

**ORTSGEMEINDE FEUERSCHIED**  
**VERBANDSGEMEINDE PRÜM**

---

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Mühlenweg“**

**Schlussfassung  
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE FEUERSCHIED**

---

Stand: 24. Juni 2019  
Projekt-Nr: 12 538

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
471 BREITEN WEG  
TELEFON 0 26 05/06 36-0  
TELEFAX 0 26 05/06 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption	11
6.2	Verkehrliche Erschließung	13
6.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	13
6.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.5	Bauweise	15
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.8	Ver- und Entsorgung	17
6.9	Bodenbelastungen / sonstige Belastungen	19
6.10	Immissionsschutz	19
6.11	Bodenordnung	21
6.12	Denkmalschutz und Archäologie	22
<b>7</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>22</b>
7.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13b BauGB	22
7.2	Bestandsbeschreibung	23
7.3	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	23
7.4	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	26
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>28</b>

24. Juni 2019



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Feuerscheid sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein flächenhaft kleines Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,35 ha. Die Ortsgemeinde Feuerscheid ist der Verbandsgemeinde Prüm und damit dem Eifelkreis Bitburg-Prüm zugeordnet.

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ dient der Realisierung eines Wohnbaugebietes im nordwestlichen Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung. Das Ziel der Planung ist die Realisierung von neuen Bauflächen nordwestlich der Ortslage. Das Plangebiet wird durch den Mühlenweg aus östlicher Richtung erschlossen.

Die Ortsgemeinde Feuerscheid hat sich zur Erweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Deckung des spezifischen kurz- bis mittelfristigem Baugrundstücksbedarf. Ein Bedarf an neuer Wohnbaufläche ist dadurch begründet, dass derzeit der Gemeinde keine verfügbaren Baugrundstücke für Wohnungen vorliegen, sodass hierüber nicht der aktuelle Wohnbaubedarf gedeckt werden kann. Außerdem besteht schon konkretes Interesse an den Baugrundstücken im Plangebiet. Es liegen der Gemeinde bereits 2 schriftliche Interessensbekunden mit konkreten Bauabsichten vor. Das Plangebiet selbst ergibt voraussichtlich 3 Baugrundstücke.

Ergänzend kann zur Bedarfsbegründung ausgeführt werden: Änderungen im Baumonitoring, die sich seit Juni 2018 ergeben haben (vgl. auch Auszüge Raum+Monitor für die OG Feuerscheid als Anlage der Begründung): Die Eigentümerin des Grundstücks in der Brunnenstraße Nummer 25 im Baumonitoring hat derzeit kein Interesse mehr an einer Veräußerung. Nachfragen von Interessenten wurden abschlägig beschieden. Das Grundstück im Baumonitoring mit der Nr. 9 wird derzeit bebaut.

Das Grundstück Nr. 0 (orange dargestellt im Baumonitoring), Flurstücksbezeichnung: Flur 3 Flurstück Nr. 64 Bergstraße/Kapellenstraße wurde von der Ortsgemeinde erworben. Es wird geteilt in zwei Baugrundstücke und an zwei Interessenten veräußert.

Das Innenentwicklungspotential Nr. 4 im Baumonitoring ist im Eigentum von 5 Grundstückseigentümern. Es handelt sich um Hinterland, was weder Straßen noch sonstige Versorgungsanbindungen hat. Es kann auch nur unter hohem finanziellem Aufwand erschlossen werden. Zudem werden diese Flächen als Garten und Erholungsflächen von den verschiedenen Eigentümern genutzt.

Es stehen aktuell in Feuerscheid keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht eine Fläche für die geplante Wohnbebauung westlich der bestehenden Siedlungsbebauung vor. Nördlich und südlich grenzen Wiesen und landwirtschaftliche Flächen an die in Rede stehende Planung an. Westlich wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsicht-

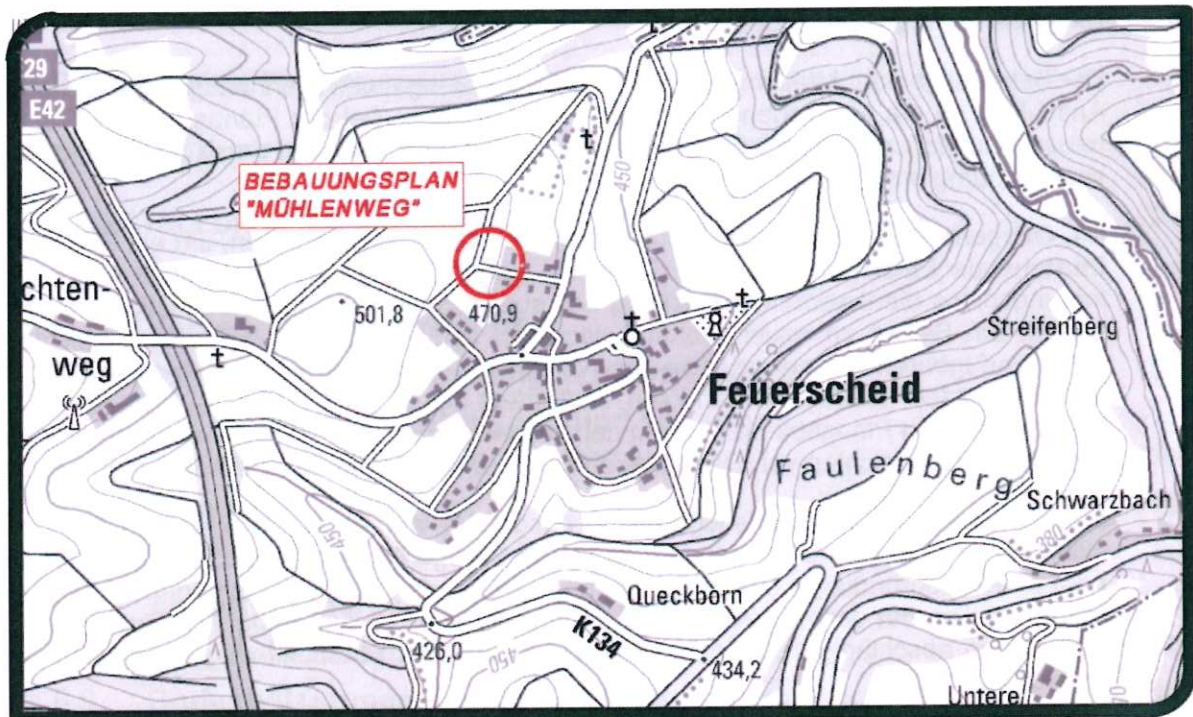
24. Juni 2019



lich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der Grünflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in Feuerscheid von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Feuerscheid zu entnehmen:



**Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)**

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

24. Juni 2019

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan „Mühlenweg“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung.
3. Die Fläche schließt im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Pläne, die sich in einer parallelen Planaufstellung befinden, liegen nicht vor.

Die Größe der oben genannten zulässigen Grundfläche für den Bebauungsplan „Mühlenweg“ entspricht den Vorgaben des § 13b BauGB. Der Schwellenwert wird nicht erreicht. Dies zeigt die folgende Berechnung:

Das Nettobauland beträgt ca. 3.033 m<sup>2</sup>.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,4 \times 3.033 \text{ m}^2 = 1.213,2 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit ca. 1.213 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich diesbezüglich möglich.

24. Juni 2019

Das Plangebiet dient der Wohnnutzung und die Fläche schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

### 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet „Mühlenweg“ liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Feuerscheid, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung auf einer Höhe von ca. 482 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der derzeit aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche besteht, umfasst ca. 0,35 ha und wird der geplanten Wohnbebauung dienen.

Der Geltungsbereich für die Wohnbebauung wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der in südlicher Richtung von einer einreihigen Baumreihe begleitet wird. Das Plangebiet raint nördlich, südlich und westlich an landwirtschaftliche und Wiesenflächen an. Im Osten schließen Einfamilienhäuser mit Ziergärten an die betreffende Planung an.



**Abb.: Luftbild des Plangebietes** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

### 4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985, mit der Teilfortschreibung von 1995, wirksam. Der wirksame Regionale Raumordnungsplan für die Pla-

24. Juni 2019

nungsregion Trier von 1985 wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist u. a. aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des LEP IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Die Ortsgemeinde Feuerscheid wird von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Das in Rede stehende Plangebiet liegt auf der Grenze der Darstellung für „Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ und „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“.

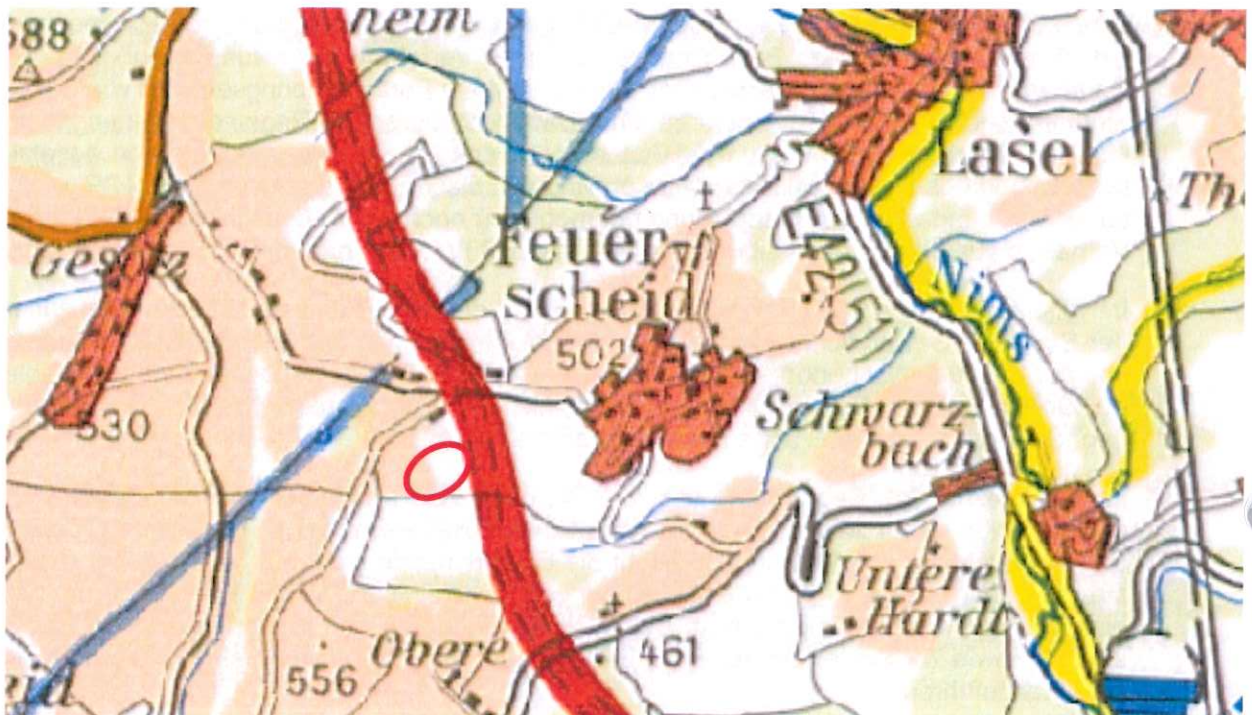
In der beiliegenden Begründung liegt die Ortsgemeinde Feuerscheid in dem Strukturraum Prüm (Raumtyp III), einen „Mittelbereich mit erheblichen Strukturschwächen (strukturschwache Raum). In den Gebietsteilen des Raumtyps 3 reicht die Eigendynamik nicht aus, aus eigener Kraft die angestrebte Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen zu erreichen. Der Mittelbereich Prüm weist hierbei eine besonders ungünstige Struktur auf. Die Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sowie zur Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung sind in diesen Raum vorrangig durchzuführen.“

Landwirtschaftschaft und Weinbau sind durch Verbesserung der Agrarstruktur so zu fördern, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit der natürlichen Landschaft erhalten bleiben, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gewährleistet und die Erhaltung der Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren gesichert wird.

Für die Sicherung von landespflegerisch bedeutsamen Flächen befindet sich die Ortsgemeinde in einem hervorragend geeigneten Gebiet für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes wird als einer der Ziele vorgegeben Natur und Landschaft in ihrem Bestand, ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als natürlicher Bestandteil der Umwelt und als Lebensgrundlage der Menschen auf Dauer zu erhalten.

Im Mittelbereich Prüm ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur, vorrangig durch Maßnahmen der Ortsentwicklung und Dorferneuerung angestrebt. Bei Fachplanungen und kommunalen Vorhaben werden im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes, Flora und Fauna gesichert und weiter entwickelt.





**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier (unmaßstäbliche Darstellung)**

Im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum mit den Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“, „Landwirtschaft“, und „Freizeit/Erholung“ dargestellt. Der Ortsgemeinde Feuerscheid wird die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugeordnet.

Im Gesamtplan des Fortschreibungsentwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird Feuerscheid von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Das Plangebiet selbst, welches sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Feuerscheid befindet, wird von keiner Darstellung überlagert. Wie bereits eingangs erwähnt, wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in Feuerscheid von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen. Zudem befindet sich das geplante Wohnbaugebiet in einem direkten Siedlungszusammenhang. Aus diesem Grund wird der Wohnbau an dieser Stelle ein Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Da auch der genehmigte und rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm die Plangebietsfläche bereits als Wohnbaufläche darstellt, besteht kein planerischer Konflikt.

Die Plankarte des Fortschreibungsentwurfs stellt hauptsächlich eine weiße Fläche rund um die Ortslage von Feuerscheid dar. In Kapitel II.2 Siedlungsstruktur der Begründung, Ziel 13 und Grundsatz 14 stehen, dass Art und Maß der Eigenentwicklung abhängig sind von den Entwicklungschancen der Gemeinde und bedürfen von daher einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung. Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereich Wohnen sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgabe gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen. Das Maß der Eigenentwicklung muss sich dabei an den realistischen Entwicklungserfordernissen orientieren und ist

24. Juni 2019



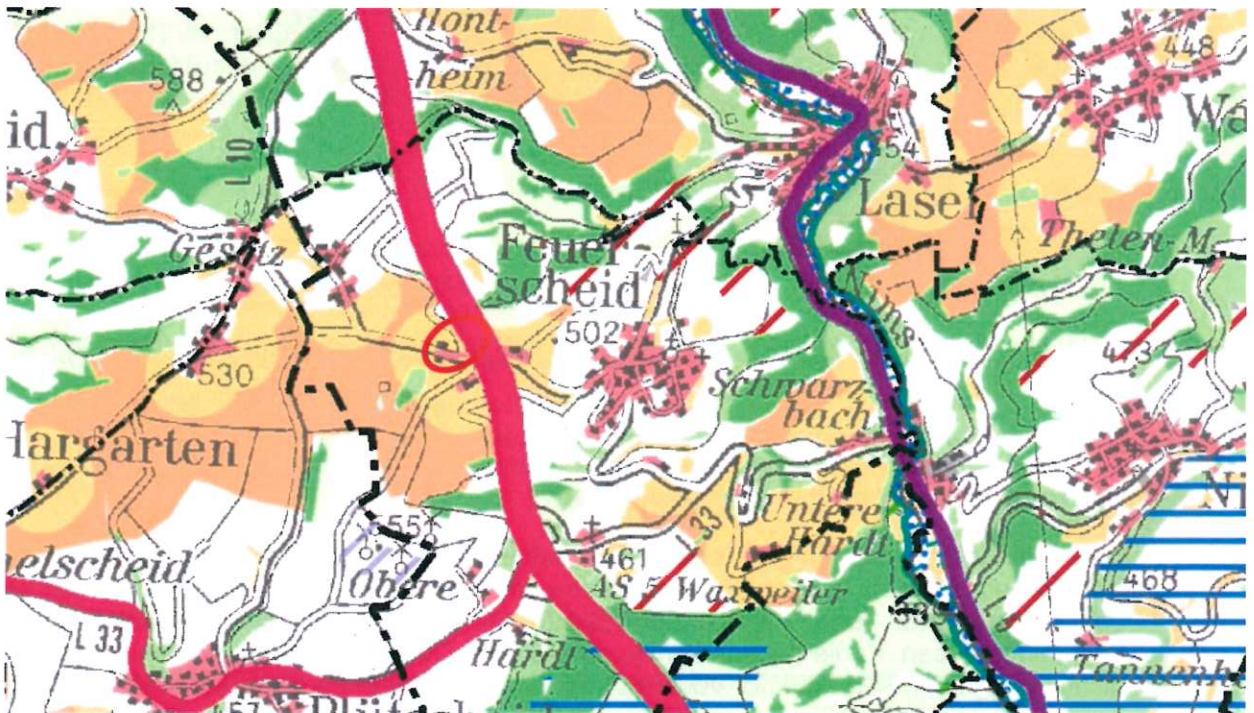
abhängig von der Bevölkerungszahl und der absehbaren Bevölkerungsentwicklung, der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Diese allgemeinen Planungsleitlinien wurden bereits durch die Umsetzung im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Wie zuvor erläutert ist die Plangebietsfläche bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem liegt ein konkreter Bedarf für Wohnbebauung der Gemeinde schriftlich vor (siehe Erläuterungen in Kapitel 1 der Begründung).

Feuerscheid ist als Gebietseinheit, Schönecken im Verflechtungsbereich des Grundzentrums (Nahbereich und grundzentraler Verbund), zugeordnet.

In den Fortschreibungsentwurf wird Feuerscheid gekennzeichnet als Gemeinde mit der besonderen Funktion Gewerbe (G 41), mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (G 43) und mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung (G 46). Dazu kommt das Feuerscheid als interkommunaler Gewerbestandort im Nahbereich festgelegt ist.

Da der Fortschreibungsentwurf zurzeit noch nicht rechtsbindend zu beachten ist, besteht formal kein Zielkonflikt mit einem Ziel der Raumordnung.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplan Trier (unmaßstäbliche Darstellung)**

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan von 2010 wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht keine inhaltliche Änderung vor. Somit kann dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden.

24. Juni 2019

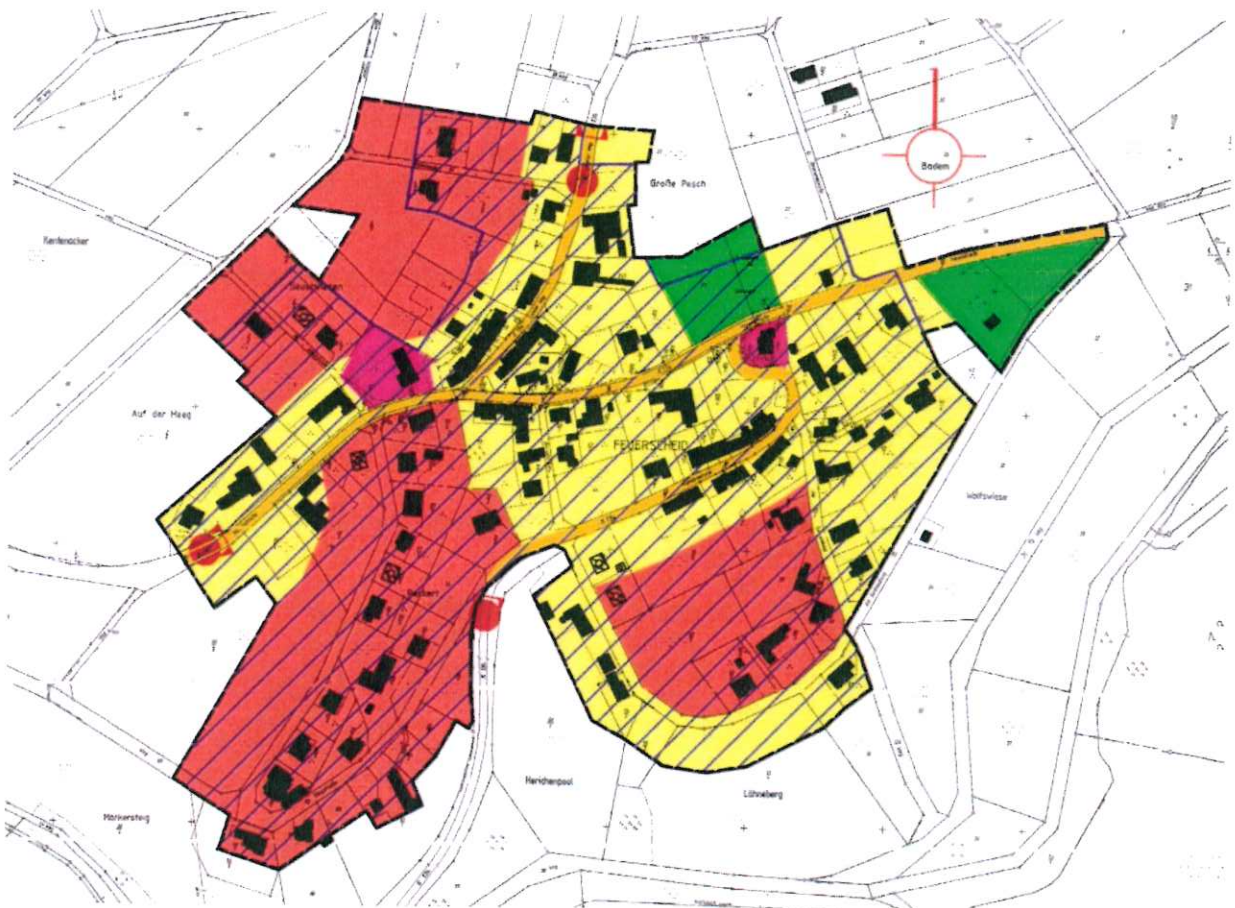


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2010 (unmaßstäbliche Darstellung)

#### Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Natura-2000-Gebiets** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In einer Entfernung von ca. 5,37 km nördlich des Plangebietes liegt jedoch das **Naturschutz- und FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“** mit zahlreich kartierten FFH-Lebensraumtypen. In die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Siedlungslage von Feuerscheid sowie die verhältnismäßig geringe Flächengröße des Plangebietes sowie die gegebene räumliche Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten.

Andere Schutzgebiete oder im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützte Biotop- und Vegetationsbestände sind nicht ausgewiesen. **Kartierte Biotop**e liegen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht vor.

24. Juni 2019

## 6 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,35 ha. Das Plangebiet wird durch die bestehende Erschließungsstraße „Mühlenweg“ von Osten her erschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist Wohnbauflächen zu verwirklichen um damit dem kurz- und mittelfristigen Baugrundstückbedarf Rechnung zu tragen. Das Plangebiet wird durch den Mühlenweg aus östlicher Richtung erschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die vorhandene Bestandsbebauung der Ortsgemeinde Feuerscheid. Nördlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Wiesen- und Weidenflächen an und im Westen wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Verlängerung der gemeindlichen Erschließungsstraße „Mühlenweg“ vor, um 2 bis 3 Baugrundstücke zu erschließen. An der Westseite des Plangebietes am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Verlauf des Wirtschaftsweges wird hierdurch planerisch unterbrochen, bleibt jedoch uneingeschränkt befahrbar für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Als wesentliche Planinhalte sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal II
- Zulässigkeit von maximal 10,5 m Firsthöhe bei Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung von 15° bis 45°
- Offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzelhäusern
- Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.
- Erhalt der randlichen Gebietseingrünung am westlichen Plangebietsrand

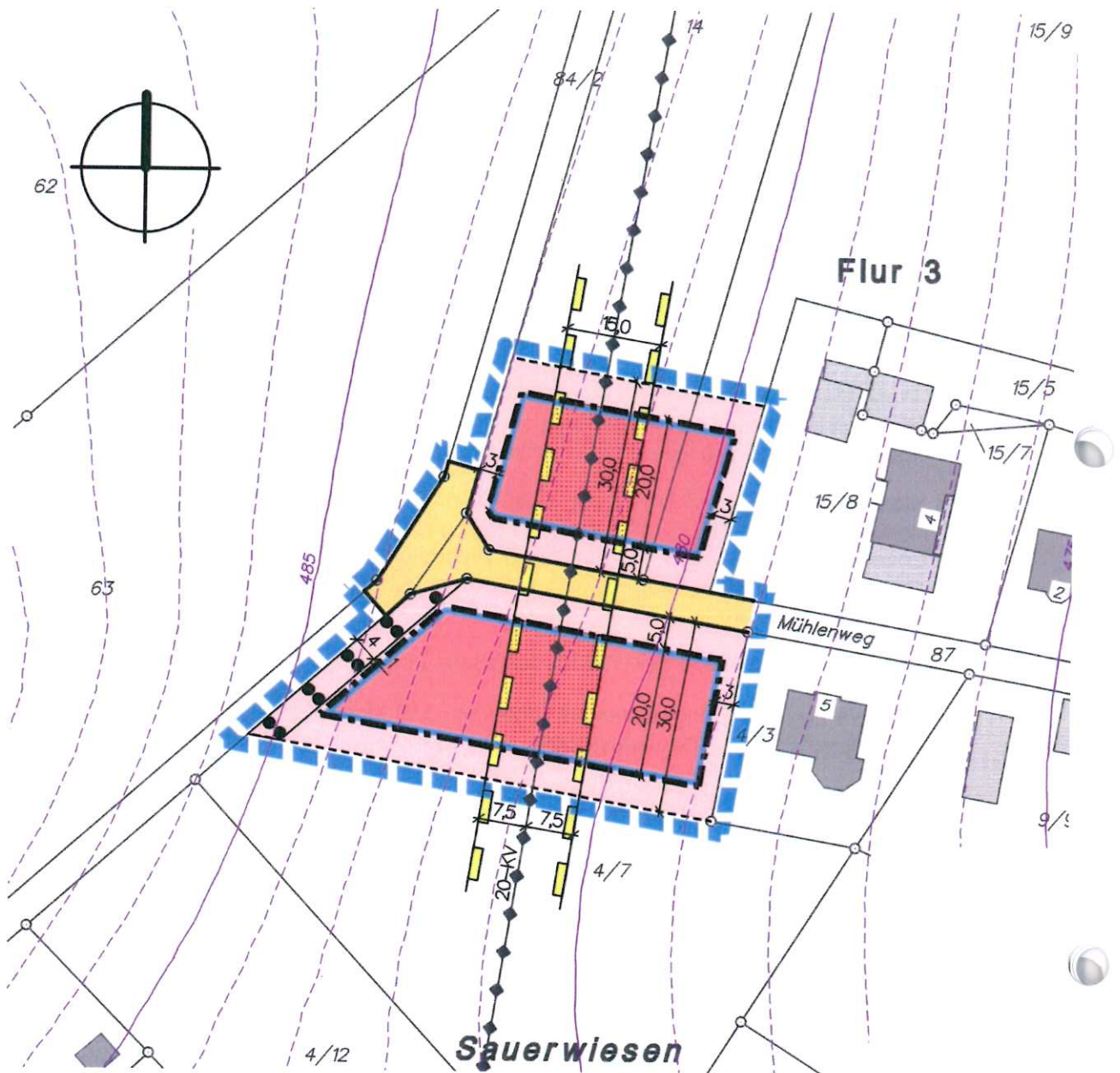


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Mühlenweg“ (unmaßstäbliche Darstellung)

24. Juni 2019



## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Mühlenweg“. Am westlichen Ende des „Mühlenweges“ sieht die Plankonzeption eine Wendemöglichkeit vor, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit bietet. Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendehammer sind so konzipiert, dass ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung und für gleichartig große LKW sowie für PKW und Rettungsdienst innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird. Des Weiteren ermöglicht die Straßenbreite von ca. 5 m ausreichend Platz für den maßgeblichen Begegnungsverkehr.

Konzeptionell wird aus planerischer Sicht eine spätere Gestaltung des Straßenraums im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Ortsgemeinderat letztendlich über eine Grüngestaltung des Straßenraums entscheiden. Im Bebauungsplan sollen zum jetzigen Zeitpunkt keine Baumstandorte bereits vorgegeben werden, um sich eine flexiblere Planungs- und Gestaltungsmöglichkeit offen zu halten.

Durch die äußere Erschließungsstraße „Mühlenweg“ besteht ein Anschluss an den Laseler Weg (K 134), der in Richtung Norden nach Lasel führt. Nach Süden bindet die K 134 an die Hauptstraße (K 132) an. Hierüber nach Westen hin ist via die K 130 die Gemeinde Lambertsberg und weiter in dieselbe Richtung Waxweiler zu erreichen. Die Hauptstraße in Feuerscheid grenzt darüber hinaus östlich an die Kapellenstraße (K 134) in südlicher Richtung. Die K 134 bindet an die „L 33“ an, wober die Autobahn 60 (Lüttich [Belgien]-Wittlich) erreicht werden kann.

## 6.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zur erhöhen, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) werden als allgemein zulässig definiert (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2). Gleichzeitig erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig gehen hiervon keine erheblich negativen Umweltwirkungen aus, so dass das Verfahren nach § 13b BauGB anwendbar bleibt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb

24. Juni 2019



von Wohngebäuden), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich u.a. erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB Rechnung getragen.

#### **6.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei dem Verlauf des Straßenraums. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen alle in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z.B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Für die bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche durch bauliche Hauptanlagen bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 begrenzt. Dies bedeutet, dass max. 80% der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

24. Juni 2019

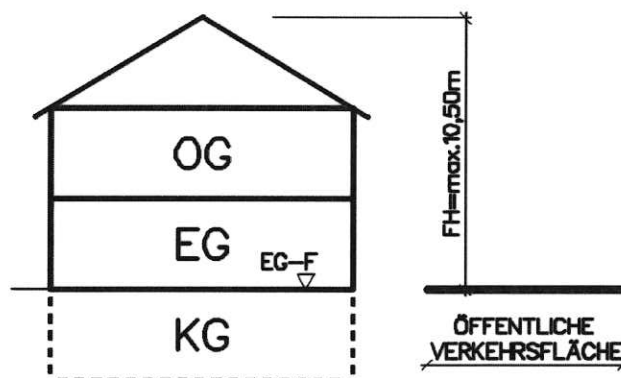
Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches ausschließlich als Einzelhaus errichtet wird, sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt und die Höchstgrenze der zulässigen Gebäude auf eine max. Firsthöhe von 10,50 m beschränkt. Die Firsthöhe wird dabei zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Die erschließende öffentliche Verkehrsfläche, die an das jeweilige Baugrundstück angrenzt, gilt als unterer Maßbezugspunkt. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudedefassade.

Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt:



**Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung**

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung mit parallel laufenden beidseitigen Schutzstreifen mit einer Breite von 7,5 m überschritten. Aus diesem Grund wird bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Schutzstreifen auf Einschränkungen hingewiesen. Dieses Thema wird in Kapitel 6.8 „Ver- und Entsorgung“ vertieft erläutert.

## 6.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen.

24. Juni 2019

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die Festsetzung kommt den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Ortsbild entgegen.

## 6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch Baugrenzen gebildete Baufenster ausgewiesen. In der vorliegenden Plankonzeption haben diese Baufenster eine Tiefe von 20,0 m.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig und sind im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dazu müssen die Einschränkungen von der vorhandenen 20-kV-Freileitung und Schutzstreifen beachtet werden. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und zur Reduzierung der Erschließungswege.

## 6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und anderen Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig. Gebäude mit Pultdächern dürfen eine zulässige Dachneigungsspannbreite von 15 bis 25 Grad aufweisen.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind entweder in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Wohngebäude herzustellen oder als Flachdach auszubilden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Bezüglich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen.

24. Juni 2019



fen. Dadurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur einen maximalen Abstand von 0,50 m haben dürfen. Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä.. Dieser festgesetzte Abstand lässt keinen Spielraum für eine andere Positionierung der Einfriedungen.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

### Stromversorgung

Wie erwähnt in Kapitel 6.4 und 6.6, verläuft eine 20-kV-Freileitung durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung mit ihrem 15 m breiten Schutzstreifen (7,50 m beidseits der Leitungssachse) zu Gunsten des Versorgungsträgers zeichnerisch festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Dieser Bereich ist mit Einschränkungen für eine Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs versehen.

Nach Vorabstimmung und Vorgaben der Westnetz GmbH gilt nach DIN EN 50341 folgender Sicherheitsabstand: ein lotrechter Abstand von 7,00 m zwischen 20 kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn ist einzuhalten.

Im Falle einer baulichen Nutzung des vorgenannten Schutzstreifens muss der allseitige Mindestabstand, bezogen auf eine Dachneigung über 15°, 3 m zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

Falls Antennenanlagen auf den Gebäuden in der unmittelbaren Nähe der 20-kV-Freileitung angebracht werden, ist ebenfalls ein allseitiger Schutzabstand von 3 m von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung vorzusehen.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung für die Dauer der Bauzeit gewährleistet ist und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der 20-kV-Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass die geforderte Schutzzone gemäß „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“ zu den Bauteilen der Freileitung immer eingehalten wird. Hierbei ist auch das Ausschwingen von Leitungsseilen, Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. Das Aufstellen eines Kranes oder ähnlich hoher Arbeitsmaschinen in unmittelbarer Leitungsnähe ist zu vermeiden.

Anpflanzungen des vorgenannten Schutzstreifens müssen abgestimmt werden mit der Westnetz GmbH. Die Abstände zwischen vorgesehenen Bepflanzungen und vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

Insgesamt ist bei Bauanträgen, die den Schutzbereich der 20 KV-Leitung tangieren, zu beachten, dass ein zeichnerischer Nachweis zur Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände sowie zur Sichtung und abschließenden Wertung der Westnetz GmbH vorgelegt werden muss. Die Westnetz GmbH behält sich gegebenenfalls entsprechende Änderungen der Neubauten vor, damit die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. In Abstimmung mit den Bauherren kann ein Angebot zur Änderung der Freileitung oder Verkabelung erstellt werden.

24. Juni 2019



Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der Westnetz GmbH notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Eine grundsätzliche Vorabverkabelung dieses Freileitungsabschnittes ist von der Westnetz GmbH zurzeit nicht geplant.

Für die Telekommunikation oder Breitbandversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen. Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser ist nach aktuellem Kenntnisstand durch den Anschluss an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Feuerscheid sicherzustellen.

Zusätzlich wird in der Stellungnahme der Kommunale Netze Eifel AöR von 29.05.2019 daraufhin verwiesen, dass für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung die vorhandene Leitung um circa 30 m verlängert werden müsse. Im Falle es ist eine konkrete Bebauung geplant und es liegt ein Antrag auf Herstellung eines Trinkwasseranschlusses vor, wird die Leitung von obigem Wasserversorgungsunternehmen verlängert.

### **Gebietsentwässerung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser soll auf diesen Grundstücken zurückgehalten und nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sind auf dem jeweiligen Grundstück privat herzustellende und zu unterhaltende Rückhalte- / Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis gegeben:

*„Gemäß §§ 55 Ab. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

*Die Entwässerung der Grundstücke im Bereich Mühlenweg erfolgt im Mischsystem (Schmutz- und Oberflächenentwässerung). Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind die Textfestsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.*

*Es wird empfohlen, auf den jeweiligen Grundstücken zusätzlich eine Zisterne anzulegen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu*

24. Juni 2019



kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Verbandsgemeindewerk Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).“

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Verbandsgemeindewerk, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 26.04.2019 wird dem Bebauungsplanentwurf seitens des Verbandsgemeindewerkes als Trägerin der Abwasserbeseitigung zugestimmt. Es wurde in der Stellungnahme mitgeteilt:

*„Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ in der Ortsgemeinde Feuerscheid wird seitens des Verbandsgemeindewerkes als Trägerin der Abwasserbeseitigung zugestimmt. Ein Anschluss der überplanten Flächen an die bestehende Mischwasserkanalisation ist möglich. Wir weisen darauf hin, dass die bestehende Anlage in der Gemeindestraße zu erweitern ist, um die abwassermäßige Erschließung der Flächen sicherzustellen. An den Investitionskosten für die Erweiterung der Anlagen für die Schmutz- und Oberflächenentwässerung werden die Grundstückseigentümer und die Ortsgemeinde als Straßenbaulastträger beteiligt.“*

Im Hinblick auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 04.04.2019 sind im Plangebiet gegebenenfalls auftretende oberflächennahe Hangwasserzüge und zufließendes Außengebietswasser bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

## 6.9 Bodenbelastungen / sonstige Belastungen

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplans „Mühlenweg“ ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Altablagerungsflächen oder Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 6.10 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

In Richtung Westen befindet sich die Autobahn 60 ungefähr 560 m von dem Geltungsbereich entfernt. Der Straßenabschnitt der Autobahn 60 liegt, im Gegensatz zum Plangebiet, ca. 15 m höher. Zum Vorteil des Plangebietes überquert die K 132 an dieser Stelle die Autobahn, wodurch die Autobahn mit einer Länge von ca. 270 m tiefer liegt im Vergleich zur umringenden Umgebung.

Aufgrund der gegebenen und bewerteten Situation ist nicht davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig oder erheblich beeinträchtigt sind oder werden.

## Radonvorsorge

In seiner Stellungnahme vom 02.05.2019 weist das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP darauf hin, dass im Plangebiet zurzeit keine Daten vorliegen, um das Radonpotenzial einschätzen zu können. Entsprechend folgt hierzu ein allgemeiner Hinweis.

24. Juni 2019



### Radonvorsorge

Radon ist ein Umweltschadstoff, der in erhöhter Konzentration das Lungenkrebsrisiko steigert. Die Radonkonzentration in der Bodenluft ist natürlichen Ursprungs und unterliegt damit einer räumlichen Variation. Die Radonbelastung in der Raumluft wird durch die Konstruktion des Hauses und die Eintrittspfade des Radons in das Gebäude bestimmt.

In Deutschland existiert kein Grenzwert für die Radonkonzentration in Gebäuden. Unter dem Gesichtspunkt eines notwendigen Gesundheitsschutzes der Bevölkerung wurde von der Bundesregierung ein „Zielwert“ von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel definiert, der im Aufenthaltsbereich von Gebäuden nicht überschritten werden soll.

In der gutachterlichen Praxis werden bei Werten ab einigen 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel in Aufenthaltsräumen unterschiedlich aufwändige Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration als sinnvoll erachtet und empfohlen.

Unter dem Gesichtspunkt präventiver Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m<sup>3</sup> prognostiziert werden. Die Radonvorsorgegebiete werden ihrerseits nach der Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft klassifiziert. Diese Einteilung orientiert sich an der erwarteten Überschreitungshäufigkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> in Aufenthaltsräumen. Hierbei wird aber nicht näher ausgeführt, wie diese Grenzen bei größeren Flächen genau anzuwenden sind.

Folgende Klassen werden definiert:

Radonvorsorgegebiet I:	20.000 bis 40.000 Bq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet II:	über 40.000 bis 100.000 Bq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet III:	über 100.000 Bq/m <sup>3</sup>

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten bzw. der Erteilung neuer Baugenehmigungen sollen entsprechende Maßnahmen zum radongeschützten Bauen empfohlen werden. Art und Umfang der Maßnahmen sollen sich an dieser Klasseneinteilung orientieren. dabei gilt, dass die Effizienz der Präventionsmaßnahmen umso größer sein muss, je höher die Radonkonzentration in der Bodenluft sind und die daraus resultierende Überschreitungswahrscheinlichkeit eines Referenzwertes in Neubauten. Ziel ist es, Neubauten so zu planen, dass in Aufenthaltsräumen eine Radonkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel dauerhaft und nachhaltig nicht überschritten wird. **Hierzu reichen oftmals Maßnahmen aus, die bereits den gegenwärtigen Stand der Technik darstellen und daher mit keinem unvertretbar hohen Aufwand für den Bauherrn verbunden sind.**

Es kommen folgende Empfehlungen des BfS zum Tragen für die Radonvorsorgegebiet I und II:

#### Radonvorsorgegebiet I:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195

Anmerkung:

Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist in Deutschland folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95% des Radon zurückhält und nur ca. 5% des Radon hindurch diffundieren kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)

24. Juni 2019



- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Zuführung der Brennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringung der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte)

Sollten Bauherren unabhängig von den o.g. Empfehlungen einen **zusätzlichen präventiven Radonschutz** wünschen, so können hierfür Maßnahmen genannt werden, die in **Radonvorsorgegebieten II** zum Tragen kämen:

- Maßnahmen wie im Radonvorsorgegebiet I
- Einbringen einer radondichten Folienabdichtung unter der Bodenplatte und im erdberührten Bereich, mit der vertikalen Abdichtung radondicht verbunden
- ggf. Verlegung einer Drainage in Kiesbett unter der Bodenplatte
- Anmerkung:  
Ziel einer Drainage ist es, mittels Unterdruck die radonhaltige Bodenluft aus dem Gebäudeuntergrund abzusaugen und in die Atmosphäre abzuleiten. Beim Anlegen einer Drainage muss die Durchlässigkeit des Untergrundes in geeigneter Weise berücksichtigt werden; Verbindungen („Kurzschlüsse“) zu eventuell vorhandenen Entwässerungssystemen oder zur freien Atmosphäre müssen ausgeschlossen sein. Die Ableitung der abgesaugten Luft in die Atmosphäre erfolgt in der Regel über Vollwandrohre (z.B. in bereits vorhandenen Schächten im Gebäudeinnern oder an der Gebäudeaußenseite), ggf. ist der Einsatz eines Ventilators zur Erzeugung des Unterdruckes notwendig. Auslassöffnungen der abgesaugten Luft sollten stets mehr als 2 m von Türen und Fenstern entfernt sein.  
Hierbei handelt es sich um eine kostengünstige und in der Regel einfach durchzuführende prophylaktische Maßnahme, die im Falle einer nachträglichen Inbetriebnahme in der Praxis erfahrungsgemäß gute Erfolge bei der Reduzierung der Raumluftkonzentrationen zeigt.
- Hinterfüllungen vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u. ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

Maßnahmen zum radonsicheren Bauen stellen eine Empfehlung dar und sind vor allem für Gebäude in Betracht zu ziehen, in denen im erdberührten Bereich Aufenthaltsräume zur dauerhaften Nutzung (Wohnbereich, Arbeitsplätze) vorhanden sind. Für Gebäude bzw. Räume, die nicht dauerhaft zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, sind besondere Maßnahmen zum präventiven Radonschutz nicht zwingend in die Objektplanung einzubeziehen.

**Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben. Sie stellen Empfehlungen dar.**

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z.B. eine durchgehende Bodenplatte kann sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht.

## 6.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

24. Juni 2019



## 6.12 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische oder erdgeschichtlich relevante Funde / Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Dennoch wies die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP in ihrer Stellungnahme vom 03.04.2019 auf potentiell fossilführende Gesteine auf. Demnach wird hier auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß § 16 – 20 DSchG RLP hingewiesen. Die Generaldirektion sollte zudem vor Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert werden. Die Anzeige des Baubeginns ist an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an Tel. 0261 / 6675-3032 zu richten.

In den Bebauungsplan wurde folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

*„**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an Tel. 0261 / 6675-3032. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*

## 7 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 7.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Nettobauland beträgt ca. 3.033 m<sup>2</sup>.

24. Juni 2019

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,4 \times 3.033 \text{ m}^2 = 1.213,2 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit ca. 1.213 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

## 7.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet „Mühlenweg“ liegt nordwestlich der Ortsgemeinde Feuerscheid, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung.

Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet von ca. 0,35 ha. Im Bestand handelt es sich um Teilflächen großflächiger eingezäunter Weideflächen. Die Weiden werden intensiv genutzt und sind daher struktur- und artenarm und weisen außerdem Trittschäden in der Grasnarbe auf.

Der Geltungsbereich für die Wohnbebauung wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der in südlicher Richtung von einer einreihigen Baumreihe begleitet wird. Das Plangebiet grenzt nördlich, südlich und westlich an landwirtschaftlichen und Wiesen- und Weideflächen an. Im Osten schließen Einfamilienhäuser mit Ziergärten an die betreffende Planung an.

## 7.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

24. Juni 2019



### Bodenpotential:

#### Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **mittel-hoch** zu bewerten.

### Klimapotential:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Der Flächenumfang ist aufgrund des kleinen Plangebietes gering.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.



### Wasserhaushalt:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken gemäß Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan.

Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht voll-versiegelnden Belägen.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

### Arten- und Biotoppotential:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung einer intensiv genutzten arten- und strukturarmer Weidefläche mit Trittschäden ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und eines Gehölzstreifens.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhalt des Gehölzstreifens am westlichen Plangebietsrand.

Einhaltung der GRZ 0,4.

Vornahme von Pflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten auf den Privatgrundstücken.

Vorgaben/Empfehlungen zum Boden- und Baumschutz sowie zu artenschutzrechtlichen Aspekten in den Planunterlagen (vgl. Rubrik Hinweise auf der Planurkunde).

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.



## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im direkten Anschluss an die Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Feuerscheid. Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die auseinanderggezogene Ortslage von Feuerscheid und die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Daher erfolgt der Eingriff nicht in einem naturbelassenen Raum. Entsprechend entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**, in die Erholungsfunktion **gering**.

## 7.4 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach

24. Juni 2019



§ 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet „Mühlenweg“ liegt nordwestlich der Ortsgemeinde Feuerscheid, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Es handelt sich verhältnismäßig um ein vergleichsweise kleines Plangebiet von ca. 0,35 ha. Im Bestand handelt es sich um Teilflächen großflächiger eingezäunter Weideflächen. Die Weiden werden intensiv genutzt und sind daher struktur- und artenarm und weisen außerdem Trittschäden in der Grasnarbe auf.

Der Geltungsbereich für die Wohnbebauung wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der in südlicher Richtung von einer einreihigen Baumreihe begleitet wird. Das Plangebiet grenzt nördlich, südlich und westlich an landwirtschaftlichen und Wiesen- und Weideflächen an. Im Osten schließen Einfamilienhäuser mit Ziergärten an die betreffende Planung an.

Die Weideflächen besitzen aufgrund ihrer Struktur- und Artenarmut keine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

In den angrenzenden Gärten sind ubiquitäre störungstolerante Tierarten und typische gartenbewohnende Vogelarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling u.a. zu erwarten. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Durch zusätzlich geschaffene Gärten wird der Lebensraum geringfügig erweitert und mit dem Gehölzstreifen entlang der südwestlichen Plangebietsecke vernetzt.

Bei der Baumreihe am südwestlichen Plangebietsrand handelt es sich um heimische standortgerechte Laubgehölze. Als solche besitzen sie ein gewisses Nist- und Nahrungspotential für verschiedene Vogelarten. Der Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Negative Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten. Auch Verdrängungseffekte aufgrund der heranrückenden Bebauung sind nicht zu erwarten, denn auch hier sind störungstolerante Arten zu erwarten.

**Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

24. Juni 2019



## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13a BauGB um den § 13b ergänzt. Demnach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2). 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

**Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig;** weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

24. Juni 2019      heu-bb-sv  
Projektnummer:    12 538  
Bearbeiter:        Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                          Beatrix Busch, M. Sc.  
                          Sophia Venetsanos, M. Sc.

Feuerscheid, den 07.02.2020

KARST INGENIEURE GmbH



Anlage  
Auszüge Raum+Monitor für die OG Feuerscheid

Harald Kinnen (Ortsbürgermeister)



24. Juni 2019

