die normale Nachbarschaft hinausgehenden, nicht jedoch bis zur häuslichen Gemeinschaft reichenden Gemeinschaftsgedankens, der das Mehrgenerationenwohnen kennzeichnet und vom normalen Wohnen unterscheidet. Die Rechtsordnung kennt keine halböffentlichen, sondern nur öffentliche und private Räume. Dementsprechend sind in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten nur „Wohngebäude“ zulässig, nicht jedoch die hier definierten Wohnanlagen, deren besondere Eigenart durch die bauliche Verdichtung bzw. die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen hervorgehoben wird und sich somit als eine sich deutlich vom normalen Wohnen unterscheidende Nutzungsart darstellt. Die Festsetzung des Sondergebietes ermöglichen diese Wohnform bauplanungsrechtlich nicht nur, sondern macht sie auch notwendig, um den durch den demographischen Wandel bedingten neuen gesellschaftlichen Entwicklungen auch städtebaulich Rechnung tragen zu können.

Die auf Mehrgenerationenhäuser beschränkte Sondergebietsfestsetzung stellt eine vergleichbare planungsrechtliche Absicherung dar, die als solche bereits einen Missbrauch der

Angebotsplanung zur Realisierung normaler Wohnbebauung ausschließt. Eine zusätzliche Absicherung erfolgt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine vertragliche Regelung der Grundstückszuschnitte (vergl. Hinweis Nr. 14 im B-Plan).

Weder durch eine Angebotsplanung noch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich allerdings sicherstellen, dass in jeder Wohnanlage tatsächlich drei Generationen vertreten sind. Das lässt sich auch vertraglich nicht regeln, da die Bewohnerstrukturen sich ständig verändern werden. Die Bewohner werden alle älter und niemand kann gezwungen werden, in seiner Wohnung zu bleiben. Einem Eigentümer kann nicht untersagt werden, seine eigene Wohnung zu bewohnen, nur weil er derselben Altersgruppe angehört wie die Bewohner der anderen Wohnungen innerhalb derselben Wohnanlage. Durch den Bebauungsplan können nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen, nicht jedoch Lebensverhältnisse gestaltet werden. Die Regelungsmöglichkeiten städtebauliche Verträge sind zwar weiter als die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans, beschränken sich aber ebenfalls auf städtebauliche Maßnahmen.

Soweit als möglich sollen die künftigen Nutzer an der Gestaltung der Wohnquartiere mitwirken können. Art- und Umfang dieser Mitwirkungsmöglichkeiten richtet sich nach der Art der angestrebten Wohnform. Erwartet wird eine weit höhere Wohnzufriedenheit als dies allgemein existiert, eine Reduzierung bei den Herstellungskosten der Gebäude sowie nachbarschaftlich organisierte Wohnformen.

Da Mehrgenerationenhäuser eine noch sehr neue städtebauliche Entwicklung darstellen, soll durch planerische Zurückhaltung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum zur Umsetzung neuer, unkonventioneller Wohnformen geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Vorgaben beschränken sich daher auf den kleinsten gemeinsamen Nenner, nämlich das Erfordernis einer Einrichtung zum gemeinsamen Aufenthalt für die Bewohner der jeweiligen Anlage. Das können Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftshäuser oder gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen sein.

Auf die Ausweisung besonderer Standorte für Kinderspielplätze wird verzichtet, da in dem angrenzenden ersten Bauabschnitt ausreichende Flächen für derartige Einrichtungen zur Verfügung stehen.

7.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
2.1 In den dargestellten „Erholungsgärten“ dürfen je Grundstück Nebenanlagen bis max. 50 m ² errichtet werden.	---
---	2.1 <i>Im Bereich 4.1 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei offener Bauweise darf gem. § 9 (1) 2a BauGB - vom Bauordnungsrecht abweichend - das Maß der Tiefe der Abstandsflächen unterschritten werden wenn an der betreffenden Gebäudeseite keine Wandöffnungen hergestellt werden. Zulässig ist ein Grenzabstand von 1,0 m sowie</i>

	<i>eine einseitige Grenzbebauung. Innerhalb der Hausgruppen und Doppelhäuser ist Grenzbebauung zwingend.</i>
---	2.2 <i>Für die im Plan dargestellten Baulinien ist gem. § 23(2) BauNVO eine Unterschreitung bis zu 2,0 m sowie eine Überschreitung der Anbaupflicht bis zu 1,0 m von der Baulinie zulässig.</i>
2.2 Darüber hinaus ist innerhalb der Bauflächen die Errichtung von Tiefgaragen ohne Vollgeschosse sowie von oberirdischen Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.	2.3 <i>Die Errichtung von Tiefgaragen ohne Vollgeschosse ist im Bereich Ziff. 1, 2, 3, 4, 4.2 und 6 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.</i>

Begründung

Aus der geplanten Gebäudestellung ergibt sich ein gemeinsam nutzbarer Innenbereich, der als baumbestander Gemeinschaftspark mit Freizeitaktivitäten entwickelt werden kann. Da auch die Grünflächen mit der Funktion als Erholungsgärten der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Häusern bzw. Hausgruppen vorbehalten bleiben soll, ist die Errichtung von Nebenanlagen mit einem Volumen von 50 m² zugelassen, das auch die Errichtung mehrere Nebenanlagen wie z.B. Pavillons, Gartenhäuser, Grillstationen, Spielanlagen, Kleintierställe, o.ä. ermöglicht.

Die Errichtung von Tiefgaragen ohne Vollgeschosse und oberirdischen Stellplätzen soll auch innerhalb der Bauflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein, um ausreichend Stellplätze für die Wohnanlagen nachweisen zu können. Die Beschränkung auf Nicht-vollgeschosse begrenzt die Höhenentwicklung auf städtebaulich vertretbare 1,50 m.

7.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
3.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.	die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils
3.1.1 Bei der Ermittlung der GRZ sind die im Plan mit E, G 1 und A 1 dargestellten Grünflächen den Bauflächen zuzurechnen. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig.	3.1.1 <i>Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind im Bereich Ziff. 5 unzulässig.</i>
3.1.2 Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen in Tiefgaragen unberücksichtigt.	3.1.2 <i>Garagengeschosse werden in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Garagengeschossen die nicht angerechnet werden</i> • <i>Stellplätzen und Garagen, deren Grundfläche die zulässige Grundfläche nach Maßgabe des § 19 Abs. 4</i>

	<p><i>S. 2 BauNVO überschreitet und</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen.</i>
<p>3.2. Die Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt. Maßgeblich sind die Angaben in den Schemaschnitten.</p>	<p>3.3. <i>Die Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.</i></p> <p>3.3.1 <i>Für die Bereiche Ziff. 1 bis 7 sind die Angaben in den Schemaschnitten maßgeblich.</i></p>
<p>3.2.1 Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte.</p>	<p>3.3.2</p>
<p>3.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze festgesetzt. Es gelten die im Plan angegebenen NN-Höhen (zwischen Extremwerten ist zu interpolieren). In Verbindung mit der Errichtung von Tiefgaragen darf die angegebene NN-Höhe um 1,5 m überschritten werden.</p>	<p>3.3.3 <i>Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze wie folgt festgesetzt.</i></p> <p>b) <i>Im Bereich Ziff. 4 bis 4.3 gelten die im Plan angegebenen NN-Höhen</i></p> <p>c) <i>i.V.m. der Errichtung einer Tiefgarage darf die gem. a) und b) festgesetzte EG-Höhe um max. 1,00 m überschritten werden.</i></p>

Begründung

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte GRZ wird von vormals 0,8 auf jetzt 0,6 und die GFZ von vormals 1,2 auf jetzt 0,8 reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Berechnungsgrundlage der GRZ orientieren sich an der neuen städtebaulichen Konzeption, die gegenüber der Ursprungsplanung eine geringere bauliche Dichte ergibt.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

7.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
<p>1. Dächer:</p> <p>1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe, gem. § 88(6) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Bei Ausführung als begrüntes Dach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. tech. Erfordernissen zugelassen werden.</p>	
<p>1.2. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) „dunkelbraun“ und „dunkelrot“ sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrüntem Dächern zulässig.</p>	
<p>2. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 88 (1) Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.</p>	<p>3. <i>Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen D bis H ist gem. § 88 (1) Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten</i></p>

Begründung

Da eine hohe Mitwirkungsmöglichkeit der künftigen Bewohner und damit auch eine Steuerung der Objektplanung angestrebt wird, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachlandschaft sowie die Übergänge zum öffentlichen Raum.

Die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Materialien der Dacheindeckung sowie deren Farbe sind daher folgerichtig. Da es sich bei der ehemaligen Klosteranlage um ein Kulturdenkmal handelt ist, auch ohne besondere Satzung, die jetzige Art der dunklen Dacheindeckung als gebietsspezifisch und unveränderbar anzusehen. Eine Bezugnahme auf diese Art der Dacheindeckung ist daher auch in Zukunft noch anwendbar. Im Übrigen wird mit dem Bebauungsplan ein geschlossener gestalterischer Eindruck einer Sondernutzungsform angestrebt.

7.5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen

1. *Es werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:*
- *Planstraße G I u. II als "Verkehrsberuhigter Bereich" mit einer Ausbaubreite von 5,0 m*
 - *Best. Straße "Im Sommergarten" (vormals Planstr. H) mit einer Ausbaubreite von 5,0 m*
 - *Fußwege mit einer Breite von 2,0 bzw. 3,0 m*

Begründung

Die Planstraßen dienen der Verkehrserschließung des Plangebietes. Die Fußwege dienen dem einfachen und autofreien Erreichen der Gemeinschaftsgrünanlage und der fußläufigen Verbindung in die freie Landschaft.

7.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
(stand verändert in der Fassung der Offenlage unter "sonstige Festsetzung G) Nr. 2 - steht jetzt in der Fassung der erneuten Offenlage unter Festsetzung D) Nr. 4 – s.u.)	<p>1. Auf den im B-Plan mit G 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen sind als Kleingärten / Grabeland anzulegen. Eine Einfriedung gegenüber der freien Landschaft hat mit einem einheitlichem, durchgehenden und blickdurchlässigen Zaun in einer max. Höhe von 1,50 m zu erfolgen. Die innere Abgrenzung der Gärten kann durch einfache Pfahlreihen, Strauchhecken oder sonstige geeignete, bodennahe Elemente erfolgen. - Pro Gartengrundstück sind alternativ anzupflanzen <ul style="list-style-type: none"> • 5 Laub- oder Beerensträucher oder • 1 hochstämmiger Obstbaum in lokalen Sorten <p>Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Geräteschuppen, Kinderspielgeräte, o.ä.) ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
<p>1. Im Bereich der im B-Plan mit W 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser. - Die zu errichtenden Muldengräben sind möglichst flach und ohne Schotterauflage anzulegen. - Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artreichen Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen. 	<p>3.</p>
<p>2. Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Auflagen einzuhalten bzw. Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro 10 lfm Grundstücksgrenze sind anzupflanzen 	<p>4. Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind - unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes - folgende Auflagen einzuhalten bzw. Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro 10 lfm Grundstücksgrenze sind alternativ anzupflanzen

<ul style="list-style-type: none"> • mind. je 1 kleiner Laubbaum 2. Ord. und 25 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke oder • mind. 1 hochstämmiger Obstbaum in lokaler Sorte oder 1 mittelgroßer Laubbaum als Baumreihe <p>Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.</p> <p>Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.</p> <p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig. <p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind ausschließlich blickdurchlässige Einzäunungen zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>mind. je 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke oder</i> • <i>mind. 1 hochstämmiger Obstbaum in lokalen Sorten oder 1 Laubbaum als Baumreihe</i> <p><i>Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.</i></p> <p><i>Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die gehölzfreie Grundfläche ist als Dauergrünland mind. 1 mal, max. 2 mal im Jahr in der Zeit vom 15. Mai bis 14. November zu mähen oder zu mulchen.</i> - <i>Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.</i> - <i>Im Bereich angrenzender, großflächiger Stellplatzanlagen ist die Anlage wasserdurchlässig befestigter Fußwege zur Querung des Grünstreifens zulässig.</i> <p>---</p>
<p>3. Auf der im B-Plan mit G gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen sind folgende Auflagen einzuhalten bzw. Maßnahmen (Maßnahme A 4) umzusetzen und mittels qualifizierten Ausführungsplan im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anlage von Fußwegen, Sitzplätzen oder Spielmöglichkeiten ist bis zu einer Gesamtfläche von 450 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Auf der unbefestigten Fläche sind wenigstens 4 Stk mittelgroße Laubbäume und 50 Laubsträucher im Einzelstand oder als lockere Gruppen anzupflanzen. Der Anteil an Zier- 	<p>---</p>

<p>Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gehölzfreien Restflächen sind als Landschaftsrasen zu entwickeln. 	
<p>4. Für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen gem. der Festsetzungen D 1 bis D 3 sind vorrangig als Gehölzarten zu verwenden: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) oder Zierlaubebäume; Obstbäume lokaler Sorten Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Wildrosen (<i>Rosa spec.</i>) oder Laub-Ziersträucher</p>	<p>4. Die vorrangig für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen zu verwendenden Gehölzarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>
<p>5. Die im B-Plan mit G 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Kleingärten / Grabeland anzulegen. Die einzelnen Parzellen sind mit blickdurchlässigem Zaun oder geschnittener Laubhecke bis zu einer max. Höhe von 1,50 m einzufrieden. Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Geräteschuppen, Kinderspielgeräte, o.ä.) ist auf diesen Flächen pro Gartengrundstück nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.</p>	<p>(stand unter Nr. 1 – s.o.)</p>

Begründung

Die randlichen Muldengräben zur Ableitung des Außengebieteswasser dienen vorrangig wasserwirtschaftlichen Zwecken, sind aber aufgrund der Lage im Übergangsbereich vom Baugebiet zur freien Landschaft grundsätzlich naturnah auszubilden, wozu auch die Einsaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung und deren biotopgerechte Pflege gehören.

Die randliche Eingrünung des Baugebietes durch Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Ausprägung auf einem ausreichend breiten Grünstreifen, dient sowohl der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes in die flache und weitgehend ausgeräumte Wittlicher Senke, als auch der Reduzierung der Fernwirkung des Baugebietes. Die Art der Festsetzung orientiert sich an den im B-Plan WW-20-00 vorgesehenen Bepflanzungen in anderen Teilbereichen.

Die gemeinschaftlichen Kleingärten, die ehemals im Westen liegen sollten, werden auf hausnahe Flächen im Norden, Süden und Osten für die jeweiligen Hausgemeinschaften ausgewiesen.

Die landschaftsgestalterische Funktion als "Durchgrünung" bleibt erhalten und der Gemeinschaftsgedanke wird durch das engere Heranrücken an die Hausgruppen weiterhin gestärkt. Zudem wird somit die Erreichbarkeit, auch für ältere Menschen oder Bewohner mit gesundheitlichen Einschränkungen verbessert.

Die für die Gehölzpflanzungen zu verwendenden Arten sind als Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzung als private Grünfläche folgt dem Grundsatz, dass der Eingriffsverursacher auch die Kompensation tragen soll.

7.7 FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den nachfolgenden Festsetzungen handelt es sich um eine 1:1 Übernahme aus der Ursprungsplanung WW 20-00, die für das SO 4 relevant waren und auch bei der 1. Änderung WW 20-01 bleiben.

Festsetzungen

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	30	30

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“ In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade.

Begründung

Die Festsetzung spiegelt das Ergebnis des Lärmgutachtens (FIRU GfI, Mai 2012) wieder.

7.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

WW 20-01	WW 20-00
<p>1. Innerhalb neu zu errichtender, oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum (Maßnahme A 5) so zu pflanzen, dass ein lichter Kronenschirm über den Stellplätzen entsteht. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten (u.U. unter Verwendung von Baumquartieren) anzuordnen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 30 % des Gesamtgehölzanteils betragen. Für die Bepflanzungsmaßnahme sind vorrangig als Laubbaumarten zu verwenden: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) oder Zierlaubebäume.</p>	<p>2. Innerhalb neu zu errichtender PKW-Stellplätze auf ausgewiesen oder privaten Flächen ist für 8 Stellplätze jeweils 1 hochstämmiger Laubbaum (Maßnahme A 5) in unmittelbarer Zuordnung so zu pflanzen, dass ein lichter Schirm über den Stellplätzen entsteht. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten anzuordnen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 30 % des Gesamtgehölzanteils betragen.</p> <p>4. Die vorrangig für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen zu verwendenden Gehölzarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>

Begründung

Zur inneren Durchgrünung werden Baumpflanzungen auf Flächen des ruhenden Verkehrs und in der gemeinschaftlichen Parkanlage festgesetzt. Die für die Gehölzpflanzungen zu verwendenden Arten sind als Festsetzung aufgeführt.

7.9 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Festsetzungen

1. Die festgesetzten Maßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage und Anordnung gem. B-Plan, umzusetzen:

Nr	Zeitpunkt	
	WW 20-01	WW 20-00
G 1	---	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gartennutzung auf der jeweiligen Grundstücksfläche
W 2	unverzüglich nach Bauende der Retentionsanlagen	
A 1	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäu-	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit

	<i>des, auf dem Grundstück, auf dem die Flächenanteile angeordnet sind</i>	<i>- der Gebäude im Bereich MI 1,2 und 3 bzw. WA 5, auf deren Grundstücke die Flächen angeordnet sind</i>
A 4	<i>unverzüglich nach Bauende der Gemeinschaftseinrichtung (Grünfläche)</i>	<i>in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Freianlagen im Bereich SO 7</i>
A 5	<i>in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Stellplatzanlage</i>	

2. *Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet*

Nr.	Zeitpunkt	
	WW 20-01	WW 20-00
G 1	---	zu 100 % dem Bereich SO 4
W 2	zu 100 % den Retentionsanlagen	
A 1	zu 100 % den Baugrundstücken, auf denen die Flächen liegen	
A 4	zu 100 % den Baugrundstücken, denen die Gemeinschaftseinrichtung (Grünfläche) zugeordnet ist	zu 100 % SO 7
A 5	zu 100 % den jeweiligen Stellplatzanlagen	

3. *Die rechtliche Sicherung der Flächen und der umzusetzenden Maßnahmen kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.*

Begründung

Die Festsetzungen dienen der besseren Kontrollmöglichkeiten in Bezug auf die Prüfung der tatsächlichen Zuordnung und dem Nachweise, welcher Verursacher welche Maßnahme umsetzen muss.

7.10 HINWEISE

Bei den nachfolgenden Hinweisen handelt es sich überwiegend um eine 1:1 Übernahme aus der Ursprungsplanung – bei den Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Darstellung der Zuordnung verzichtet, da diese sich auf den Plan WW 20-00 bezieht.

Lediglich unter Denkmalsschutz - Pkt. 9 wurden noch Hinweise des Landesmuseum Trier aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bezgl. der Anforderungen bei Ausgrabungen eingefügt.

Darstellung der aus der Ursprungsplanung 2012 unverändert übernommenen Kompensationsverpflichtungen

1. Auf Gem. Bausendorf, Flur 22, Flurstücke 114, 115, 116, 119, 121 wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A² festgesetzt. Es die Entwicklung extensiv genutzter Streuobstwiesen im Mosaik mit Magerrasen und Hecken / Gebüsch vorgesehen. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten. Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

Die Sicherheitsbestimmungen des Energiekonzerns im Bereich der 2x35 m Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung sind zu berücksichtigen. Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist mit dem Betreiber abzustimmen.

2. Auf Gem. Dorf, Fl. 5, Flst 69 tw. wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A°3 festgesetzt. Entlang der Feldhecke ist ein 3 m breiter Streifen als Saum einzusäen und max. einmal im Jahr nach dem 15. Sept. zu mähen. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten. Zur Absicherung gegenüber der "Einvernahme" durch die benachbarte Nutzung wird die Abtrennung durch eine "Ackerfurche" festgesetzt. Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

Grünordnung

3. Bei allen Pflanzungen sollte der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten beachtet werden.

Bodenschutz / Altlasten

4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
5. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
6. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
7. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte „CEPS (NATO-Pipeline)“. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen ist dieser Leitungsrest durch den Grundstückseigentümer unter fachlicher Begleitung des Bundeswehr – Dienstleistungszentrums Zweibrücken zu entfernen.

Denkmalschutz

8. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).
9. Im westlichen Randbereich der Planung gibt es Hinweise auf eine römische Siedlungsstelle (Dorf 4), deren genaue Lage und Ausdehnung unbekannt ist. Daher ist folgendes zu beachten:
 - a) Vor Beginn der Bauarbeiten sollten über das Baugebiet zwei Baggerschnitte von je etwa 150 m Länge von Westen nach Osten in den Hauptbauachsen durchgeführt werden. Nach Oberbodenabtrag mit glattem, breitem Baggerlöffel in Anwesenheit eines Vertreters der Landesarchäologie Trier lässt sich verbindlich feststellen, ob überhaupt und ggf. in welchen Teilflächen weitere archäologische Untersuchungen notwendig sind.
 - b) Bei Funden ist der Landesarchäologie Trier nach Oberbodenabtrag für archäologische Untersuchungen ein Zeitraum von 10 Arbeitswochen (Mo-Fr) einzuräumen.
 - c) Für notwendige archäologische Untersuchungen ist eine Beteiligung des Maßnahmenträgers gemäß § 21 (3) DSchG vorzusehen.Auf die Anzeige- und Erhaltungspflichten nach §§ 17, 18 DSchG wird hingewiesen.

Ressourcenschutz

10. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
Tiefere Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind nur unter bestimmten Auflagen möglich; eine Prüfung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung ist erforderlich.
11. Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Wohnfrieden

12. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u.U. zu gewissen Einschränkungen benachbarter Nutzungen führen können.

Gesundheitsvorsorge - Radon

13. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
 - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser.

Sonstiges

14. Der Investor verpflichtet sich schuldrechtlich, jedes Grundstück im künftigen Sondergebiet „Generationenübergreifendes Wohnen“ mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu belasten, die folgenden Inhalt hat: „Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Stadt Wittlich verpflichtet, das belastete Grundstück nur mit Wohnanlagen zu bebauen, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen.“

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

8 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

8.1 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	Fläche	%tualer Anteil
<i>Bauflächen</i>	9.095 m ²	44,41 %
<i>priv. Grünfläche – Erholungsgärten (E)</i>	1.600 m ²	7,81 %
<i>priv. Grünfläche – Gemeinschaftsgärten (G 1)</i>	2.515 m ²	12,28 %
<i>priv. Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme (A 1)</i>	1.970 m ²	9,62 %
<i>priv. Grünfläche – Gemeinschaftseinrichtung - G</i>	2.035 m ²	9,94 %
<i>Stellplatzanlagen</i>	280 m ²	1,37 %
<i>Planstraße G (I und II)</i>	1.050 m ²	5,13 %
<i>"Im Sommergarten" (Planstraße H)</i>	595 m ²	2,90 %
<i>öff. Parkplatz</i>	295 m ²	1,44 %
<i>Fußweg</i>	120 m ²	0,59 %
<i>öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion – W 2</i>	925 m ²	4,52 %
Gesamtsumme	20.480 m²	100,00 %

8.2 KOSTENSCHÄTZUNG

Durch den Bebauungsplan werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen unmittelbar ausgelöst. Auf eine Kostenerfassung kann daher verzichtet werden. Alle Erschließungsmaßnahmen stehen unmittelbar mit den Bauobjekten in Verbindung. Sofern Anpassungen von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, erfolgt dies im Zusammenhang mit der Realisierung der Hochbaumaßnahmen. Es wird zwischen der Stadt Wittlich und dem Maßnahmenträger hierfür ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

9 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

9.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "WW 20-01 – St. Paul, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung" gefasst. Die Planbilligung erfolgte in der gleichen Stadtratssitzung.
Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20.480 m².

9.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 13a (3) Nr. 2 BauGB** und die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **20.02.2017** bis einschließlich **27.03.2017** durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. **§ 4 a Abs. 3 BauGB** wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

9.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **16.02.2017** mit Abgabefrist bis **27.03.2017**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Stadtratssitzung vom **29.06.2017** in die Abwägung eingestellt wurden.

Aus der Abwägung der vorgebrachten Anregungen ergab sich eine Änderung der Planung.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. **§ 4 a Abs. 3 BauGB** wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

9.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung übereinstimmt, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Wittlich war.

Wittlich, den

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....
Hans Hansen