



Gemeinde Schauraun

Bebauungsplan „Alsflur“

im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhalt

A.	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....	3
B.	Planungshistorie und Aufstellungsbeschluss	3
C.	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB	5
D.	Grundlagen	6
1.	Planungsgrundlagen	6
2.	Lage und Größe des Plangebiets	6
3.	Bestandssituation.....	7
E.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	9
1.	Regionaler Raumordnungsplan	9
2.	Flächennutzungsplan.....	11
F.	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	12
1.	Naturschutzrechtliche Ausweisungen.....	12
2.	Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Aspekte	12
3.	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
3.1	Gewässer	13
3.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	13
4.	Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	14
5.	Sonstiges.....	14
G.	Landespflegerische Bewertung.....	15
1.	Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB.....	15
2.	Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt	15
3.	Landespflegerische Zielvorstellungen	19
4.	Hinweis zum Kompensationserfordernis in Verfahren nach § 13b BauGB.....	19
H.	Darlegungen zum städtebaulichen Konzept	20
1.	Städtebauliche Zielvorgaben.....	20
2.	Erläuterung der Planung.....	20
2.1	Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag	20
2.2	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	23
I.	Begründung der Festsetzungen	24
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	24
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24

1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
1.3	Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	27
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	27
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27
1.6	Öffentliche Grünflächen i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
1.7	Grünordnerische Festsetzungen	28
1.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	29
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
2.1	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	29
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	29
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	29
J.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	30
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	30
1.1	Nutzung	30
1.2	Lärm	30
1.3	Altlasten.....	31
1.4	Radonvorsorge.....	31
1.5	Brandschutz	31
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	31
3	Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	32
4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	32
5	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	32
6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	32
7	Belange der Versorgung- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	33
K.	Planverwirklichung	33
1.	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	33
2.	Kosten der Bauleitplanung	34
Anlage	34

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Schauren besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Gegenwärtig gibt es in der Gemeinde jedoch nur noch wenige freie Bauplätze, welche zudem nur eingeschränkt dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Auch die im Flächennutzungsplan im Bereich der Flur „Kohlangewann“ bereits dargestellten Wohnbauflächen können aufgrund von Lärmkonflikten mit bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzungen gegenwärtig nicht für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland, beabsichtigt die Ortsgemeinde Schauren daher eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Flur „Alsflur“ vorzunehmen.

B. PLANUNGSHISTORIE UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

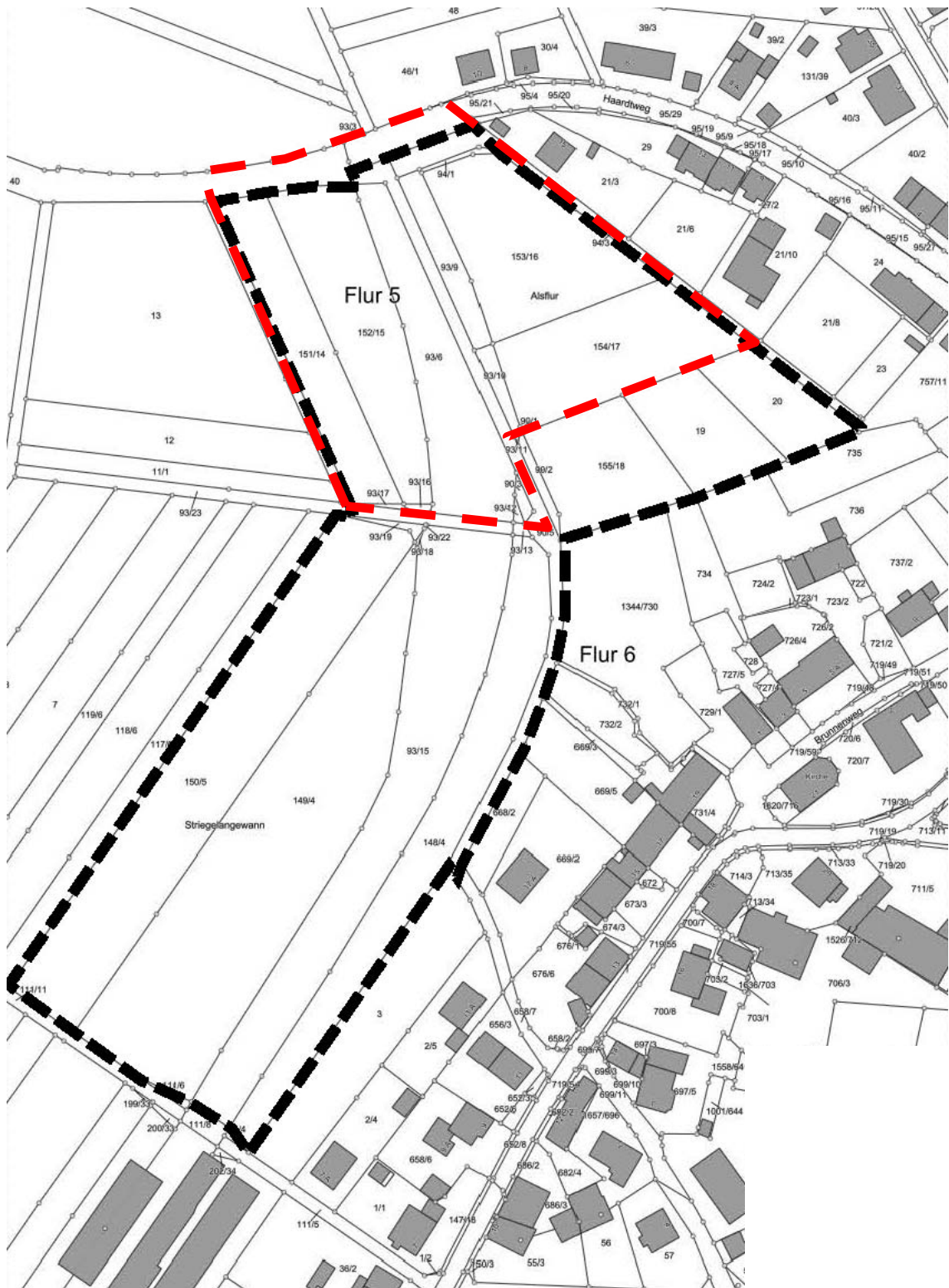
Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Schauren daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu schaffen.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 20.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung einer ergänzenden Einbeziehung von weiteren Flächen der Flur „Striegelangewann“, beschlossen. Die Bebauungsplanung soll die Bezeichnung „Alsflur / Striegelangewann“ erhalten.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer Landespflegerischen Bewertung, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wurde.

Da es sich nach Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfs und dessen Abstimmung mit der Raumordnungsbehörden sowie parallel hierzu laufenden naturschutzfachlichen Betrachtungen gezeigt hat, dass sich die Planungsabsichten der Ortsgemeinde nicht 1:1 verwirklichen lassen, hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen, das für das Gebiet „Alsflur / Striegelangewann“ erarbeitete städtebauliche Konzept als Grundlage für eine langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung des westlichen Siedlungsrandes heranzuziehen, eine städtebauliche Entwicklung soll jedoch in einem ersten Schritt nur in der Flur „Alsflur“ - außerhalb geschützter Grünlandflächen - vorgenommen werden. Daher wurde eine Neuabgrenzung des Geltungsbereichs in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2020 beschlossen.

Im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen für die interne Gebietserschließung, die von der Zielsetzung geprägt wurde, eine Erschließung aller Bauplätze ohne Stichstraßen sowie einen Begegnungsverkehr von PKW / PKW zu ermöglichen und das Regenwasser sowie das Schmutzwasser mit einer möglichst geringen Deckung abzuführen, erfolgte mit dem Offenlagebeschluss zur Bebauungsplanung am 27.07.2021 eine weitere Modifizierung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung.



Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses „Alsflur / Striegelangewann“ sowie Abgrenzung des final beschlossenen Geltungsbereichs der Bauungsplanung (rot gekennzeichnet), Planungsgrundlage: LANIS, Juni 2021

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Gemeinde beabsichtigt die Bebauungsplanung nach den Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m² liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um eine Wohnnutzung handeln.
- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- zu a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal ca. 5.990 m², selbst unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m².
- zu b) Für den Bebauungsplan wurde nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffene Modifizierung zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden.
- zu c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- zu d) Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- zu e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- zu f) Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Planaufstellungsverfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Schauren im vorliegenden Verfahren in der Art Gebrauch gemacht, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit Abstand genommen, ein Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB jedoch erfolgte.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zu Grunde gelegt:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen,
- Bebauungsvorschlag - Variante 2.1, erstellt durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, Dezember 2020,
- Erschließungsplanung des Architektur- und Ingenieurbüros Jakobs Fuchs, Morbach, Juli 2021
- VG Herrstein-Rhaunen - Ortsgemeinde Schauren - Neubaugebiet „Alsflur“, Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, erstellt durch Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 15.10.2021
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS,
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage

- einer „Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung“ erstellt durch die Büro BBP Stadtplanung und Landschaftsplanung, Kaiserslautern, April 2020,
- sowie, parallel zum Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanung, auf Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, ebenfalls erstellt durch das die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen (Fachbereich 2, Bauliche Infrastruktur, Brühlstraße 16, 55756 Herrstein) eingesehen werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Schauren und grenzt östlich an bereits bestehende Bebauung an. Weiter südlich entlang der L162 befindet sich ein Gewerbegebiet in ca. 190 m Entfernung.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem auf Seite 4 abgedruckten Lageplan (Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses „Alsflur / Striegelangewann“ sowie Abgrenzung des final beschlossenen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Flur 5

25/29 (tlw.)	90/3	90/5 (tlw.)	93/12	93/16	93/17
93/3	93/6	93/9	93/10	94/1	94/3
151/14	151/15	153/16	154/17		

Flur 13

40 (tlw.)

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen. Das Plangebiet selbst umfasst dabei eine Größe von ca. 1,3 ha.



Lage des Plangebietes in der Ortslage von Schauren (Quelle: LANIS RLP, entnommen 03/2021)

3. Bestandssituation

Die Bestandssituation wurde anhand einer Begehung (BBP 10/2019) sowie durch Luftbilder (Quelle: LANIS RLP) erfasst.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schauren, er fällt von Westen (ca. 535 m ü. NN) nach Osten hin ab (etwa 525 m ü. NN).

Das Plangebiet ist als Offenlandschaft von landwirtschaftlichen Flächen in Ortsrandlage geprägt. Es wird durch einen Feldweg geteilt, an den zur Grundstückseinfriedung eine Pappel-Baumreihe und Schnitthecke aus Ziergehölzen unterpflanzt ist.

**Biotoptypen gemäß Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (LökPlan GbR 10/2013)
im Plangebiet und dessen Umgebung**
B Kleingehölze

- BF1** Baumreihe
- BF5** Obstbaumgruppe
- BD5** Schnitthecke

E Grünland

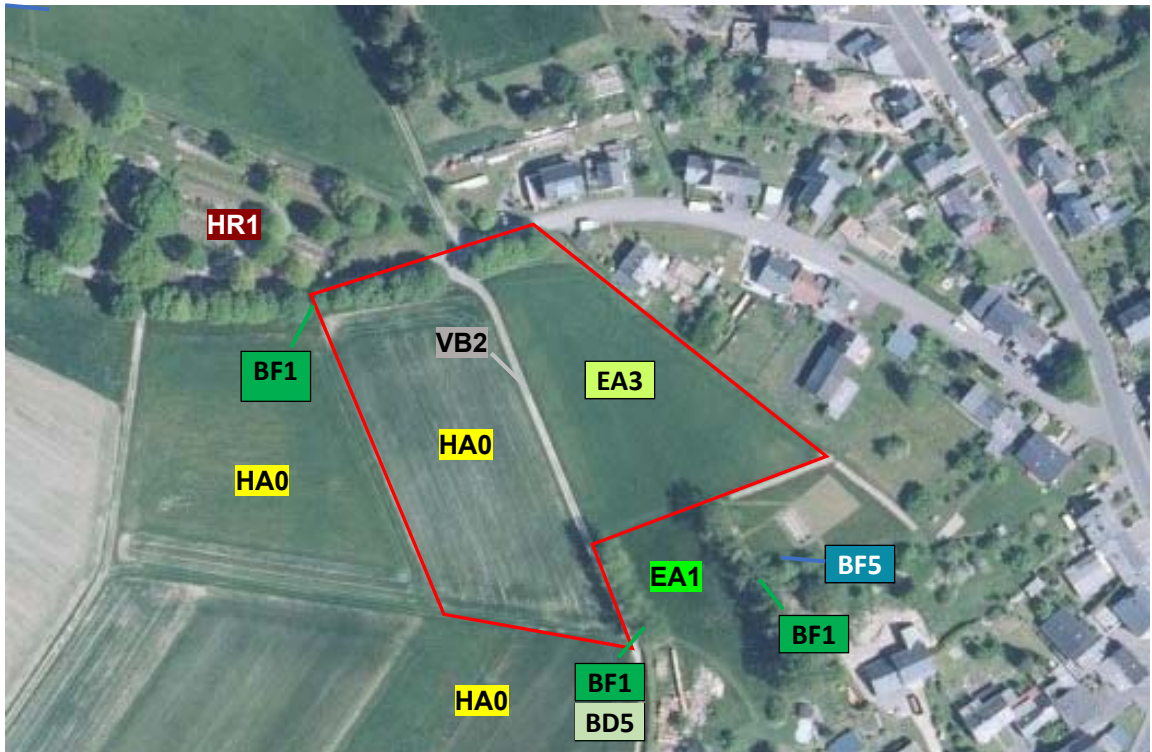
- EA1** Fettwiese, artenreich, möglicherweise als gemäß § 15 LNatSchG geschützt einzustufen
- EA3** Fettwiese, Neueinsaat, artenarm

H Weitere anthropogen bedingte Biotope

- HA0** Acker
- HR1** Friedhof mit altem Baumbestand

V Verkehrs- und Wirtschaftswege

- VB2** Feldwege befestigt / unbefestigt



Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und in seinem Umfeld (Quelle: LANIS RLP 03/2021, Stand Luftbild 05/2020)



Blick aus dem Plangebiet nach Norden (Foto: BBP 02/2021)



Feldweg im Plangebiet Richtung Osten (Foto: BBP 02/2021)



Blick vom Plangebiet in Richtung Süden (Foto: BBP 02/2021)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ stellt in seiner Entwurfsfassung

zum 3. Anhörungs- und Beteiligungsverfahren (Stand 02.07.2020) der „2. Teilfortschreibung des ROP 2014 für das Sachgebiet Siedlungsentwicklung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016“ das Plangebiet als „sonstige Freifläche“ dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ berührt.

Hinsichtlich der Überlagerung mit dem „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sei darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung zugänglich ist. In Anbetracht der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der im Bebauungsplan festgesetzten westlichen Eingrünung zur Landschaft werden die negativen Auswirkungen auf Freizeit, Erholung und Landschaftsbild geringgehalten und die Planung wird daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet. Mit Stellungnahme vom 21.01.2021 folgte die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe der Einschätzung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, sodass durch die geplante Eingrünung zur Landschaft negative Auswirkungen auf Freizeit, Erholung und Landschaftsbild geringgehalten werden können und keine Bedenken gegen das Vorhaben hinsichtlich der regionalplanerischen Ausweisungen vorgetragen wurden.

Sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht beeinträchtigt.



Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2016)

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Schauren liegt bei 0,9 ha.¹

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha. Zur Realisierung des Plangebietes ist ein Flächentausch gem. Z 21 i.V.m. Z 20 des aktuell rechtsgültigen Regionalplanes Rheinhessen-Nahe vorgesehen.² Dabei sind die Vorgaben des §13b BauGB zu berücksichtigen, da keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist.

Nach Ziel 20 des aktuellen Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans, das sich explizit an den Träger der Flächennutzungsplanung richtet, dürfen bei der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans, bei dem erstmals

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Stellungnahme vom 21.01.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

² Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Stand 02. Juli 2020, aufgerufen unter https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/downloads/ROP2014TF2_AO3_Text.pdf (Zugriff 03/2021), S. 20 ff.

Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohnbaugebiete dargestellt werden, die im Regionalplan dargelegten Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Fall soll jedoch der vorliegende Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Demnach kann der Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die angestrebte Realisierung der Planung, die einen Geltungsbereich von ca. 1,3 ha umfasst, die von zwei Seiten an die bereits bestehende Bebauung angrenzt, wird eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gesehen.

Auch ein Widerspruch zum bzw. Verletzung des planerischen Grundsatzes des § 1 Abs. 4 BauGB „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ wird vorliegend nicht gesehen, da zum einen in Aufstellung befindliche Ziele eines Regionalplans - und hierbei handelt es sich bei dem Aspekt der Schwellenwerte - gemäß der ständigen Rechtsprechung der Abwägung zugänglich sind. Und zum anderen gestattet die Anwendung des § 13b BauGB explizit die Abweichung von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans und somit ist weder die Zustimmung noch das Benehmen des Trägers der Flächennutzungsplanung zur Realisierung der kommunalen Planung erforderlich.

2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen, die zum 01.01.2020 mit der Verbandsgemeinde Herrstein zur Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen fusionierte, ist die geplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden sieht der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1,3 ha vor.



Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da im vorliegenden Fall die Planaufstellung nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt, kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes gesehen. Demzufolge sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB, die auch für Planaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB gelten, gegeben.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben erläutert.

1. Naturschutzrechtliche Ausweisungen³

Es finden sich keine Natur- und Artenschutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

Sonstige geschützte oder schutzwürdige Biotope sind für das Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG-7134-010) mit Rechtsverordnung. Schutzzweck ist:

„Das unter § 2 näher bezeichnete Gebiet wird unter Schutz gestellt, um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.“

Gem. § 1 (2) ausgenommen sind:

„Flächen des Gebietes nach Abs. 1, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes liegen, sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.“ (Auszug aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten vom 1. April 1976)

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist daher eine adäquate Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“ (07-NTP-071-003). Gemäß der Landesverordnung vom 14.02.1980 (zuletzt geändert am 21.01.1992) gelten die Schutzbestimmungen jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt ist.

2. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Aspekte

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht zu finden.

Zur Feststellung, ob mit der Planung artenschutzrechtliche Aspekte nach § 44 BNatSchG betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung für das ursprüngliche Plangebiet von 3,3 ha durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:⁴

Fauna

„Ein Vorkommen insbesondere von bodenbrütenden Vogelarten im Eingriffsbereich kann aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen nicht pauschal ausgeschlossen werden, auch wenn es aufgrund der suboptimalen Ausprägung des Raumes (Kulisseneffekt, Störungen bedingt durch die Ortsrandlage) eher als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Bei allen potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um solche, die an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt sind und aufgrund ihrer Lebensweise und ihres Aktionsradius problemlos in der Lage sind, auf andere Brut- und Nahrungshabitate

³ LANIS RLP: abgerufen unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (03/2021)

⁴ Zusammenfassender Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, erstellt durch BBP Kaiserslautern, 04/2020 (als Anlage beigefügt).

auszuweichen. Geeignete und teils höherwertigere Bereiche - vor allem im Landschaftsbereich nördlich des Friedhofs - stehen großflächig zu Verfügung. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass speziell der Eingriffsbereich keinen essentiellen Lebensraum darstellt, da im landschaftlichen Zusammenhang ausreichend alternative Flächen mit gleich- bzw. höherwertigem Lebensraumpotential vorhanden sind. Eine direkte bzw. indirekte Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher bei einem Bau außerhalb der Brutperiode auszuschließen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen kann ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit bzw. hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Lebensraumvoraussetzungen bietet.

Flora / Geschützte Biotope:

„Die Flurstücke 155/8, 19 und 20 im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets sind als Verdachtsflächen für geschützte Wiesen im Sinne des § 15 LNatSchG einzustufen. Zur weiteren sicheren Bestimmung, insbesondere des nachzuweisenden Deckungsgrads (frequentes Vorkommen mind. 1 Kennart mit ≥ 1 % Deckung über die Kartiereinheit verteilt; Anteil der Störzeiger ≤ 25 %), ist zur Bestätigung des Verdachtsmomentes mindestens eine weitere Begehung Anfang Mai (witterungsbeding auch später) notwendig. Sollte sich der Verdacht erhärten, ist eine Kartierung durch einen Fachgutachter unbedingt notwendig. Eindeutige Ergebnisse können dann nur über einen längeren Kartierzeitraum erzielt werden.

Falls der Fachgutachter zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um § 15-Wiesen handelt, ist bei Inanspruchnahme dieser Flächen auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden werden.“

„Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG realisierbar. Die Bautätigkeiten haben außerhalb der Brutzeit (März bis Oktober) stattzufinden. Rodungsarbeiten haben in der gesetzlichen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattzufinden.“

Aufgrund des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung hat der Rat der Gemeinde Schauren im Oktober 2020 beschlossen, dass die Flurstücke 155/8, 19 und 20 nicht überplant werden sollen und damit nicht weiter Berücksichtigung finden.

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen⁵

3.1 Gewässer

Im Plangebiet selbst sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Asbach, ein Gewässer III. Ordnung in etwa 400 m Entfernung östlich des Plangebietes.

3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Bereiche (HQ_{Extrem}),
 - Mineralwasserschutzgebiete,
 - Trinkwasserschutzgebiete sowie
 - Heilquellenschutzgebiete
- ausgewiesen.

⁵ Geoportal Wasser: abgerufen unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175> (03/2021)

Auswirkungen auf Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes gilt es keine gesonderten wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

4. Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Baulichkeiten oder sonstige Elemente.⁶

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier teilte im Rahmen der Planaufstellung jedoch mit, dass *„südlich des Geltungsbereichs ein römischer Keller mit einer in den Fels gehauenen Treppe aktenkundig [...] ist. Aus der Kellerverfüllung stammt Fundmaterial bis etwa zur Mitte des 2. Jhs. n. Chr. Ob der Keller zu einem landwirtschaftlichen Gut oder einer größeren Bebauung eines römischen Straßendorfes gehört, ist bislang nicht bekannt. Östlich des Geltungsbereiches liegen Informationen zu eisenzeitlichen Grabfunden vor, die sich jedoch nicht präzise lokalisieren lassen. Die exakte Ausdehnung beider Fundplätze ist nicht bekannt [...]“*⁷.

Deshalb wurde das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche eingestuft und die Fachbehörde empfahl dringend eine geomagnetische Voruntersuchung der Fläche. Der Empfehlung zu einer Voruntersuchung wurde gefolgt und eine geophysikalische Prospektion im Oktober 2021 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden magnetische Anomalien erfasst, die einen Hinweis auf eine frühere Besiedelung darstellen könnten.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der Fachbehörde vereinbart, im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahmen im Planungsgebiet einen durch die Direktion Landesarchäologie Trier überwachten Oberbodenabtrag (Sondage) durchzuführen. Die Ergebnisse des Oberbodenabtrags sollen dann als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des Weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, dienen.

Aufgrund fehlender Kapazitäten konnte die Sondage durch die Fachbehörde erst im Juni 2022 - und somit erst deutlich nach dem Satzungsbeschluss der Gemeinde über die Bebauungsplanung - durchgeführt werden⁸. Die Sondage erbrachte nach Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier vom 27.06.2022 das Ergebnis, dass die ermittelten geomagnetischen Anomalien auf geologische und nicht auf anthropogene Ursprünge zurückzuführen sind, so dass die seitens der Direktion Landesarchäologie vorsorglich gegen die Planung erhobenen Bedenken zurückgezogen wurden.

5. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen

⁶ Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Birkenfeld, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateten/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaler/Birkenfeld.pdf, Zugriff 09/2021

⁷ Stellungnahme der GDKE, Abt. Landesarchäologie vom 14.09.2021

⁸ Vorsorglich hat sich die Gemeinde Schauren in diesem Zusammenhang dafür ausgesprochen, die Bekanntmachung der Bebauungsplanung und somit auch das Rechtswirksamwerden der Bebauungsplanung auf den Zeitpunkt nach Durchführung der Sondage zu verschieben. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bekannten Erkenntnisse ließen jedoch keine Hemmnisse vermuten, die eine grundsätzliche Planverwirklichung unmöglich machen würden, so dass diese Vorgehensweise gerechtfertigt erschien.

und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB

Die Anwendung des § 13b BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13b BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schauren. Das Plangebiet ist als Offenlandschaft von landwirtschaftlichen Flächen in Ortsrandlage geprägt. Es wird durch einen Feldweg geteilt, an welchen zur Grundstückseinfriedung eine Pappel-Baumreihe und Schnitthecke aus Ziergehölzen unterpflanzt ist (siehe auch Abbildung zur Biototypenkartierung in Kapitel D, Punkt 3).

Wirkfaktoren des Planvorhabens:

Baubedingte Wirkungen:

- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Biotop- und Lebensraumverlust durch Realisierung des Bauvorhabens

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Störungseffekte durch Wohnnutzung (Anwohnerverkehr, Gartennutzung usw.)

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen u.a. durch Lärm, Licht und Bewegung aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung (Wohnen) in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes. Auch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerflächen spielt eine Rolle.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich zum Teil als unversiegelte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und als artenarme Wiesenfläche dar. Ein Teil dieser Fläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Aufgrund der geringen Größe ist der Eingriff jedoch als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Boden⁹

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft (BGL) der Ton- und Schluff-schiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Dort haben sich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus Tonschiefer (Devon) ausgebildet.

Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und ausgeglichenem Wasserhaushalt und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Bodenart und Ertragspotenzial sind für das Plangebiet nicht erfasst.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Ausweisung der Verkehrsflächen führen zu einer Neuversiegelung von Boden, was den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Puffer- sowie Speicher- und Filterfunktion) zur Folge hat und grundsätzlich als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten ist, aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Planvorhaben zu erwarten.

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser¹⁰

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Devonische Schiefer und Grauwacken“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel und die bei 90 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate ebenfalls als mittel einzustufen.

Die Versiegelung der Freifläche führt zum Verlust natürlicher Versickerungsflächen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung der Fläche herabgesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Kleinflächigkeit des Planvorhabens jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima¹¹

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unversiegelte, kaltluftproduzierende Freifläche ohne relevante siedlungsklimatische Wirkung dar. Im Osten des Plangebietes finden sich hingegen relevante Frischluftentstehungsgebiete in Form von großen zusammenhängenden Waldflächen. Die dort entstehende Kaltluft fließt entlang des Gefälles in Richtung der Ortslage. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens kann nicht von einer Barriere-wirkung durch die geplante Bebauung ausgegangen werden, da die Kaltluftversorgung südlich des Plangebietes weiterhin besteht (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Die Neuversiegelung vormals offener Bodenflächen führt zu einer schnelleren Erwärmung im Sommer, was eine thermische Belastung im Bereich des Plangebietes zur

⁹ Geoportal Boden: abgerufen unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19 (03/2021)

¹⁰ Geoportal Wasser: abgerufen unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175> (03/2021)

¹¹ LANIS RLP: abgerufen unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (03/2021)

Folge hat. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.



Kaltluftfluss (orange Pfeile) in Richtung der Ortsgemeinde Schauren mit rot gekennzeichnetem Plangebiet (Quelle: LANIS RLP, 06/2021)

Schutzgut Arten- und Biotope

Siehe Ausführungen unter Kapitel F, Punkt 2.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung¹²

Die Gemeinde Schauren liegt im Landschaftsraum „Kempfelder Hochmulde“ (241.2) der Haupteinheit „Simmerner Mulde“ (241) angehörend innerhalb der Großlandschaft „Hunsrück“ (24). Die „Kempfelder Hochmulde“ wird geprägt durch eine offenlandbetonte Mosaiklandschaft. Das Gelände ist flach hügelig mit einigen steileren Hangabschnitten und geht nach Norden und Süden in eine weitläufige Mulde über. (Quelle: LANIS RLP)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Schauren. Innerhalb des Gebietes befinden sich kaum strukturierende und gliedernde Elemente, so dass dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich Eigenart, Schönheit und Vielfalt zugeschrieben werden kann.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung im Vorhabensgebiet kann dem Plangebiet zudem keine nennenswerte Erholungsfunktion zugeschrieben werden. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ zur Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes, der Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft wird durch die geplante Bebauung nicht berührt, da das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und die gliedernden Gehölze (Schnitthecke im Südosten, Alleebäume im Bereich des Haardtweges) im und um das Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben.

¹² LANIS RLP: abgerufen unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (03/2021)

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild/Erholung sind durch das Planvorhaben demnach nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter¹³

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Baulichkeiten oder sonstige Elemente.¹⁴

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier hatte im Zuge des Planaufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt sind, jedoch für das nähere Planungsumfeld eisenzeitliche sowie römische Fundplätze bekannt sind.

Da auch durch eine im Oktober 2021 durchgeführte geomagnetischen Sondierung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich im Umfeld dieser Fundstellen weitere Funde auch innerhalb des Planungsgebietes ergeben können, wurde mit der Fachbehörde vereinbart, im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahmen im Planungsgebiet einen durch die Direktion Landesarchäologie Trier überwachten Oberbodenabtrag (Sondage) durchzuführen. Die Ergebnisse des Oberbodenabtrags sollen dann als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des Weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, dienen.

Die Sondage wurde im Juni 2022 durchgeführt und erbrachte nach Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier vom 27.06.2022 das Ergebnis, dass die ermittelten geomagnetischen Anomalien auf geologische und nicht auf anthropogene Ursprünge zurückzuführen sind, so dass die seitens der Direktion Landesarchäologie vorsorglich gegen die Planung erhobenen Bedenken vollständig zurückgezogen wurden.

Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

- Nennenswerte Lärmeinwirkungen sind im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben und durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, sollte die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig gehalten werden.¹⁵

¹³ GDKE: abgerufen unter [https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/ \(03/2021\)](https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/ (03/2021)

¹⁴ Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Birkenfeld, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Da-teien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaeler/Birkenfeld.pdf, Zugriff 09/2021

¹⁵ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, abgerufen unter [https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/ \(06/2021\)](https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/ (06/2021)

Für das Plangebiet wird ein Radonpotenzial von 38,6 angegeben¹⁶.

- Erhebliche Vorbelastungen durch Lichtverschmutzung oder auch thermische Belastung bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sollten zur Minderung der Neuversiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen (Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische Belastung) sowie zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zum Erhalt der menschlichen Gesundheit / zur Erhöhung des Wohlbefindens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Eingrünung zur freien Landschaft
- Begrünung des Baugrundstückes
- Landschaftspflegerische bzw. -gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Zulässigkeit von Dachbegrünung
- Verbot von Kies-, Sand- und Schotter-Vorgärten
- Rückhaltung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Schutz des Oberbodens
- Radonvorsorge
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Unabhängig von der Anwendung des § 13b BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten. Aus diesem Grund sind unbedingt erforderliche Rodungen ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

4. Hinweis zum Kompensationserfordernis in Verfahren nach § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In diesem Zusammenhang gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft sind darzustellen; eine Pflicht zur Kompensation besteht jedoch nicht. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten sind und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

¹⁶ Geoportal-Boden Rheinland-Pfalz, abgerufen unter [https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=54369&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=54369&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0) (06/2021)

H. DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel der Bebauungsplanung „Alsflur“ ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes als Wohnstandort.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Neben den bauleitplanerischen Zielvorgaben wurden im Vorfeld der Bauleitplanung Anregungen der Gemeinde sowie der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht, die im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden sollten. Das Konzept sollte maßgeblich Flächen zur Einfamilienhausbebauung vorsehen und den künftigen Bauherren breite Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten.

2. Erläuterung der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag

Zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland, beabsichtigt die Ortsgemeinde Schauren eine Siedlungsentwicklung im Bereich der Flur „Alsflur“ vorzunehmen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung einer ergänzenden Einbeziehung von weiteren Flächen der Flur „Striegelangewann“, beschlossen und sich in diesem Zusammenhang für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für diesen rund 3,3 ha großen Bereich ausgesprochen.

Planungsabsicht ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit großzügigen Grundstückszuschnitten in exponierter Lage, die Nutzung als Wohngebiet steht dabei im Vordergrund.



Gestaltungsvorschlag „Alsflur I Striegelangewann“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Part-GmbH, 02/2020

Da es sich nach Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs und dessen Abstimmung mit der Raumordnungsbehörden sowie parallel hierzu laufenden naturschutzfachlichen Betrachtungen (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel F, Punkt 2) gezeigt hat, dass sich die Planungsabsichten der Ortsgemeinde nicht 1:1 verwirklichen lassen, hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen, das für das Gebiet „Alsflur / Striegelangewann“ erarbeitete städtebauliche Konzept zwar als Grundlage für eine langfristig angelegte

städtebauliche Entwicklung des westlichen Siedlungsrandes heranzuziehen, eine städtebauliche Entwicklung soll jedoch in einem ersten Schritt nur in der Flur „Alsflur“ - außerhalb geschützter Grünlandflächen - vorgenommen werden.



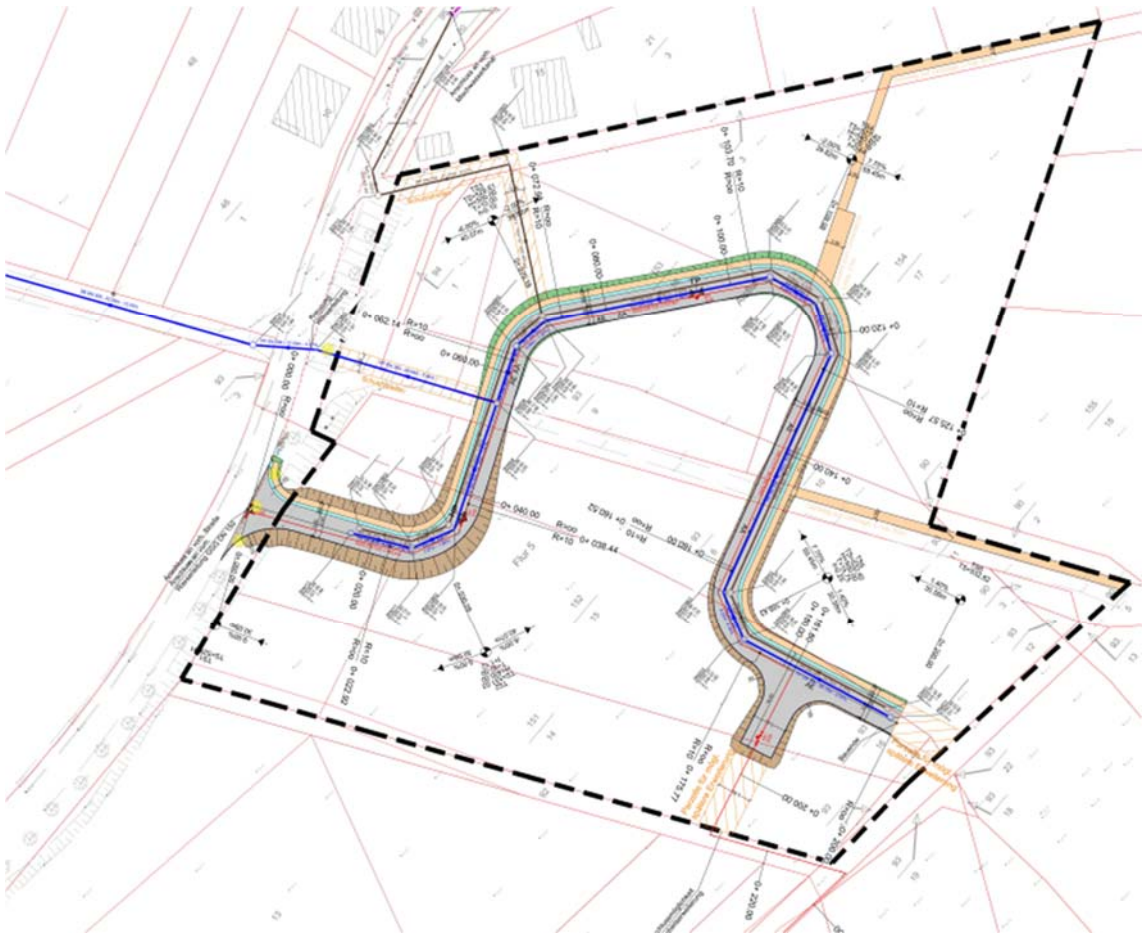
Gestaltungsvorschlag 2 „Alsflur“,
 Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH,
 11/2020

Um in diesem Zusammenhang den Wegfall der „Grünlandflächen“ zu kompensieren, hat sich die Ortsgemeinde für eine Erweiterung im Bereich „Striegelangewann“ ausgesprochen und in seiner Sitzung am 02.12.2020 den zwischenzeitlich erarbeiteten Bebauungsvorschlag für das Plangebiet in Form der „Variante 2.1“ als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung zu verwenden, die Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung war.



Gestaltungsvorschlag 2.1 „Alsflur“,
 Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH,
 12/2020

Im Zuge der anschließenden Ausarbeitung der Planunterlagen für die interne Gebietserschließung, die von der Zielsetzung geprägt wurde, eine Erschließung aller Bauplätze ohne Stichstraßen sowie einen Begegnungsverkehr von PKW / PKW zu ermöglichen und das Regenwasser sowie das Schmutzwasser mit einer möglichst geringen Deckung abzuführen, erfolgte mit dem Offenlagebeschluss zur Bebauungsplanung am 27.07.2021 eine Rückkehr zur Begrenzung des Plangebiets auf die Flur „Alsflur“.



Lageplan Straßenbau / Ver- und Entsorgung, Quelle: Architektur- und Ingenieurbüro Jakobs | Fuchs, Morbach, 07/2021

Unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat angenommenen Erschließungsplanung wird das Plangebiet in insgesamt 17 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 980 m² unterteilt. Entsprechend der vorhandenen Nachfrage sieht die Gemeinde die Entwicklung von Baugrundstücken zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern vor. An der westlichen Grenze des Plangebiets ist ein 5 m breiter Grünstreifen angedacht, welcher sowohl als Ortsrandeingrünung entwickelt werden soll als auch als Fläche zur Rückhaltung von Außengebietswasser bei Starkregenereignissen dienen soll.

2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gemeindeeigene Straße „Haardtweg“, welche im Ortskern der Gemeinde Schauren an die klassifizierte Hauptstraße / L 162 angeschlossen ist. Eine Befahrtheit des Plangebietes über die angrenzenden Wirtschaftswege ist nicht vorgesehen. Die Erschließungsplanung wurde durch das Architektur- und Ingenieurbüro Jakobs-Fuchs aus Morbach in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken erstellt und bildet Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese sieht einen Straßenverlauf in „S-Form“ vor, so dass jedes Grundstück an die Straße angebunden sein wird. Am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die die sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung an Straßen und Fahrwege, für die Sammlung von Abfällen berücksichtigt.

Weiterhin soll das Plangebiet fußläufig an die Ortsmitte angeschlossen werden. Dazu entstehen zwei Fußwege innerhalb des Gebietes, die im Umfeld an bestehende Wirtschaftswege und Fußwege außerhalb des Plangebietes angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bestehenden Netze bzw. Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll graben- bzw. leitungsgebunden zum Rückhaltebecken im Bereich Rückhaltebecken im Bereich „Oberste Kripp“ im Bereich Flur 13, Flst 53 und 54 geführt werden.

Bezüglich des Umgangs mit Außengebietswasser wird im Rahmen des aktuell in Aufstellung befindliche Hochwasservorsorgekonzeptes im Bereich des Flst. 92 (Flur 5, Gemarkung Schauren) außerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Weiterhin ist innerhalb der privaten Grünflächen P1 und P2 die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Zusätzlich ist in den zur Ortsrandlage hin orientierten Grünflächen die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Außengebietswasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Außengebietswasser und zur Retention von Niederschlagswasser.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Sie ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll. Zudem finden durch die Festsetzungen auch die Anforderungen des § 13 b BauGB Berücksichtigung.

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude festgesetzt. Bei dieser Nutzung ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- nicht störende Handwerksbetriebe

Das Plangebiet soll sich schwerpunktmäßig als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet. Die negativen Auswirkungen von nicht störenden Handwerksbetrieben für die umgebende Wohnnutzung, insbesondere Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und -abfahrten zur Tag- und Nachtzeit) werden bei nicht störenden Handwerksbetrieben als gering angesehen, daher sollen diese Betriebe ausnahmsweise zulässig sein.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein. Mit den davon erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

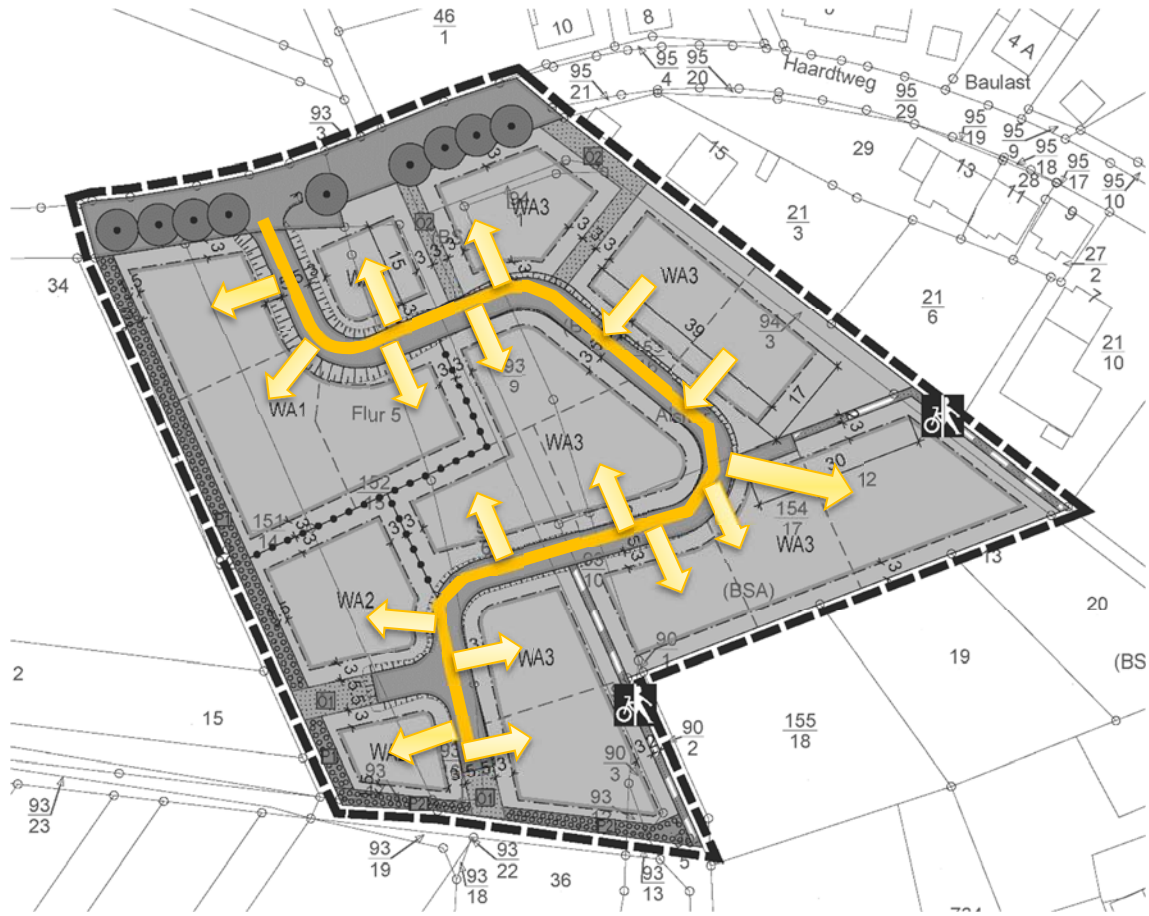
Der Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt, um aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten unzumutbare Störungen der umgebenden Gebietsstruktur zu vermeiden, da nach dem Willen der Gemeinde das Gebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gewerbebetriebe werden in der Regel von wechselnden Gästen/Besuchern sowie von Mitarbeitern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld, was zwangsläufig zu Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (An- und -Abfahrten zur Tag- und Nachtzeit), führen kann. Daher sollen diese Betriebe nicht zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig, um in Anbetracht der Lage und Größe des Geltungsbereichs den umgebenen Wohnbereich vor Immissionen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Zudem bestehen für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Kennzeichnung der maßgeblichen Erschließungsstraße auf Grundlage der Planzeichnung (BBP, Planzeichnung 07/2021)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4 und die maximal zulässige GFZ für das Gebiet beträgt 0,8. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen und zweckdienlichen Grenzen. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Eine Begriffsbestimmung des Vollgeschosses wird in der Baunutzungsverordnung nicht gegeben. Maßgeblich sind insoweit die Vorschriften der Landesbauordnung.

Im vorliegenden Fall wird die Bebauung zudem durch das Abkippen des Geländes nach Südosten in Richtung der bestehenden Bebauung beeinflusst. Dementsprechend erfolgen, ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden.

1.3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wird die Zulässigkeit dabei auf Einzelhäuser und Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden somit ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke sichern.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortstrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung größerer Wohngebäude zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde weiterhin zu einem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet führen, zudem sind die bestehenden sowie geplanten Erschließungsstraßen auf eine solche Verdichtung nicht ausgelegt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Erschließung werden in der Planzeichnung Verkehrsflächen festgesetzt. Im Norden erfolgt die Übernahme der Straße „Haardtweg“ aus dem Bestand, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung erschließungstechnischer Maßnahmen und dem Anschluss an den Bestand zu schaffen.

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Gemäß der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Gemeinde Schauren bezweckt die Verbesserung der fußläufigen Verbindung innerhalb des Gemeindegebietes. In diesem Sinne befinden sich zwei Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebietes des Geltungsbereichs.

Der südliche Fußweg schließt dabei über bestehende Wirtschaftswege an einen bestehenden Fußweg (Flur 6, Flst. 732/1) an die Kirche an.

Der östliche Fußweg schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neu geplanten Fußweges zur Anbindung an den Haardtweg.

Damit entstehen autofreie, attraktive Anbindungen des Plangebietes an die bestehenden Baustrukturen. Durch die Festsetzung wird die Freiheit der Verkehrsfläche von Autoverkehr betont und soll bei der Ausführung sichergestellt werden.

1.6 Öffentliche Grünflächen i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Die öffentliche Grünfläche Ö1 ohne Zweckbestimmung im Westen in Verlängerung der Erschließungsanlagen ist als Option / „Zwischennutzung“ vorgesehen, um künftig die angrenzenden Flächen im Westen zu erschließen. Voraussetzung für die Erweiterungsoptionen sind entsprechende Wohnbaukontingente auf Ebene der Regionalplanung. Gemäß einem Urteil des BVerwG vom 16.12.1988 stellt „in einer solchen unklaren „Übergangssituation“ die Festsetzung einer Grünfläche ein angemessenes Gestaltungsmittel für eine Art „Auffangplanung“ dar“ (Urteil 4 C48/86 - E81). Da keine Konkretisierung der öffentlichen Grünfläche erfolgt, sind Nutzungszwecke, die über die allgemeine Nutzung als Grünfläche hinausgehen, nicht zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche Ö2 ohne Zweckbestimmung dient der Aufnahme der zur Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Entwässerungsleitungen. Durch die Anlage einer Wiese wird zudem Lebensraum für in der unmittelbaren Umgebung vorkommenden Insekten geschaffen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen P1 und P2 dienen der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Eingrünung zur freien Landschaft hin und tragen zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes bei. Auch die im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommende Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

Die Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke zielt darauf ab, ein Mindestmaß an Durchgrünung und somit eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Zudem sollen durch das Verbot von Kies- und Steinvorgärten natürliche Versickerungsflächen erhalten und die thermische Belastung, die durch das schnelle Aufheizen versiegelter und verdichteter Flächen entsteht, minimiert werden.

Die Festsetzung der Nutzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung dient dazu negative Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und andere Tierarten möglichst gering zu halten. Insekten orientieren sich normalerweise an natürlichen Lichtquellen, diese werden jedoch durch die um ein vielfaches helleren und näheren künstlichen Lichtquellen überstrahlt und ein vorbeifliegendes Insekt wird sich an dieser orientieren, besonders stark reagieren Insekten auf Licht mit vielen Blauanteilen. Kaltweiße LEDs wirken sich besonders problematisch aus.

Dachbegrünungen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei und schaffen neben ihrer abkühlenden Wirkung und Staubbindung zusätzlichen Retentionsraum für Niederschlag.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Böschungsbereich der Straße „Haardtweg“ wird das durch die Alleebäume geprägte Landschaftsbild in diesem Bereich bewahrt. Straßenbegleitgrün trägt zudem zu einer Erhöhung der Artenvielfalt entlang von

Straßen bei und die Gehölze bieten einer großen Anzahl von Tierarten Rückzugs- und Lebensraum.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Zudem haben die betroffenen Grundstückseigentümer auch Vorteile aus der getroffenen Festsetzung, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke infolge der Anrechnung der betreffenden Flächen auf die Grundstücksflächen erhöht.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz örtliche Bauvorschriften integriert.

2.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich Dachgestaltung,
- zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zu Stützmauern und Mauern auf Baugrundstücken sowie
- zur Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gestaltungsmerkmale ab.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche im Osten sind ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Somit wird die Wohnqualität durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den generellen Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch im angrenzenden Wohngebiets im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den gebietsinternen Erschließungsanlagen Rechnung.

1.2 Lärm

Entsprechend den Vorschriften des § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung, hier an die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, insbesondere Lärm, darzulegen und zu berücksichtigen. Demnach hat sich die Gemeinde Schauren unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ mit möglichen Verkehrslärmeinwirkungen befasst.

In diesem Zusammenhang sei hier darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 als technische Baubestimmung in Rheinland-Pfalz eingeführt worden und damit im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten ist. Zudem befindet sich das Baugebiet in ca. 100 m Entfernung zur Hauptstraße, die als innerörtlich klassifizierte Straße L 162 mit Tempo 50 festgelegt ist. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als nicht erforderlich angesehen. Dementsprechend sind auch keine Nachweise im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Schauren, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 38,6 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft (dies entspricht einem Radonpotential über 44) festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.5 Brandschutz

Zur Berücksichtigung des Themenfeldes „Brandschutz“ wurden Hinweise zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, zur bereitzustellenden Löschwassermenge, zur räumlichen Verteilung von Hydranten und zum Netzdruck in die Planunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen ist.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Schauren ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3 Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde abgedeckt werden.

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der Landesdenkmalpflege nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten.

Da jedoch für das nähere Planungsumfeld eisenzeitliche sowie römische Fundplätze bekannt sind, erfolgte nach einer im Oktober 2021 durchgeführten geomagnetischen Sondierung, die Verständigung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier dahingehend, dass im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme im Planungsgebiet ein durch die Fachbehörde überwachter Oberbodenabtrag (Sondage) durchzuführen ist.

Die Sondage wurde im Juni 2022 durchgeführt und erbrachte nach Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier vom 27.06.2022 das Ergebnis, dass die ermittelten geomagnetischen Anomalien auf geologische und nicht auf anthropogene Ursprünge zurückzuführen sind, so dass die seitens der Direktion Landesarchäologie vorsorglich gegen die Planung erhobenen Bedenken zurückgezogen wurden.

Ergänzend wurden jedoch zahlreiche fachliche Hinweise und Auflagen der Fachbehörde, die im Wesentlichen die Bauausführung betreffen, als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung in lockerer Baustruktur (Einzelhäuser) geprägt, die den derzeitigen Siedlungsrand bilden. Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommt zu folgendem Schluss:

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete/-objekte und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die wesentlichen Eingriffe ergeben sich durch die Neuversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (u.a. Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische Belastung).

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch finden die getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung und es werden verschiedene landespflegerische Maßnahmen festgesetzt (u.a. Eingrünung, Verbot von Kies- und Steingärten), die die entstehenden Eingriffe auf ein Mindestmaß reduzieren.

Unabhängig von der Anwendung des § 13b BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass vorgesehene Rodungsarbeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitraums durchzuführen sind.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes hat sich die Gemeinde aufgrund des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im April 2020 dafür ausgesprochen, die Verdachtsflächen gem. § 15 BNatSchG (hier: geschütztes Grünland) von einer Überplanung auszunehmen

7 Belange der Versorgung- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Vorfeld Gespräche mit den Verbandsgemeindewerken geführt. Weiterhin wurde auf Anregen des Büros BBP im März 2020 einen Beschluss durch den Gemeinderat im Dezember 2020 gefasst, einen Erschließungsplaner in das weitere Verfahren miteinzubeziehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll graben- bzw. leitungsgebunden zum Rückhaltebecken im Bereich Rückhaltebecken im Bereich „Oberste Kripp“ im Bereich Flur 13, Flst 53 und 54 geführt werden.

Die Entwässerungsplanung der Verbandsgemeindewerke sieht bereits eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das Schmutzwassersystem ist zudem nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bzw. Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt im Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB. Zweck der Umlegung ist es gem. § 45 Abs. 1 BauGB zur Erschließung von Baugebieten Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

ANLAGE

- „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung“ erstellt durch BBP PartGmbH, Kaiserslautern, 04/2020