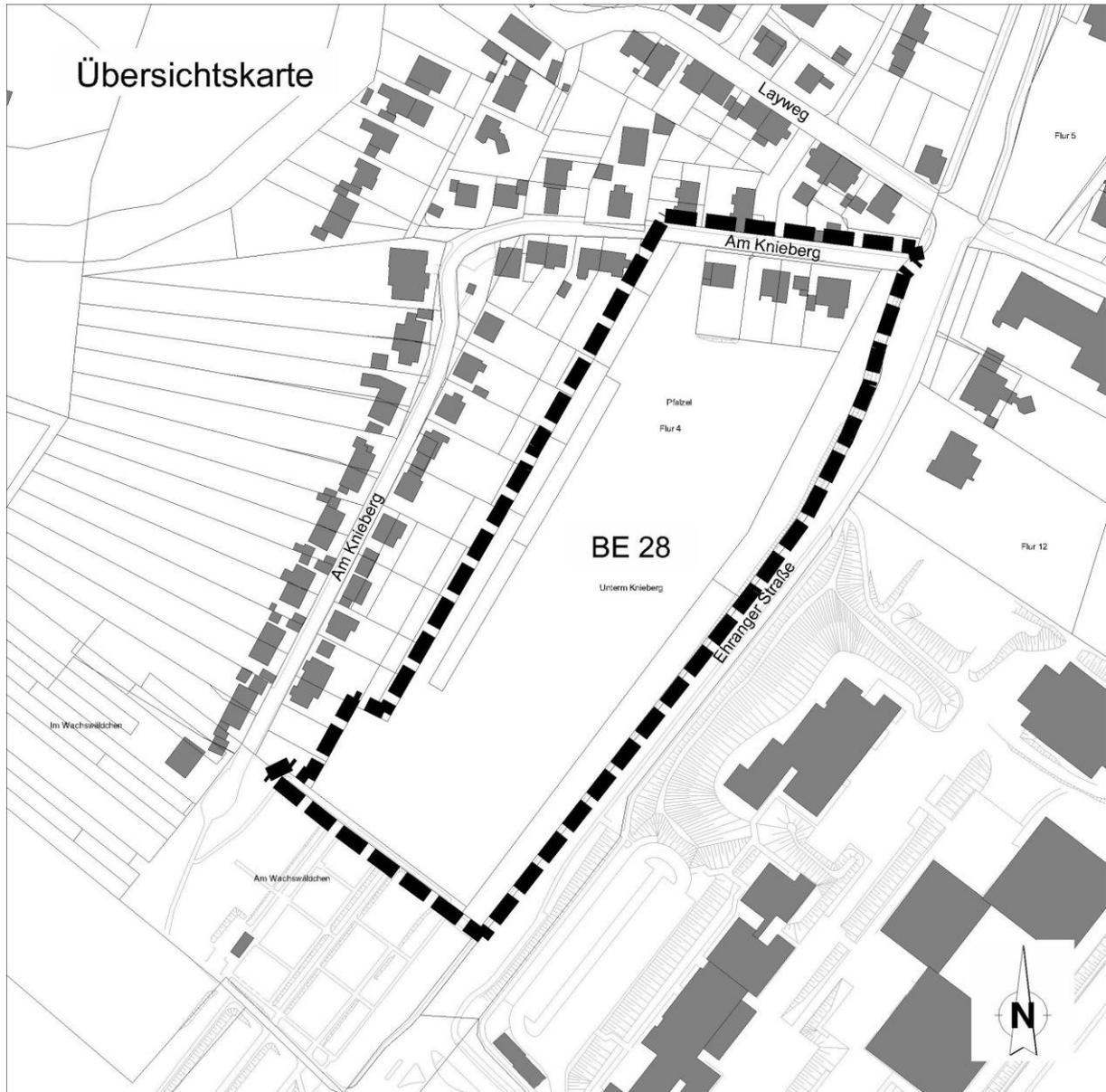


STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BE 28

„Unterm Knieberg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtplanungsamt Trier, Mai 2015

Stand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
2	Ausgangssituation	2
2.1	Bebauung und Nutzung	2
2.2	Verkehrliche Erschließung	3
2.3	Immissionsbelastungen.....	3
2.4	Ver- und Entsorgung	3
2.5	Natur und Landschaft.....	4
2.5.1	Menschen / Gesundheit.....	4
2.5.2	Boden	4
2.5.3	Wasserhaushalt.....	5
2.5.4	Klima.....	5
2.5.5	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	6
2.5.6	Geschützte Arten.....	8
2.5.7	Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr.....	11
2.5.8	Kultur- und Sachgüter.....	13
2.5.9	Entwicklungsprognose.....	13
2.6	Eigentumsverhältnisse	13
3	Verfahrenshinweise	14
4	Planungsvorgaben	15
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2	Raumordnung- und Landesplanung	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	16
4.4	Landschaftsplan	16
4.5	Informelle Planungen	16
4.6	Schutzgebiete und –objekte.....	17
4.7	Weitere planungsrechtliche Restriktionen.....	17
5	Planungsziele	18
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	18
5.2	Städtebauliches Konzept	18
5.3	Planungsalternativen.....	20
5.4	Entwässerungskonzept	20
5.5	Ver- und Entsorgung	21
6	Planinhalte, Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung	21
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.2.1	Grundflächenzahl	23
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	23
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	23

6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	25
6.4	Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke.....	25
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen	26
6.6	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	27
6.7	Verkehrsflächen	27
6.8	Öffentliche Grünflächen i. V. m. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
6.9	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.10	Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen	31
6.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	31
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	32
6.12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
6.12.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	33
6.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
6.14	Hinweise.....	35
7	Auswirkungen der Planung	38
7.1	Umwelt	38
7.1.1	Nutzungseinschränkung durch Lärm.....	38
7.1.2	Auswirkungen auf Schutzgüter.....	41
7.1.3	Erforderliche Artenschutzmaßnahmen	47
7.2	Gender Mainstreaming.....	52
7.3	Bodenordnerische Maßnahmen.....	54
7.4	Flächenbilanz	54
8	Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke	54
	Anlagen	

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bereich zwischen der Ehranger Straße, dem Friedhof Biewer und der Straße „Am Knieberg“ mit einer Größe von ca. 2,9 ha im Stadtteil Ehrang ist bisher noch unbebaut. Mit Fertigstellung der B 53n und der damit entfallenen Funktion der Ehranger Straße als Bundesstraße verfügt diese Fläche über eine hohe Lagegunst für den Wohnungsbau; sie wurde deshalb auch in das Untersuchungsprogramm zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nach den vorliegenden Zwischenergebnissen der Untersuchung ist der Standort „Knieberg“ auch im Vergleich zu anderen Standorten bauleitplanerisch mit einem verhältnismäßig geringen Konfliktpotenzial behaftet. Artenschutzrechtliche und Grünhaltungsaspekte können durch Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Aufgrund ihrer gut in den vorhandenen Siedlungsraum integrierten Lage und der vergleichsweise guten Infrastrukturversorgung (Schulzentrum, geplanter Bahnhofpunkt, Lebensmittelmarkt) bietet die Fläche eine hohe Attraktivität für Wohnungsbau.

Im Hinblick auf den weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Trier soll der Bereich „Unterm Knieberg“ als Wohnbaufläche neu entwickelt werden. Zielvorstellung ist die bauliche Ergänzung des Bereichs zwischen der Straße „Am Knieberg“ und der Ehranger Straße mit einer an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausstruktur angelehnten Wohnbebauung.

Die Planaufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt. Besondere Berücksichtigung kommt dabei auch den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu. Aspekte des besonderen Artenschutzes gem. BNatSchG werden zusätzlich behandelt.

Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

Bei der Bearbeitung der Umweltbelange wurden folgende Sondergutachten berücksichtigt:

- Lärm: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan BE 28 Stadt Trier, FIRU Kaiserslautern
- Vögel: Silas Wolf
- Fledermäuse: Gessner-Landschaftsökologie
- Radon: Bewertung Radonpotential, Büro für Umweltplanung

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Ehrang, zwischen der Ehranger Straße und der Straße Am Knieberg.

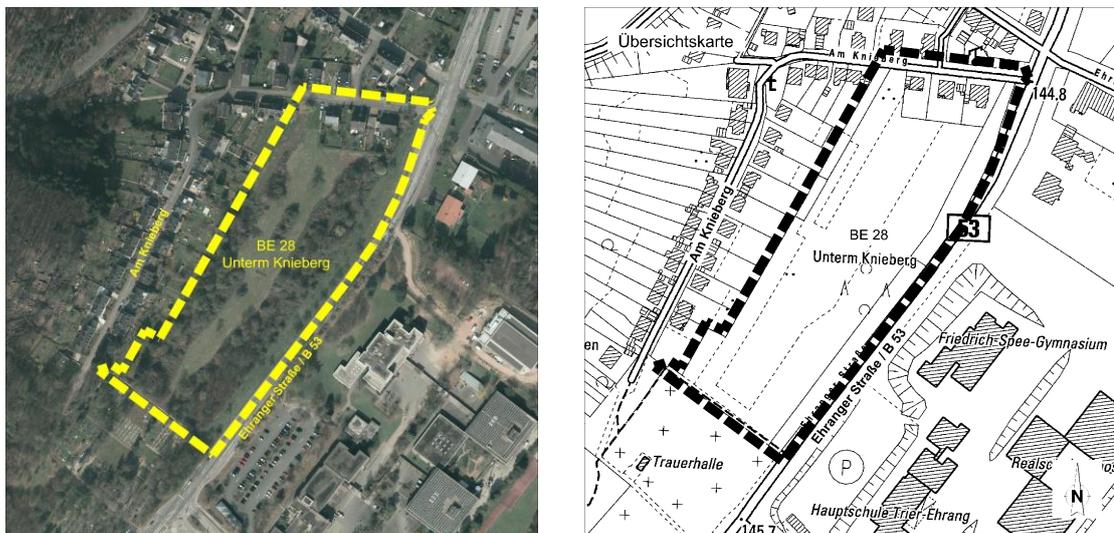


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans BE 28 „Unterm Knieberg“

Der Geltungsbereich wurde im Laufe des Verfahrens in Teilen angepasst und auf den Bereich der Neuplanung reduziert. Eine Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke im Westen des Plangebietes ist nicht erforderlich.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ist vornehmlich durch Einzel- wie auch Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt. Südlich der Ehranger Straße befindet sich zudem das Schul- und Sportzentrum am Mäusheckerweg.

Die Planfläche selber ist derzeit durch einzelnen alten und jungen Obstbaum-Hochstämmen sowie hangparallel durch zwei stark verbuschte Streuobstwiesenreste und mittig durch Extensivgrünland gekennzeichnet.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung für die geplanten Wohngebäude erfolgt über die Straße „Am Knieberg“ und „Ehranger Straße“.

In Höhe des Friedhofs sowie im Einmündungsbereich der Straße „Am Knieberg“ befinden sich jeweils ÖPNV Haltestellen. Die fußläufige Entfernung zum Mittelpunkt des Baugebietes beträgt jeweils ca. 200 m.

Durch die geplante Erschließung des Baugebietes werden keine Veränderungen an dem bestehenden Wegenetz ausgelöst. Das neue Baugebiet kann problemlos angeschlossen werden.

2.3 Immissionsbelastungen

Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan BE 28 der Stadt Trier liegen Emissionen aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr vor. In der Umgebung des Plangebietes wurden folgende Immissionen berechnet:

„An der östlichen Plangebietsgrenze, direkt an der Ehranger Straße, werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird in einem Abstand von mehr als rund 75 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.“

Im Nachtzeitraum werden an der östlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Diese Überschreitungen werden maßgeblich durch den Schienenverkehrslärm bestimmt. Ab einem Abstand von 40 m wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) eingehalten.“

Wegen der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Teilen des Plangebiets überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser/Oberflächenwasser

In der Straße "Am Knieberg / Ehrangerstraße" befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 500), ein Oberflächenwasserkanal (DN 300) befindet sich an der Ecke "Ehrangerstraße / Mäusheckerweg", der in einen Mischwasserkanal mündet.

Wasser- und Gasversorgung

Sowohl in der Straße "Am Knieberg" als auch der "Ehrangerstraße" befinden sich Wasser- und Gasversorgungsleitungen, aus denen das Plangebiet versorgt werden kann.

Elektrizitätsversorgung / öffentliche Beleuchtung / Kommunikationsnetz

Das Plangebiet kann über die Trafostation "Layweg" in der Straße "Am Knieberg" erschlossen werden.

Die Anbindung an vorhandene Netze ist gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

2.5 Natur und Landschaft

2.5.1 Menschen / Gesundheit

Die Planfläche ist entlang der Ehranger Straße durch eine Streuobstwiese mit einzelnen alten und jungen Obstbaum-Hochstämmen gekennzeichnet. Nach Nordwesten schließen sich hangparallel zwei stark verbuschte Streuobstwiesenreste an, die mittig durch Extensivgrünland mit einzelnen Obstbäumen getrennt sind.

Durch die Ehranger Straße und insbesondere die Bahnstrecke (östlich außerhalb des Plangebietes) bestehen aktuell bereits Beeinträchtigungen durch Lärm (siehe Kap. 2.3).

Bewertung

Aufgrund der fehlenden inneren Erschließung und der Vorbelastungen durch die Ortslage bzw. vorhandener Immissionen entlang der Ehranger Straße, weist die Planfläche aktuell nur eine mäßige wohnortnahe Erholungsfunktion auf. Sie dient derzeit als Grünzäsur zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Schulzentrum und wird daher von den Anliegern als besonders wichtige Grünfläche zur Steigerung des Wohnumfeldes angesehen. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch die verkehrsbedingten Immissionen ist die Wohnqualität gemindert. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

2.5.2 Boden

Bei den Böden handelt es sich um lehmige bis lehmig-sandige Braunerden aus Schuttsandfließerde über Sandschuttfleießerde der Buntsandsteinverwitterung. Sie stellen Standorte mit geringem Wasserhaltvermögen und schlechtem bis mittlerem Basenhaushalt dar. Die nutzbare Feldkapazität ist hoch bis sehr hoch. Daher weisen die Böden ein hohes natürliches Ertragspotential auf. Aufgrund der geringen Beeinträchtigungen stellen sich die Böden der verbuschten Streuobstwiesen und des Extensivgrünlandes als relativ naturnahe Böden dar.

Die Böden der intensiv genutzten Streuobstwiese entlang der Bundesstraße erweist sich hingegen als anthropogen überprägt. Gleiches gilt für die Hortisole der Gärten und des Friedhofs.

Bewertung

Die naturnahen Böden der verbuschten Streuobstwiesen und des Extensivgrünlandes sind bei weiter Verbreitung und mittleren Standortbedingungen von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Eine mittlere Schutzwürdigkeit kommt der intensiv genutzten Streuobstwiese entlang der Ehranger Straße zu. Die anthropogen stark überprägten Hortisole weisen eine geringe ökologische Bedeutung auf.

2.5.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet selber weist keine natürlichen Fließgewässer auf. Der Straßenzug „Am Knieberg“ ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Bei Starkregen aus dem Gebiet abfließendes Oberflächenwasser mündet in den Mischwasserkanal der „Ehranger Straße“.

Der mittlere Buntsandstein bildet einen silikatischen Poren- und Kluftgrundwasserleiter, der hier im Übergang zum Rotliegenden aufgrund wechselnder Tongehalte und Mächtigkeit der Gesteinsschicht eine mittlere bis mäßige Durchlässigkeit und eine stark schwankende Wasserhöflichkeit zwischen 3 und 20 l / J aufweist. Bei wenig positiver klimatischer Wasserbilanz ist die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet mit 147 mm /J mäßig hoch.

Zu möglichen Schadstoffausträgen aus dem Bereich des Friedhofs in das Baugebiet kann es nur kommen, wenn ausreichend Wasser für eine Stoffverlagerung vorhanden ist und die Grundwasserfließrichtung vom Friedhof in Richtung des Baugebiets verläuft. Relevante Mengen an freiem Grund- oder Schichtwasser wurden bei Bohrungen, welche ergänzend zu den Radonuntersuchungen durchgeführt wurden, nicht angetroffen. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass aus dem Bereich des angrenzenden Friedhofs Stoffe in das Baugebiet BE 28 ausgetragen werden.

Bewertung

Alle Grundwasservorkommen sind aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt im Plangebiet insbesondere aufgrund der ungünstigen Grundwasserüberdeckung.

2.5.4 Klima

Bezogen auf das Planungsgebiet kommt es durch den Verkehr der Ehranger Straße nur zu mäßigen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe. Das Plangebiet ist günstig durchlüftet und als Halboffenland durch moderate Tages- und Jahresschwankungen der Temperatur gekennzeichnet.

Aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe trägt es als Entstehungsgebiet nur gering zur Kalt- und Frischluftproduktion und somit nur in naher Umgebung zum klimatischen Ausgleich innerhalb der Ortslage bei.

Die südwestlich und südlich angrenzenden Grünflächen (die Siedlungszäsur Gartenland und Friedhof sowie die Streuobstflächen zwischen dem Schulzentrum und der Ortslage Biewer) haben gemäß Stadtklimagutachten Trier (2009) eine sehr hohe Bedeutung für Kalt-/Frischluftabfluss und Durchlüftung.

Bewertung

Die Planfläche selber stellt sich aufgrund ihrer relativ geringen Größe und isolierten Lage nur als mäßig bedeutend für die Kalt- und Frischluftproduktion im nahen Umfeld dar. Infolge ihrer guten Durchlüftung ist sie allerdings bioklimatisch insgesamt als günstig zu bewerten.

2.5.5 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Die Planfläche wird entlang der Ehranger Straße durch eine artenarme Fettwiese (Glatthafer, Spitzwegerich, Gemeiner Löwenzahn, Rotklee, Ausdauerndes Gänseblümchen etc.) mit einer Reihe alter, z. T. Baumhöhlen aufweisender Obstbäume unmittelbar an der Straße und einer Reihe überwiegend junger Obstbäume am straßenabgewandten Rand geprägt.

Daran schließt sich eine Streuobstwiese an, die am nordwestlichen und südöstlichen Rand fast gänzlich verbuscht ist, mittig aber noch extensiv als Wiese genutzt wird. Neben alten und abgängigen klassischen Obstbäumen (Kirsche, Birne, Apfel, Pflaume), tlw. mit deutlicher Baumhöhlenbildung, finden sich in den verbuschten Bereichen alte Ess-Kastanien, Echte Walnuss und andere Laubbäume (Sal-Weiden (oft abgängig), Stiel-Eichen, Hänge-Birken) bzw. Baumgruppen und Sträucher (Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder). Den Unterwuchs bildet eine ruderale Hochstaudenflur aus Brombeere, Große Brennnessel und Glatthafer. Efeu und Laubholz-Mistel besiedeln häufig die alten Bäume.

In drei Bereichen ist der Bestand von Gehölzen so dicht, dass er als Feldgehölz aus den vorgenannten Baum- und Straucharten kartiert wurde. Insbesondere in dem Feldgehölz am südlichen Rand der Planfläche tritt die Hochstaudenflur als Krautschicht deutlich zurück.

Daran schließt sich ein Gebüsch aus Gemeiner Hasel, das neben einigen Obstbäumen durch Hybrid-Pappel als Überhälter geprägt ist. Im Norden der Planfläche ist die Hochstaudenflur entlang der Gärten gemäht.

Die artenreichere Glatthaferwiese im Zentrum des Plangebietes ist u.a. durch Tüpfel-Hartheu, Spitz-Wegerich, Glockenblume spec. gekennzeichnet und wird von einer mehr oder weniger lückigen Reihe von Obstbäumen überstanden. Einer der abgegangenen Bäume liegt als Totbaum auf der Fläche.

Die südwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Friedhof. Dieser wird entlang der Bundesstraße durch eine Baumhecke aus Hainbuche, Gemeine Hasel, Koniferen und Ziergehölzen gesäumt. Hänge-Birken, Koniferen und Ziersträucher gestalten auch den restlichen Friedhof.

Die im Nordwesten und Norden an das geplante Baugebiet anschließenden Gärten stellen weitgehend strukturarme Ziergärten mit Rasenflächen, Ziersträuchern und Koniferen dar. Lediglich die Gärten am südwestlichen Rand sind strukturreicher, werden aber auch durch Koniferen dominiert.

Bewertung

Insgesamt stellt das Untersuchungsgebiet ein bedeutendes Trittsteinbiotop an dem ansonsten stark zersiedelten Unterhang der Mosel dar, das aber vermutlich auch mit den Wäldern oberhalb der Siedlungsflächen in Kontakt steht. Die linearen Gehölzstrukturen bilden Vernetzungsachsen und Orientierungslinien für Tiere.

Eine besonders große Bedeutung im Arten- und Biotopschutz ist den alten und abgängigen, tlw. bereits baumhöhlenreichen Obst- und Laubbäumen (auch in Feldgehölzen) zuzuweisen, die eine geringe Wiederherstellbarkeit aufweisen und insbesondere in Verbindung mit der artenreichen Glatthaferwiese und den Hochstaudenfluren, einen seltenen Lebensraum darstellen. Jedoch ist ihre Habitatsfunktion durch die Störungen im Bereich der Siedlungsfläche und der Straße sowie durch die intensive Nutzung der Streuobstwiese entlang der Ehranger Straße herabgesetzt.

Die jungen bis mäßig alten Obst- und Laubbäume (auch im Feldgehölz, Baumgruppen) weisen hingegen eine mit dem Alter steigende Schutzbedürftigkeit von gering bis mittel auf.

Eine mittlere ökologische Bedeutung erreicht die Baumhecke entlang der Straße, die zwar als Verbindungsachse im lokalen Biotopverbund dient, aber durch standortfremde Arten, regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen und die Störungen der Straße beeinträchtigt ist.

Den Sträuchern und dem Gebüsch ist bei mittlerer Ersetzbarkeit und mäßiger Verbreitung ebenfalls eine mittlere Schutzbedürftigkeit zuzuweisen.

Auch die artenreiche Glatthaferwiese ist von mäßiger Bedeutung als seltenes Trittsteinbiotop (insbes. Nahrungshabitat) in ausgeräumter Umgebung, das aber kurzfristig wiederhergestellt werden kann.

Von geringer bis mittlerer Bedeutsamkeit im Arten- und Biotopschutz sind die ruderalen Hochstaudenfluren. Sie weisen eine hohe Ersetzbarkeit auf und sind zwar im Siedlungsbereich selten, aber insgesamt weit verbreitet. Für Gestrüppbewohner stellen sie in Siedlungsflächen selten gewordene Strukturen dar.

Die Fettwiese entlang der Ehranger Straße ist aufgrund der Artenarmut, intensiven Nutzung, des Schadstoffeintrags und der Störungen durch den Verkehr auf der Straße von geringer ökologischer Bedeutung.

Der Friedhof und die Gärten stellen ebenfalls stark anthropogen geprägte Biotopstrukturen dar. Im Gegensatz zu den überwiegend strukturarmen Gärten mit geringer Schutzwürdigkeit kommt dem Friedhof mit seinem älteren Baumbestand und dem strukturreicheren Garten im Südwesten des Untersuchungsgebietes eine mittlere bis höhere Wertigkeit zu.

2.5.6 Geschützte Arten

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Hierzu wurden eine fledermauskundliche Untersuchung (Gessner Landschaftsökologie 2012) und eine avifaunistische Untersuchung (Wolf, Silas 2013) durchgeführt.

Fledermäuse

Folgende Arten wurden laut Gessner Landschaftsökologie festgestellt:

Art	Lat. Name	RL RPF ¹	RL BRD ²
sichere Nachweise			
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	3
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	V
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	G
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	1	G
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>		D
akustische Arthinweise (begründeter Verdacht, nicht mit letzter Sicherheit nachgewiesen)			
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	3
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	2
Zweifarb-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	1	G
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2

¹ Rote Liste Rheinland-Pfalz: A. Kiefer, H. König; C. Schreiber, M. Veith, M. Weishaar, H. Wissing und K. Zimmermann 1992, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: Vorwarnliste, G: Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, ? Daten defizitär.

² Meinig, H., Boje, P. & R. Hutterer 2009: Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Bundesamt für Naturschutz. Naturschutz und Biologische Vielfalt: 70 (1): 115 -153.

sehr seltene und unsichere Hinweise			
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	3
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	3	3
potenziell			
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	

Alle in vorangegangener Tabelle dargestellten Arten sind nach BNatSchG streng geschützt; Großes Mausohr und Bechsteinfledermaus sind neben dem Anhang IV FFH-Richtlinie im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet.

Die Fledermausaktivität erwies sich laut Gessner Landschaftsökologie (2012) nach Zeitpunkt und Jahreszeit als stark schwankend. Auf der Planfläche selber kam es nur kurzzeitig zu hohen Aktivitäten, meist waren hier nur wenige Fledermäuse aktiv. Daneben wurde am Friedhof eine erhöhte Flugaktivität im August festgestellt.

Beim Artenspektrum kommt der Zwergfledermaus, die jagend am Friedhof und um die Straßenlaternen nachgewiesen wurde, der größte Anteil zu. Daneben treten Nyctaloide (Abendsegler und Breitflügel) in höherer Anzahl auf. Sie wurden überwiegend an der Hauptstraße an Straßenlaternen jagend erfasst. Abendsegler kamen aber auch vereinzelt auf Planfläche vor. Langohren und Arten der Myotis-Gruppe (z.B. Bartfledermaus, Großes Mausohr) treten hingegen nur vereinzelt auf.

Bewertung gem. Gessner Landschaftsarchitektur

Das Plangebiet ist durch die beleuchteten Straßenzüge und die angrenzende weniger strukturierte Siedlungsfläche (Störung, Zerschneidung, Barrierebildung, reduziertes Beutespektrum) bereits vorbelastet.

Laut Gutachten stellt es kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Die nachgewiesenen Arten besitzen eine weniger starke Bindung an spezielle Jagdhabitats. Meist wird zwischen den großräumig verteilten Jagdhabitats je nach Angebot gewechselt. Die Zwergfledermaus besitzt zwar einen engeren Aktionsraum, ihre Ansprüche an den Nahrungsraum sind aber gering. Aufgrund der räumlichen Nähe der strukturreichen Planfläche zu potentiellen Gebäudequartieren erscheint diese zwar vorteilhaft, aber es stehen im Umfeld noch adäquate Ausweichhabitats zur Verfügung.

Die Funktion der Planfläche als Verbindungskorridor zwischen Wald und Mosel wird im Gegensatz zum Friedhof und den jenseits der Straße südlich angrenzenden Grünflächen als gering erachtet. Außer Zwergfledermaus, Bartfledermaus und potenziell Wasserfledermaus, weisen die anderen Arten zudem eine geringe bis mittlere Strukturbindung bei Transferflügen auf.

Die Planfläche weist einen hohen Anteil an älteren Bäumen mit Baumhöhlen, abgeplatzter Rinde und Baumspalten auf, die potentiell als Zwischenquartier u. a. für Braunes Langohr, Abendsegler, Fransenfledermaus und selten für Bart- oder Zwerg-

fledermaus dienen könnten. In größeren Baumhöhlen sind zudem Winterquartiere von Abendseglern nicht auszuschließen. Diese stehen jedoch auch in den angrenzenden Wäldern zur Verfügung. Wochenstuben sind auf der Planfläche hingegen nicht nachgewiesen und wenig wahrscheinlich. Auf dem Friedhof ist aber eine Wochenstube der Zwergfledermaus möglich.

Vögel

Folgende Vogelarten wurden laut Wolf, S. (2013) festgestellt:

Art	Lat. Name
Brutvögel	
Amsel	<i>Turdus merlua</i>
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Nahrungsgäste	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Grünspecht ³	<i>Picus viridis</i> ³
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>

³ streng geschützte Art

überfliegend	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>

Die verbreiteten und häufigen Arten Blaumeise, Amsel, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke sind mit 4-5 Brutpaaren am häufigsten im Untersuchungsgebiet vertreten.

Arten der Roten Listen liegen im Plangebiet gar nicht vor. Grünspecht und Turmfalke stellen die einzigen streng geschützten Arten dar. Sie sind aber lediglich als Nahrungsgäste im Plangebiet vertreten.

Bewertung gem. Wolf, S.

Das Untersuchungsgebiet dient lediglich sehr häufigen Arten als Lebensraum. Es ist aber, trotz seines geringen Eigenwertes, als Trittsteinbiotop von Bedeutung für die Avifauna. Eine höhere Wertigkeit erreichen die südlich angrenzenden Halboffenländer und die großflächig zusammenhängenden Wälder und extensiv genutzten Halboffenländer im nördlichen Anschluss.

Sonstige besonders und streng geschützte Tierarten

Wolf weist in seinem Fachgutachten auf den Zufallsfund einer streng geschützten Schlingnatter durch einen Anwohner hin. Der Fund bezog sich auf ein westlich, außerhalb des Planungsgebietes, gelegenes Hausgrundstück mit großem Garten. Da sich im Plangebiet keine geeigneten Habitate für die Schlingnatter befinden (warme, trocken-steinige tlw. offene Habitate), ist davon auszugehen, dass es sich um eine Ausnahmeerscheinung handelt.

Sonstige planungsrelevante Arten sind aufgrund der geringen Größe, der verbreiteten Biotopstrukturen und anthropogenen Überprägung nicht zu erwarten.

Besonders und streng geschützten Pflanzenarten

Streng und besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden.

2.5.7 Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit des Palliener Sandsteinfelsens (250.01). Dieser stellt eine markante 200 m hohe Felswand aus rotem Sandstein dar, die die Trierer Talweitung an der Grenze zum Gutland überragt. Das umgebende Offenland leitet mit Ackerflächen, Gärtnereien und Obstanbau zur Moselaue über. Im Bereich Ehrang / Ehranger Bahnhof ist die Aue jedoch durch Bahngelände, Gewerbeflächen und den Trierer Hafen nahezu gänzlich anthropogen überprägt.

Östlich des Plangebietes liegt die Ehranger Straße auf Höhe des Schulkomplexes „Mäusheckerweg“, der gegenüber der Straße tiefer liegt und von einer parkähnlichen Anlage mit Laubbaumreihen und Koniferen begleitet wird. Die südwestliche Begrenzung bildet der Friedhof, der mit randlichen Schnitthecken, einzelnen Birken und Ko-

niferen gestaltet ist. Die Begrenzung zur Straße bildet eine Baumhecke mit dichtem Strauchunterwuchs. Die Wohnbebauung entlang der Straße "Am Knieberg" im Nordwesten liegt gegenüber der Planfläche erhöht. Den Übergang prägen strukturarme Gärten. Diese umgeben auch die im Norden an die Planfläche auf gleichem Niveau angrenzende Wohnbebauung.

Die Planfläche selber ist sehr strukturreich und daher landschaftlich abwechslungsreich und Stadtbildprägend ausgebildet. Entlang der Ehranger Straße wirkt sich eine Grünfläche mit zwei Baumreihen aus alten und jungen Obstbäumen gestalterisch und Leitlinien bildend aus. Daran schließt ein Gehölzstreifen, der sich aus einer ehemals für die Ortsrandeingrünung typische Streuobstwiese durch Verbuschung gebildet hat.

Mittig der Planfläche schließt sich daran eine noch in Nutzung befindliche Streuobstwiese an, die aber nur lückenhaft und einreihig alte Obstbäume aufweist. Aufgrund der vorgenannten verbuschten Streuobstwiese ist dieser Bereich zur Straße hin gut eingegrünt. Der Gehölzstreifen mit Altbäumen entlang der nordwestlichen Grenze verringert hingegen nur partiell die Einsehbarkeit in die Gärten und die höher gelegene Wohnbebauung der Straße "Am Knieberg".

Die Fernsicht aus dem Plangebiet ist aufgrund der Unterhanglage sowie verschattender Gebäude und Gehölzstrukturen sehr eng begrenzt.

Die Planfläche ist nicht öffentlich erschlossen und wird daher nicht zur Freizeit und Erholung genutzt. Lediglich der Fußweg am südwestlichen Rand wird eventuell als Verbindung zu Spazierwegen im Trierer Stadtwald am Talhang nördlich des Untersuchungsgebietes genutzt.

Die innerstädtische Freifläche dient als Grünstreifen zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem Schulzentrum und wird daher von den Anliegern als besonders wichtige Grünfläche zur Steigerung des Wohnumfeldes angesehen.

Die angrenzenden Grünflächen – die Siedlungszäsur Gartenland und Friedhof im Südwesten sowie die Streuobstflächen zwischen dem Schulzentrum und der Ortslage Biewer – haben darüber hinaus eine hohe siedlungsstrukturelle bzw. landschaftsbildbezogene Bedeutung.

Bewertung

Laut LEP IV stellt der Untersuchungsraum einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz und die historische Kulturlandschaft "Mittleres Moseltal" dar. Auf Makroebene betrachtet, weist das Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung durch Wohnbebauung jungen bis mittleren Alters, der Bundesstraße, des Schulkomplexes und Gewerbeflächen in der Aue eine geringe Eigenart, Schönheit oder Natürlichkeit auf. Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke finden sich im Umfeld ebenfalls nicht.

Auf Mikroebene bildet die Planfläche einen selten gewordenen und markanten Freiraum im Ortsbereich mit hoher Natürlichkeit und Strukturvielfalt, der zur Gestaltung und Ortsrandeingrünung beiträgt, aber im zentralen Bereich aufgrund fehlender Erschließung derzeit kaum erlebbar ist. Im Gegensatz zu den bereits verbuschten

Streuobstbeständen bildet die Streuobstwiese entlang der Bundesstraße ein kulturhistorisch bedeutsames Stadtbildelement mit gestalterischer Funktion und ist daher von erhöhtem Erhaltungswert. Die angrenzende Grünstreifen (Friedhof, Gartenland, Streuobst) hat eine hohe siedlungsstrukturelle Bedeutung.

Insgesamt betrachtet kommt dem Plangebiet unter Berücksichtigung der weitgehend geringen Einsehbarkeit und den umliegenden Vorbelastungen eine mittlere landschaftliche und eine hohe Stadtbild prägende Bedeutung zu.

Des Weiteren befindet sich das Untersuchungsgebiet laut LEP IV in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung, Tourismus und Landschaftserlebnis. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen (Verbau, Lärm, Immissionen) und der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit ist das Plangebiet selber, im Vergleich zum Landschaftsschutzgebiet "Meulenberg und Stadtwald Trier" nördlich des Untersuchungsraumes, nur von geringer Bedeutung für die Erholung und den Tourismus.

2.5.8 Kultur- und Sachgüter

Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft "mittleres Moseltal" (5.1) mit typischen Ortsbildern, Burgen, Steillagen-Weinbau und Trockenmauern, Streuobstwiesen und Niederwäldern.

Im Plangebiet selber finden sich außer den zum Teil noch intakten Streuobstwiesen keine kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen.

Bewertung

Die noch intakten Streuobstwiesen sind zum einen aufgrund ihrer geringen Erlebbarkeit im zentralen Plangebiet von geringer und zum anderen durch die Straßenrandlage und Dominanz durch Neupflanzungen, unter Berücksichtigung ihrer gestalterischen und Leitlinien bildenden Funktion, von mittlerer kulturhistorischer Bedeutung.

2.5.9 Entwicklungsprognose

Ohne Durchführung der Bebauung ist eine weitere Verbrachung der bisher noch offenen Wiese und freie Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände zu erwarten.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich, mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 46/2, 49/2, 49/3, 49/4, 49/11, 349/54 und 431/46 im Besitz der Stadt Trier. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch eine gesetzliche Umlegung realisiert werden.

3 Verfahrenshinweise

Der Rat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BE 28 „Unterm Knieberg“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung im Bürgerhaus in Trier-Ehrang am 13.09.2012. Der Öffentlichkeit wurde zudem vom 13.09.2012 bis zum 12.10.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.01.2014 bis zum 03.02.2014. Zeitgleich wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aus diesem Beteiligungsschritt ergaben sich im Wesentlichen die folgenden Änderungen der Plankonzeption:

- Die östliche Grünfläche mit Festsetzungen über Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung wird nunmehr, bis auf einen Randstreifen, als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die geplante Funktion und Gestaltung bleibt hiervon unberührt.
- Die für die Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche ist ausreichend groß, um das gesamte Niederschlagswasser des Baugebietes zurückzuhalten. Eine (Teil-)Rückhaltung auf den privaten Grundstücken ist nicht mehr erforderlich, sodass die Festsetzungen zur anteiligen Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken entfallen können.
- Die nördliche Zuleitung zur Fläche für die Abwasserbeseitigung über die Grünfläche wird nicht mehr benötigt und kann somit den privaten Grundstücken im Bereich WA 1 zugeschlagen werden. Durch die Vergrößerung der Fläche für die Wohnbebauung ergibt sich eine andere Zuteilung der möglichen Grundstücke, woran die Baugrenzen geringfügig angepasst wurden.
- Die mögliche Lage der Stellplätze im Bereich WA 2 wurde durch Eintragung in die Plangrafik ergänzt.
- Ziel ist es, das natürliche Gelände, insbesondere im Bereich WA 1, weitestgehend zu erhalten. Zur Sicherung wurden Festsetzungen zum Umgang mit dem Gelände (Abgrabungen, Aufschüttungen, etc.) ergänzt. Der Erhalt aller Bestandsbäume wird weiterhin über die textlichen Festsetzungen gesichert. In der Plangrafik werden nunmehr die Bäume als zu erhalten festgesetzt, welchen eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Änderungen berühren gegenüber den Planinhalten des Offenlagebeschlusses nicht die Grundzüge der Planung. Gleichwohl wurde in der Zeit vom 13.03.2015 bis zum 31.03.2015 eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt, um über die Änderungen im Bereich der Bestandsbebauung zu informieren und erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und liegt im Stadtteil Ehrang zwischen der Ehranger Straße, dem Friedhof Biewer und der Straße „Am Knieberg“. Bislang ist das Gebiet noch unbebaut.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet von der Bebauung an der Straße am Knieberg sowie dem Schulzentrum am Mäusheckerweg umgeben bzw. an diese angebunden.

4.2 Raumordnung- und Landesplanung

Das LEP IV gibt vor, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat und dass dabei eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, insbesondere eine bandartige Ausweitung, zu vermeiden ist.

Das Gebiet selber ist als landesweit bedeutsamer Bereich für Freiraumschutz, Erholung, Tourismus und Landschaftserlebnis gekennzeichnet und liegt in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft "Mittleres Moseltal" (5.1) sowie dem Erholungs- und Erlebnisraum "Trierer Moseltal" (19b). Durch die anthropogenen Vorbelastungen (Verbau, Lärm, Immissionen) und der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit ist das Plangebiet selber jedoch nur von geringer Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Aufgrund dieser geringen Bedeutung widerspricht eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nicht den Zielen hinsichtlich Erholung und Tourismus sondern ermöglicht vielmehr die Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne der Zielsetzung des LEP IV.

Der aktuell gültige Regionale Raumordnungsplan (ROPI 1985) stellt die Planfläche als Wohngebiet dar. Der ROPIneu (Entwurf) stellt die Planfläche ebenfalls als "Siedlungsfläche Wohnen" dar.

Der Bebauungsplan BE 28 entspricht somit den Zielen der Raumordnung- und Landesplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung setzt die hier dargestellte Zielsetzung weiter um. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung der Wohnbaufläche findet auch beim derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2025 Berücksichtigung.

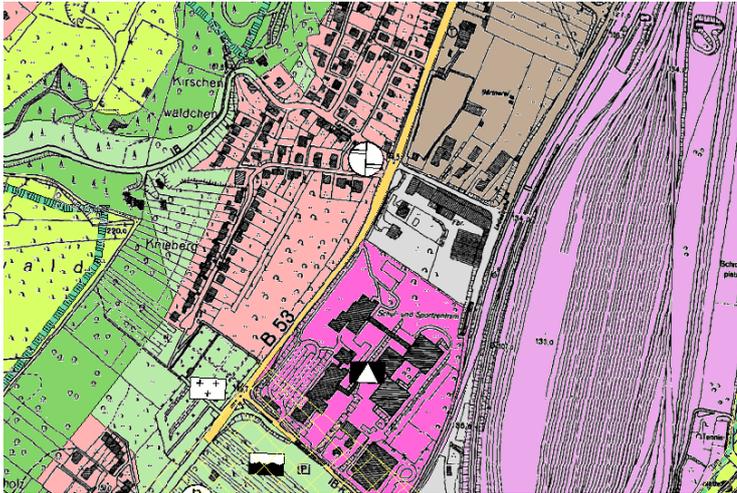


Abb. 2: Flächennutzungsplan Stadt Trier (1982)

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum neuen Flächennutzungsplan beurteilt den Standort insgesamt als "bedingt geeignet, unter der Bedingung, dass faunistische Untersuchungen die Ersetzbarkeit der Lebensräume bestätigen."

Aus gestalterischen Gründen wird der Erhalt der Streuobstwiese an der Ehranger Straße empfohlen.

4.5 Informelle Planungen

Stadtteilrahmenplan

Die Wohnbauentwicklung unterhalb der Straße Am Knieberg findet bereits im Stadtteilrahmenplan für Ehrang-Quint Berücksichtigung. Die Planung ist ein Bestandteil der „Leitziele Siedlungsraum“. Die Maßnahmen im Bereich Siedlungsraum zielen vor allem auf Strategien für die strukturelle Stärkung des Siedlungsraumes sowie auf Impulse für den Ortsbezirk. Für Ehrang-Quint ergibt sich aus der vorteilhaften Lage als verkehrlich integrierter Stadtteil von Trier, der eingebunden ist in einen hochwertigen Landschaftsraum, eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Spielraumleitplan

Die Spielraumleitplanung für den Stadtteil Ehrang weist für das betreffende Plangebiet ein bestehendes Angebot für Bewegungs- und Sportaktivitäten durch das Schul-

und Sportzentrum am Mäusheckerweg sowie einen großen Abenteuerraum durch den nördlich angrenzenden Wald aus. Das Angebot richtet sich hier, auch durch die Trennwirkung der Biewer Straße, jedoch an ältere Kinder und Jugendliche.

Ein bestehender Mangel findet sich im Stadtteil an Eltern-Kind-Spielräumen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplan geplant Spielplatz soll diese Spielraumücke schließen.

4.6 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet weist keine Biotop des Biotopkatasters von Rheinland-Pfalz auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das LSG "Meulenswald und Stadtwald Trier" beginnt ca. 170 m nordwestlich des Plangebietes.

Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Das FFH-Gebiet "Mosel" (5908-301) liegt etwa 1 km südlich des Untersuchungsgebietes. Geschützt sind hier Lebensräume und Arten der Fließgewässer und Auen.

Wasserwirtschaftliche oder sonstige Schutzgebietsausweisungen liegen für den Untersuchungsraum nicht vor.

4.7 Weitere planungsrechtliche Restriktionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) bis hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wurden von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Büro für Umweltplanung wurde beauftragt, eine Bewertung des Radonpotentials anhand vorhandener Unterlagen, des Bodenaufbaus und von Radon-Kernspurdetektormessungen vorzunehmen und Empfehlungen für sich daraus ergebende eventuelle Schutzmaßnahmen zu geben.

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt bis 100 kBq/m³ Radon in der Bodenluft keine besonderen Schutzmaßnahmen, sondern nur einen Standard-Gebäudeschutz.

Nach den vorliegenden Radonmessungen und den Bohrungen im Geltungsbereich des BE 28 geht keine Gefährdung durch Radon aus, sofern die Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik gebaut werden.

Für das Baugebiet BE 28 sind demnach zu empfehlen:

- Durchgehende (gas)dichte, mindestens 20 cm mächtige Bodenplatte aus Beton

- DIN-gerechter Schutz gegen Bodenfeuchte
- abgedichtete Mauerdurchführungen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Erst bei Radonkonzentrationen $> 100 \text{ kBq/m}^3$ empfiehlt das BfS zusätzliche besondere Schutzmaßnahmen. Die in den elf Messstellen festgestellten Radonkonzentrationen liegen mit max. 27 kBq/m^3 weit unterhalb dieses Wertes. Besondere Schutzmaßnahmen gegen Radon sind daher nicht notwendig.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich zwischen der Ehranger Straße, dem Friedhof Biewer und der Straße „Am Knieberg“ mit einer Größe von ca. 2,5 ha im Stadtteil Ehrang ist bisher noch unbebaut. Mit Fertigstellung der B 53n und der damit entfallenen Funktion der Ehranger Straße als Bundesstraße verfügt diese Fläche über eine hohe Lagegunst für den Wohnungsbau. Im Vergleich zu anderen Standorten ist das Plangebiet bauleitplanerisch mit einem verhältnismäßig geringen Konfliktpotenzial behaftet. Artenschutzrechtliche und Grünerhaltungsaspekte können durch Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Aufgrund ihrer gut in den vorhandenen Siedlungsraum integrierten Lage und der vergleichsweise guten Infrastrukturversorgung (Schulzentrum, geplanter Bahnhofpunkt, Lebensmittelmarkt) bietet die Fläche eine hohe Attraktivität für Wohnungsbau.

Im Hinblick auf den weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Trier soll der Bereich „Unterm Knieberg“ zwischen der Straße „Am Knieberg“ und der Ehranger Straße kurz- bis mittelfristig im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet neu entwickelt werden. Planungsziel ist die bauliche Ergänzung mit einer Mischung aus Einzelhäusern und Hausgruppen, z. B. in Form von Reihenhäusern, sowie einen Bauplatz für Geschosswohnungsbau, zur Unterbringung von Geschosswohnungseigentum oder Mietwohnungen. Mit einem differenzierten Angebot verschiedener Wohnformen und Grundstücksgrößen soll weiten Kreisen der Bevölkerung, insbesondere auch jungen Familien, die Möglichkeit zur Eigentumsbildung ermöglicht werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsvorschlag sieht eine Mischung aus Einzelhäusern und Hausgruppen, z. B. in Form von Reihenhäusern, sowie einen Bauplatz für Geschosswohnungsbau, zur Unterbringung von Geschosswohnungseigentum oder Mietwohnungen, vor. Es sind unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen 300 bis 800 qm geplant. Damit soll, insbesondere auch jungen Familien, die Möglichkeit zur Eigentumsbildung ermöglicht werden.

Die Art der Bebauung garantiert eine dem Planungsziel entsprechende bauliche Verdichtung bei hoher Wohn- und Freizeitqualität durch gut nutzbare Gärten sowie unmittelbar angrenzende Freizeiteinrichtungen. Hiermit wird auch dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen.

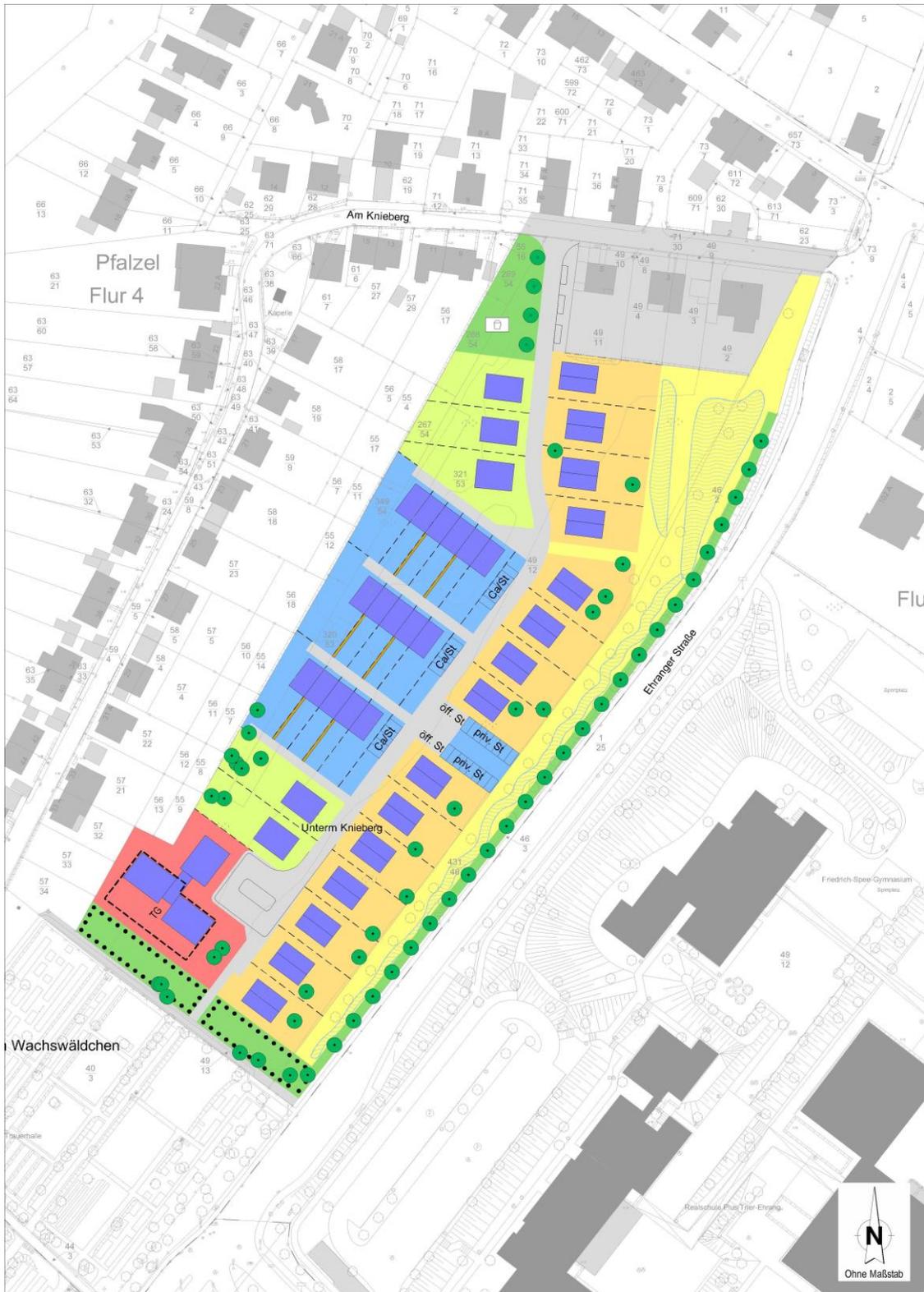


Abb. 3: Städtebaulichen Konzept (ohne Maßstab)

Bei der Anordnung der Baukörper sind die Vorgaben der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der Topografie prägend. Der vorhandene Baumbestand sollte, soweit bautechnisch möglich, erhalten werden. Entlang der Ehranger Straße und des Spielplatzes sollen zudem Baumreihen angepflanzt werden. Ziel ist es das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten. Für die freistehenden Einfamilienhäuser östlich der Planstraße wird hierdurch eine attraktive Nutzung des Untergeschosses ermöglicht. Die Untergeschosse liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich überwiegend oberhalb des Geländes und verfügen somit über eine gute natürliche Belichtung und einen direkten Zugang zum Gartenbereich.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wurde auf eine möglichst weitgehende Süd- bis Süd-Westausrichtung der Gebäude geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten und optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie zu schaffen. Dieser Gesichtspunkt trägt dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effektiven Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) besondere Rechnung.

5.3 Planungsalternativen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat bereits eine Bewertung der Wohnbaupotentiale im Stadtgebiet stattgefunden. Mit Blick auf diese Alternativenprüfung zeigt sich, dass das Plangebiet im Vergleich zu umliegenden Potentialflächen ein geringes Konfliktpotenzial sowie eine hohe Lagegunst aufweist. Da es sich überwiegend um städtische Grundstücke handelt, kann zudem eine zeitnahe und ganzheitliche Entwicklung ermöglicht werden und so benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ergaben sich keine Anhaltspunkte, die eine zusätzliche Alternativenprüfung erfordert hätten.

5.4 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Baugebiets BE 28 erfolgt in einem modifizierten Trennsystem, Schmutz- und Oberflächenwasser werden in getrennten Anlagen behandelt.

Schmutzwasser

Der neue Schmutzwasserkanal wird an den Mischwasserkanal (DN 500) in der Straße "Am Knieberg / Ehrangerstraße" angeschlossen.

Oberflächenwasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Wohnbauflächen wird vollständig innerhalb der öffentlichen Retentionsmulden zurückgehalten. Die erforderlichen Rückhaltevolumina werden auf 50 l / m² vollversiegelter Fläche festgelegt. Eine (Teil-)Rückhaltung auf den privaten Grundstücken ist nicht mehr erforderlich.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der neu geplanten Straßenflächen wird ebenfalls in diesen Retentionsmulden zurückgehalten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Gasversorgung

Sowohl in der Straße "Am Knieberg" als auch der "Ehrangerstraße" befinden sich Wasser- und Gasversorgungsleitungen, aus denen das Plangebiet versorgt werden kann.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas richtet sich nach der Wirtschaftlichkeit und wird im Rahmen der Ausführung überprüft.

Elektrizitätsversorgung / öffentliche Beleuchtung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über die Trafostation "Layweg" in der Straße "Am Knieberg" erfolgen.

Kommunikationsnetz

Die Anbindung an vorhandene Netze ist gewährleistet, die Abstimmung des Leitungsnetzes mit den Betreibern erfolgt im Rahmen der Ausführung.

Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus, der Wendehammer ist so ausgebildet, dass 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nach der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) wenden können.

Die Bebauung im Bereich WA 2 kann nicht direkt angefahren werden. Hier sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstraße abzustellen.

6 Planinhalte, Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

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

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)

- a) Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- b) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- c) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- d) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**:
 - Gartenbaubetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Tankstellen.

Begründung

Das neue Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Interesse des Schutzes der Wohnruhe lediglich als "kleine Betriebe" ausnahmsweise zugelassen. Denkbar sind beispielsweise Gebäude mit Ferienwohnungen oder ein kleiner Pensionsbetrieb. Die Einschränkung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit umfasst überdies auch nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Das Baugebiet ist als Standort klassischer Handwerksbetriebe bzw.

sonstiger "nicht störender Gewerbebetriebe" nicht geeignet. Es kommen lediglich sehr kleine Betriebe in Betracht. Dies betrifft beispielsweise einen Malerbetrieb im Sinne eines Ein- bis Zwei-Personen-Betriebs oder auch kleine Betriebe mit EDV-Dienstleistungen, deren Einzugsbereich über die Versorgung des Gebietes hinausgeht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BE 28 nicht zulässig. Sie fügen sich nicht in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ein. Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften auf die Versorgungsbereiche an der Ehringer und der Biewerer Straße sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

6.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerten. Die festgesetzte GRZ darf entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort bezeichneten Anlagen sowie durch Terrassen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 i. V. m. § 21a BauNVO)

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

- a) *Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.*
- b) *Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.*

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen in der Planzeichnung

- a) *Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) (in relativer Höhe) gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung und den Nutzungsschablonen.*

- b) *Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika definiert.*
- c) *Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der ‚Fertigfußboden-Erdgeschoss‘ des Hauptbaukörpers. Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen des Fertigfußbodens über NN dürfen nicht überschritten werden. Zugleich darf der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, nicht unterschreiten. Sind mehrere NN-Höhen angegeben, ist für das entsprechende Grundstück zwischen diesen Werten zu interpolieren.*
- d) *Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.*
- e) *Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO für die baulichen Anlagen im Bereich WA 4 ausnahmsweise zugelassen werden, für die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt wurde, und zwar jeweils in dem genehmigten Maß.*

Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird entsprechend des § 17 Abs. 2 BauNVO geregelt. Die GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch Terrassen überschritten werden. Da Terrassen zumeist eine ähnliche Versiegelung wie die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Stellplätze und Zufahrten aufweisen, werden Terrassen bei der Berechnung der GRZ in gleicher Weise eingerechnet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe geregelt. Die Festsetzungen sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und andererseits der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden bewegten Topografie sind Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit erforderlich um eine geordnete Entwicklung, im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen, sicherzustellen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen jedoch weiterhin gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen. Die Festsetzung von zwin-

genden zwei Vollgeschossen im Bereich WA 1 soll eine gleichmäßige Bebauungsstruktur entlang der neuen Erschließungsstraße, mit Blick auf die unterschiedlichen Geländehöhen auf den jeweiligen Straßenseiten, sicherstellen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Festsetzung

- a) *Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen festgesetzt.*
- b) *Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.*
- c) *In den Baugebieten in denen keine Firstrichtung festgesetzt wird, sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf oder parallel zur festgesetzten Baugrenze zu errichten. Untergeordnete Bauteile können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise hiervon abweichen.*

Begründung

Zur optimalen Nutzung erneuerbarer Energie wie z.B. Photovoltaik wird für die östlich der Planstraße gelegenen Bauflächen im Bereich WA 1 eine giebelständige Bauweise vorgegeben. Diese Gebäudestellung dient auch zur Optimierung des passiven Schallschutzes da hiermit eine von der Lärmquelle abgewandte Bauweise erfolgt. In der lärmtechnischen Untersuchung wird der Gebäudestellung eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Für die übrigen Teile des Baugebietes ist die Anordnung der Gebäude frei wählbar, soweit diese parallel zur festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

6.4 Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzung

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 6,00 m festgesetzt.

Begründung

Um im Bereich der Hausgruppen eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten und eine Parzellierung in städtebaulich nicht erwünschte Kleinstgrundstücke zu vermeiden, sollen bestimmte minimale Grundstücksbreiten nicht unterschritten werden. Daher wird die Mindestbreite der Baugrundstücke für Hausgruppen mit 6,0 m festgesetzt. Die Mindestbreite der Grundstücke von 6,00 m hat Auswirkungen auf die An-

zahl der möglichen Wohneinheiten und damit auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzung

- a) *Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen, Carports, und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1, WA 3 und WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- b) *In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie diesem Wohngebiet zugeordneten Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich offene oder überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und diese nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.*
- c) *Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.*
- d) *Der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.*

Begründung

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und im Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzung im Sinne des flächensparenden Bauens wird der Bau von Garagen, Carports, Gartenhäusern und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v. a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen in ihrer Grundfläche auf insgesamt 15 m² begrenzt.

Um eine städtebaulich unerwünschte Reihung von Garagen im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auszuschließen, sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie diesem Wohngebiet zugeordneten Gemeinschaftsanlagen ausschließlich offene oder überdachte Stellplätze ohne Seitenwände in Form von z. B. Carports zulässig. Die Errichtung von Garagen ist mit Blick auf den fehlenden Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie aufgrund der städtebaulichen Wirkung entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig. Garagen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage würden sich zudem negativ auf die direkt angrenzende Bebauung auswirken.

In den weiteren Wohngebieten ist vor Garagen ein Stauraum von min. 5,00 m zur Verkehrsfläche hin freizuhalten. Hierdurch soll zum einen die Anfahrbarkeit der Garage aus dem fließenden Verkehr erleichtert werden. Zum anderen sollen die Garagen

baulich nicht vor die Hauptgebäude treten und die Gebäudeachse verstellen. Die Festsetzung auf 5,00 m ermöglicht zudem die Errichtung eines weiteren Stellplatzes in direkter funktionaler Zuordnung.

6.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzung

In den Bereichen WA 1, WA 1.1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung

Die Bereiche der benannten allgemeinen Wohngebiete sollen ausschließlich der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhaus dienen, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden. Eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke würde zudem einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen erzeugen, welcher auf den jeweiligen Grundstücken nur schwer gedeckt werden könnte. Dies könnte zur Folge haben, dass eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum stattfindet, was städtebaulich nicht gewünscht ist.

6.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

s. Festsetzungen auf der Plangrafik

Festsetzung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:

- *verkehrsberuhigte Wohnstraße*
- *Parkplatz*
- *Fußweg*

Begründung

Aufgrund des Geländezuschnitt und der sich hieraus ergebenden Grundstücksanordnung ist nur eine relativ geradlinige Straßenführung möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der optischen Wirkung der Straße wird, bei einer Ausbaubreite von 5,50 m, ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die Straße mündet in eine Wendeanlage mit ca. 20,0 m Durchmesser. Die endgültige Ausbauart ist der Projektierung in der Ausbauphase vorbehalten.

In den gekennzeichneten Flächen sind zudem öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Für den Bereich der Hausgruppen im Nutzungsbereich WA 2 wird eine Privaterschließung in Form eines Geh- und Leitungsrechtes vorgesehen. Diese ist mit einer Ausbaubreite von 3,5 m vorgesehen.

6.8 Öffentliche Grünflächen i. V. m. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr.25)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

- a) *Die Signatur "Kinderspielplatz" kennzeichnet einen intensiv mit Spielgeräten ausgestatteten Bereich der öffentlichen Grünfläche.*
- b) *Der Spielplatz ist mit 4 mittelgroßen Laubbäumen gegen die Verkehrsfläche abzugrenzen.*
- c) *Die öffentliche Grünfläche im Südwesten mit der Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist in ihrem gegenwärtigen Gehölzcharakter zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind durch entsprechende Erziehungs- und Pflegeschnitte dauerhaft in gutem Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgängigkeit in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*
- d) *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche längs der Ehranger Straße ist eine standortgerechte Laubbaumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die Anzahl junger Familien im Stadtteil weiter erhöhen, so dass hier Bedarf für einen Kinderspielplatz besteht. Damit der Spielplatz auch optisch vom Straßenraum getrennt wird, ist die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Der Spielplatz soll zudem den Bedarf an geeigneten Spielflächen im umliegenden Quartier sicherstellen.

Die Sicherung des Gehölzbestands im Südwesten dient dem Erhalt vorhandener Biotopstrukturen mit besonderen Habitatfunktionen v.a. für Vögel und einer biotopvernetzenden Funktion bzw. der landschaftlichen Eingrünung und kann gleichzeitig einen "Pietätsabstand" zwischen Wohnbebauung und Friedhof erhalten.

Die Anpflanzung der Baumreihe entlang der Ehranger Straße dient zum einen der Eingrünung des Gebietes entlang der Straße sowie dem Ausgleich der Bäume, die aus bautechnischen Gründen nicht erhalten bleiben können. Zum anderen dient die Baumreihe der Sicherung der linearen Grünstruktur, welche sowohl für Tiere als auch für das Stadtbild eine wichtige Funktion übernimmt.

6.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzung

- a) *Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.*
- b) *Für Heckenpflanzungen längs der Grundstücksgrenzen sind Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.*
- c) *Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume und sonstigen Gehölze sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten bzw. dauerhaft zu sichern. Besondere Bedeutung haben dabei die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume. Während angrenzender Bauarbeiten sind sie fachgerecht zu schützen. Sollte ein Erhalt der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht möglich sein, sind anzahlentsprechende Ersatzpflanzungen ausschließlich mit Laubbäumen vorzunehmen.*
- d) *Je überschrittene 350 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Laub- und Obstbäume, die nach c) auf dem Grundstück erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.*
- e) *Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB ist die Anlage von flachen begrüntem Erdmulden, ggf. mit unterliegender Rigole, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Sie sind entsprechend dem Charakter einer Grünfläche ohne Einzäunung anzulegen und extensiv ohne Stickstoffdüngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind nach Möglichkeit in die Neukonzeption einzubeziehen. Sollte ihr Erhalt nicht möglich sein, sind standortgerechte Laubgehölz-Ersatzpflanzungen vorzunehmen.*
- f) *Externe Artenschutzmaßnahmen für die Fledermäuse*
Städtische Waldfläche: Gem. Pfalzel, Flur 1, Flurstück 366/100
Alteichenbestand von ca. 130 Jahren Durchschnittsalter
Entwicklungsziel: Dauerhafte Herausnahme von 10 Alteichen aus einer forstwirtschaftlichen Nutzung, behutsame und sachdienliche Freistellung der gesicherten Einzelbäume; Kennzeichnung und Einmessung als Fledermausbäume.
- g) *Externe Artenschutzmaßnahmen für die Avifauna*
Städtische Streuobstwiese: Gem. Pfalzel, Flur 13, Flurstück 298/5;

Entwicklungsziel: Reaktivierung und Sanierung der Streuobstwiese im Bereich Mäusheckerweg; Entbuschung und Freistellung der vorh. Obstbäume (Auflichtung des Bestandes); regelmäßiger Kronenschnitt; Entfernung von Stangenholz; Neuanpflanzung von Obst-Hochstämmen im Bereich von Lücken; Entwicklung Extensiv-Wiese mit regelmäßiger Mahd; tlw. Erhaltung von Alt- und Totholz (Verkehrssicherheit entlang von Wegen); Sicherung einer dauerhaften Bewirtschaftung als extensive Streuobstwiese.

Begründung

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Versiegelungen sollen, entsprechend Festsetzung a), so gering wie nötig gehalten werden und Niederschlagswasser soll nur in die dafür zugelassenen Anlagen zur Rückhaltung bzw. Versickerung eingeleitet werden.

Durch die Einrichtung der zentralen Versickerungs- und Rückhalteanlagen im Plangebiet wird das Niederschlagswasser weitgehend am Ort des Entstehens dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Es kommt zu keiner Abflussverschärfung im natürlichen Vorflutsystem. Die Retentionsanlagen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert. Gemäß Festsetzung e) sind sie entsprechend dem Charakter einer parkartigen Grünfläche zu gestalten. Zur Reduzierung der Versiegelung und deren ökologischen Auswirkungen (hier v.a. Aufheizung) sollen die erforderlichen Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Befestigung zugelassen werden.

Die Vorgaben b), c) und d) mindern die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und dienen generell der Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, und Klimafunktionen und erfüllen ästhetische Funktionen zur Verbesserung des Stadtbildes bzw. des Wohnquartiers. Die Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen dienen im Besonderen auch der Sicherung von wertvollen Bestandsbäumen (soweit baubetriebsbezogen möglich) und/oder der Neuanlage lebensraumbezogen förderlicher Laubgehölze und Laubgehölzhecken. Im Winter laubabwerfende Bäume tragen zudem, gerade bei niedrigerem Sonnenstand, auch zu einer besseren Belichtung der Grundstücke und Gebäude bei (energetischer Aspekt).

Zur Kompensation artenschutzrechtlicher Eingriffe werden gem. den Punkten f) und g) externe Ausgleichmaßnahmen festgesetzt, die der Aufwertung vorhandener Lebensräume für die betroffenen Tiergruppen "Fledermäuse" und "Vögel" in räumlicher Nähe zum Plangebiet dienen. Die Maßnahmen liegen auf städtischen Flächen.

6.10 Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

Dem Bebauungsplan BE 28 werden die unter f) und g) festgesetzten externen Artenschutzmaßnahmen zugeordnet. Diese sind zu 90 % den Bauflächen (Nettobauland) und zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Begründung

Die Zuordnung dient der haushaltstechnischen Abwicklung der Maßnahmenfinanzierung.

6.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

a) *Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte (L) umfassen folgende Befugnisse:*

Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

b) *Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (GL) umfassen folgende Befugnisse:*

- *Gehrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie*
- *Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und*
- *Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers. Die Überlaufmulden sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.*

c) *Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G/F/L) umfassen folgende Befugnisse:*

- *Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke (Stellplätze) und*
- *Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.*

Begründung

Die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (swt Stadtwerke Trier) ist Voraussetzung für die Herstellung, Führung und Unterhaltung (Wartung) von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn diese über Grundstücke in fremdem Eigentum liegen.

Die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im Nutzungsbereich WA 2 dient ausschließlich der verkehrlichen Erschließung hintereinander liegender Grundstücke. Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen die Festsetzungen noch der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit. Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

6.12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen

- a) *Im Bereich WA 1 sind für den Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 22° zulässig. Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer. Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit unzulässig.*
- b) *Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bis max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite zulässig. Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.*
- c) *Im Bereich WA 1.1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.*
- d) *Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. In allen allgemeinen Wohngebieten dürfen für Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind jedoch in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.*
- e) *Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- f) *Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) und flach geneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (bis 20°) sind als Gründach (extensive oder intensive Dachbegrünung oder Übergrünung mit Kletterpflanzen) zu gestalten.*

6.12.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Festsetzungen

- a) *Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgarten) ist auf den Grundstücken, die unterhalb des Höhenniveaus der Erschließungsstraße liegen, im Mittel bis auf die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße anzuschütten.*
- b) *An den Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern, die hinterfüllt werden, nur bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden.*
- c) *Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder flacher zu modellieren.*
- d) *Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze (Gartenbereich) sind innerhalb des WA 1 im Mittel bis zu 1,00 m zulässig. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten.*

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Es wurden hiernach nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Um eine gleichmäßige Gestaltung der Vorgärten, Eingangssituationen und insbesondere der Geländemodellierung im Gartenbereich sicherzustellen, werden für bestimmte Bereiche im Plangebiet Festsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen. Die Gestaltung der Gartenbereiche soll das natürliche Gelände weitestgehend erhalten und einen harmonischen Übergang zwischen den Nachbargrundstücken gewährleisten.

Die regionale Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Dachaufbauten kommen nicht oder nur begrenzt vor. Erst durch Umnutzung sowie bei aktuellen Neubaumaßnahmen sind erstmals Gauben ausgeführt. Für die Neubebauung soll daher eine Einschränkung hinsichtlich Art- und Umfang von Dachgauben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Ausbildung von Flachdächern wird jedoch als alternative Dachform ausdrücklich zugelassen. Durch die Festsetzung von Dachneigung und Dachform wird ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlicher Dachformen verhindert. Im Bereich WA 1 sind flachgeneigte Satteldächer (15-22°) vorgeschrieben, um der besonderen Gebäudetypologie von schmalen, zur Straße giebelständigen und freistehenden Gebäuden mit begrenzter Höhe Rechnung zu tragen und eine harmonische Randbebauung zu garantieren.

Die getroffene Materialbeschränkung bei Dach- und Fassadenflächen (Verbot unbeschichteter Kupfer-, Zink- und Bleioberflächen) dient dem Boden- und Wasserschutz im Rahmen des naturnahen Retentionssystems. Sie entspricht dem „aktuellen Stand der Technik“ (Umweltbundesamt) bezüglich der Bewertung unbeschichteter Metalle.

Die Gründach-Festsetzungen von flachen oder flachgeneigten Garagen- und Carportdächern dienen insbesondere biotop- und bioklimabezogenen Aspekten und auch dem ästhetischen Erscheinungsbild des Baugebietes.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Tab. 1: Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach au-

Ben abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Begründung

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen kann diese Aufgabe in Bezug auf Lärmimmissionen erfüllt werden. Die bezogene DIN 4109 definiert diesbezügliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

6.14 Hinweise

Artenschutz

- a) *Rodung und Rückschnitt von Gehölzen dürfen gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationszeit und der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermauszwichenquartier und Wochenstube, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen.*
- Falls Rodungen von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist vor Durchführung der Maßnahme eine einvernehmliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Trier erforderlich.
 - Hierbei sind generelle Kontrollen auf Vogelbruten in den betroffenen Bereichen durchzuführen. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, etwa ein Aufschieben der Baumaßnahme bis nach Beendigung des Brutgeschehens.
 - Vor Rodung sind die Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 50 cm und großvolumigen Baumhöhlen auf Quartiervorkommen von Fledermäusen durch einen Fachkundigen (z.B. mit Endoskop) unmittelbar vor der Fällung zu kontrollieren; Entnahme, Unterbringung und Freilassung in der Dämmerung durch einen

Fachkundigen bei Feststellung von Fledermäusen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

- b) *Für die Straßenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.*

Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) bis hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Bewertung des Radonpotentials wurde eine Untersuchung des Bodenaufbaus und von Radon-Kernspurdetektormessungen vorgenommen.

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt bis 100 kBq/m³ Radon in der Bodenluft keine besonderen Schutzmaßnahmen, sondern nur einen Standard-Gebäudeschutz.

Nach den vorliegenden Radonmessungen und den Bohrungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geht keine Gefährdung durch Radon aus, sofern die Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik gebaut werden.

Für das Baugebiet BE 28 „Unterm Knieberg“ sind demnach zu empfehlen:

- Durchgehende (gas)dichte, mindestens 20 cm mächtige Bodenplatte aus Beton
- DIN-gerechter Schutz gegen Bodenfeuchte
- abgedichtete Mauerdurchführungen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Erst bei Radonkonzentrationen > 100 kBq/m³ empfiehlt das BfS zusätzliche besondere Schutzmaßnahmen. Die in den elf Messstellen festgestellten Radonkonzentrationen liegen mit max. 27 kBq/m³ weit unterhalb dieses Wertes.

Bodenschutz / Altlasten

- a) *Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.*
- b) *Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.*

Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

- a) *Die Niederschlagswasserrückhaltung erfolgt für das gesamte Baugebiet auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung im Osten des Gebietes. Eine (Teil-)Rückhaltung auf den privaten Grundstücken ist nicht mehr erforderlich. Die Anlage von Zisternen oder sonstigen Rückhaltungen auf den Privatgrundstücken ist allerdings zulässig.*

- b) *Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.*
- c) *Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Ggfs. wird der Einsatz einer privaten Hebeanlage im Kellergeschoss erforderlich.*
- d) *Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986, Teil 1, Abschnitt 8.1 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zuzüglich 10 cm, gemessen am Anschlusspunkt.*

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten archäologische Funde zutage gefördert werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.

Begründung

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

7 Auswirkungen der Planung

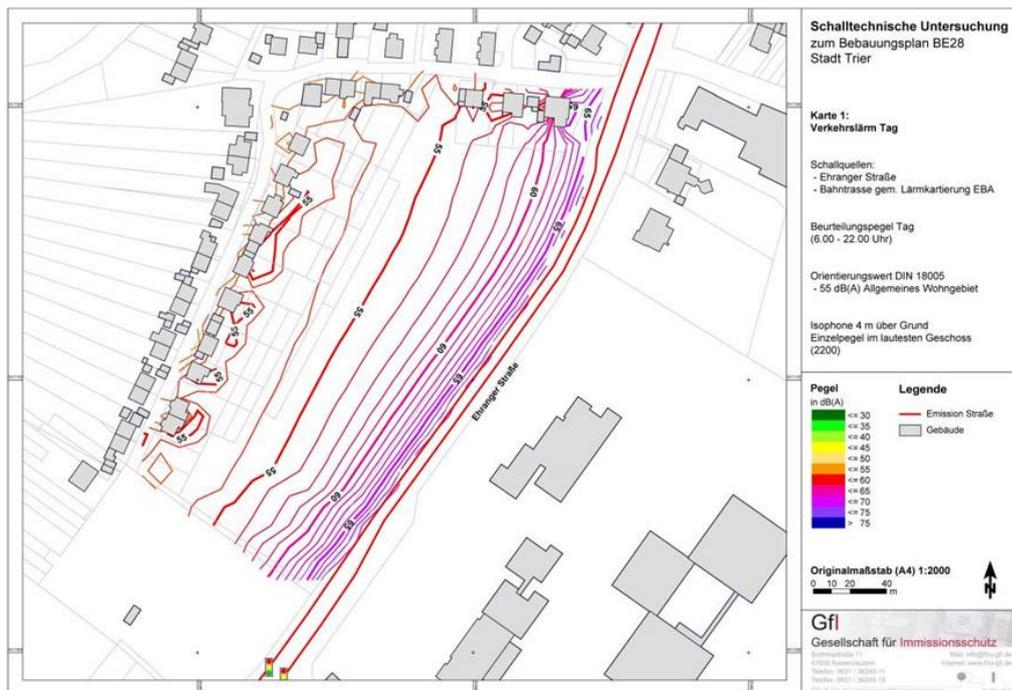
7.1 Umwelt

7.1.1 Nutzungseinschränkung durch Lärm

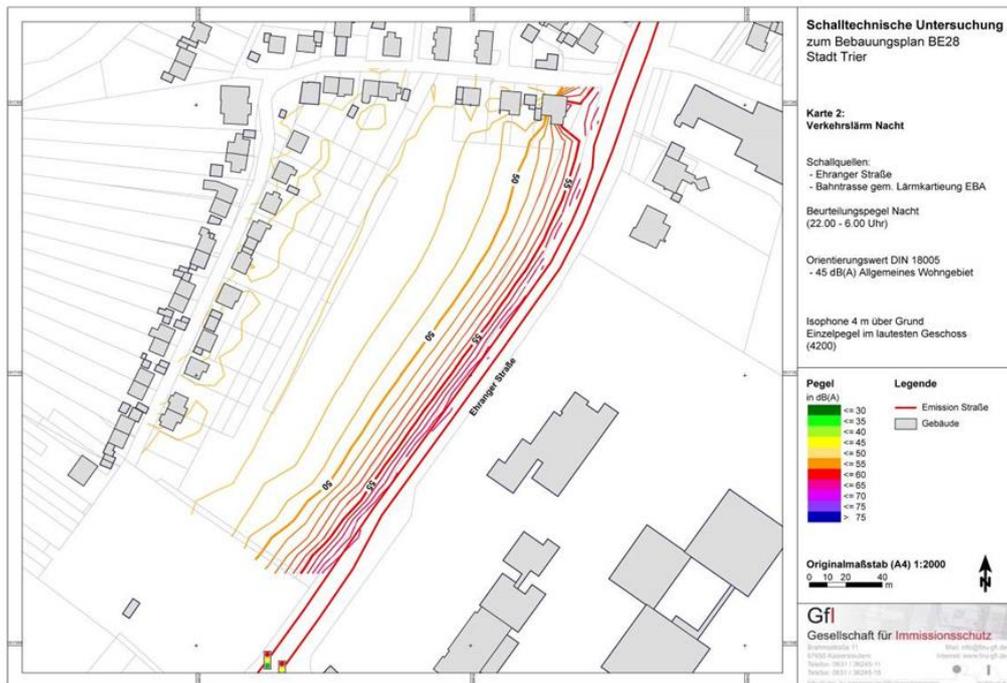
Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, erstellt durch FIRU Kaiserslautern, in dem die Geräuschimmissionen in der Umgebung untersucht wurden.

Untersucht werden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Ehranger Straße und den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3140. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach DIN 18005 getrennt für den Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und für den Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.



An der östlichen Plangebietsgrenze, direkt an der Ehranger Straße, werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird in einem Abstand von mehr als rund 75 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.



Im Nachtzeitraum werden an der östlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Diese Überschreitungen werden maßgeblich durch den Schienenverkehrslärm bestimmt. Ab einem Abstand von 40 m wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) eingehalten. Wegen der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Teilen des Plangebiets überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird die Wirkung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze parallel zur Ehranger Straße geprüft.

Unter Berücksichtigung der 2,5 m hohen Lärmschutzwand wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) ab einem Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze von rund 40 m eingehalten. Wegen der fehlenden Überstandslänge ist die Wirkung der Lärmschutzwand im südlichen Teil des Plangebiets eingeschränkt.

Im Nachtzeitraum bewirkt die Lärmschutzwand im Nahbereich – bis zu einem Abstand von rund 50 m zur Lärmschutzwand - eine deutliche Reduzierung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen und damit auch der Gesamtverkehrslärmeinwirkungen. Im westlichen Teil des Plangebiets werden die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen durch den Schienenverkehrslärm bestimmt. Aufgrund der Abstandsverhältnisse lassen sich die Schienenverkehrslärmeinwirkungen durch eine Lärmschutzwand am östlichen

Rand des Plangebiets nicht wirkungsvoll abschirmen. Deshalb ist im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand mit Überschreitungen des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu rechnen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

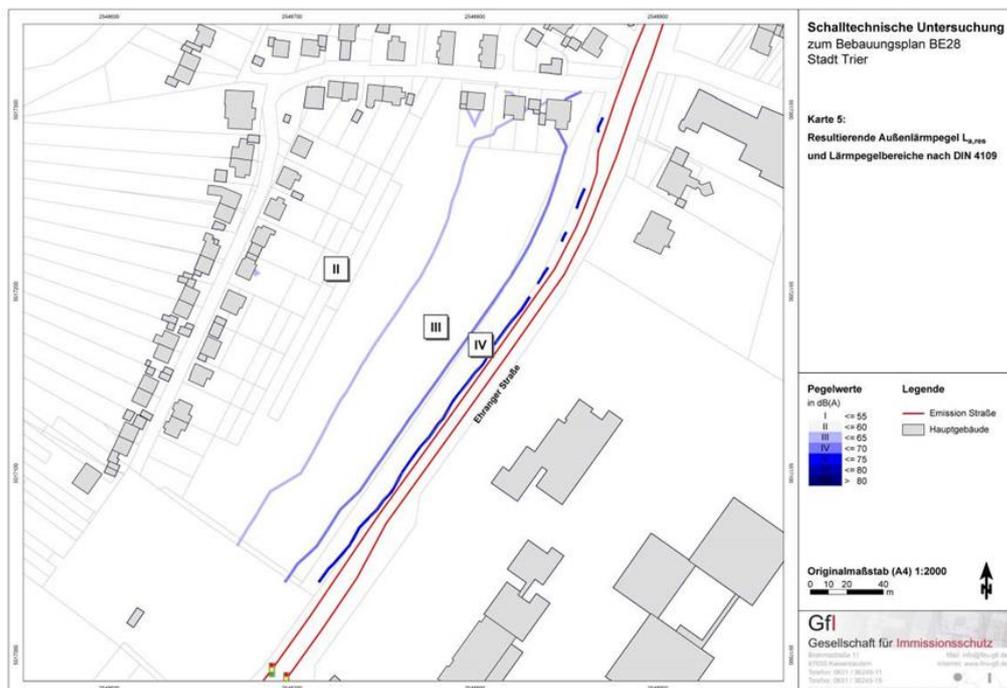
Der wegen der Verkehrslärmeinwirkungen erforderliche Schallschutz kann auch durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Es wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen in Gebäuden, welche in einem Abstand von weniger als 75 m zur Ehranger Straße errichtet werden, so zu organisieren, dass Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen Gebäuden nicht ausschließlich zur Ehranger Straße hin orientiert werden.

Ergänzend wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.“ Die entsprechenden Maßnahmen werden unter Festsetzung 6.13 geregelt. Die bezogene DIN 4109 definiert dabei

„Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Bezogen auf den Verkehrslärm wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, in dem zu den errechneten Beurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. In Karte 5 sind die Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der 2,5 m hohen Lärmschutzwand dargestellt.“



7.1.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

Aufgrund der Zuordnung der Planung als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz nicht zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bewertet.

Flächenbilanz	Fläche	Versiegelung
Wohnbaugebiet (Bestand) GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,6	2.295 m ²	1.377 m ²
Wohnbaugebiet (neu) GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,6	16.922 m ²	10.153 m ²
Verkehrsfläche Bestand	860 m ²	---
Verkehrsfläche – Wohnstraße	1.950 m ²	1.950 m ²
Verkehrsfläche - Parkplatz	245 m ²	245 m ²
Verkehrsfläche - Fußweg	395 m ²	395 m ²
Spielplatz (öffentliche Grünfläche)	700 m ²	---
Fläche zum Gehölzerhalt (öffentliche Grünfläche)	1.747 m ²	---
Fläche für die Regenwasserrückhaltung	4.210 m ²	---
	29.345 m ²	14.120 m ²

Schutzgut	potentielle Umweltauswirkungen	Intensität	Begründung
FFH-Gebiet	Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des FFH-Gebietes "Mosel"	keine Auswirkungen	Aufgrund der Vorbelastungen, fehlenden Inanspruchnahme von geschützten Lebensräumen des Anhang I der FFH-Richtlinie oder essentiellen Habitaten von im FFH-Gebiet "Mosel" lebenden geschützten Arten des Anhang II FFH-Richtlinie sowie fehlender über das bestehende Maß hinausreichender Beeinträchtigung der Biotopvernetzung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des FFH-Gebietes zu erwarten.
Mensch / Gesund-	Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittel	Gem. Schalltechnischer Untersuchung wird der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für

heit / Bevölkerung	durch Lärm und Immissionen (geplantes Wohngebiet)		Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten entlang der Ehranger Straße auf ca. 75 m Breite überschritten; der Orientierungswert Nacht für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet. Die Beeinträchtigungen können durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan reduziert werden.
	Beeinträchtigung der Wohnqualität durch zunehmende Immissionen und Beeinträchtigung der ortsnahen Erholung (bestehendes Wohngebiet)	keine Auswirkungen	Der Bau der Wohnhäuser führt, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Siedlungsfläche und die Ehranger Straße, nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen. Die bereits sehr geringe Erholungsfunktion wird bei Erhalt von fußläufigen Verbindungen nicht geschmälert.
Boden	Verlust bzw. Beeinträchtigung der vorbelasteten Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung	gering bis mittel	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich erheblich. Die naturnahen Böden des Extensivgrünlandes und der verbuschten Obstwiesen sind aufgrund mittlerer Standortfaktoren und regionaler Verbreitung von mittlerer Empfindlichkeit. Von geringer Empfindlichkeit sind straßenbegleitende intensiv genutzte Böden.
Grundwasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses mit Verschärfung der Abflusssituation in der Mosel durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung	mittel	Generell ist das Grundwasser, als begrenztes Gut, empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung. Die Mosel weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Zunahme von eingeleitetem Oberflächenwasser auf. Durch naturnahe Wasserrückhaltung und gedrosselte Rückführung in den örtlichen Wasserhaushalt und der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.
Klima / Luft	Verlust Kalt- und Frischluft produzierender Halboffenländer. Bildung einer Kalt-	gering bis mittel	Das Talklima weist bei geringer Durchlüftung und erhöhter Immissionsbelastung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion, des Kaltlufttransportes und der Bildung zusätzlicher

	<p>luftbarriere durch Gebäude.</p> <p>Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung.</p>		<p>Wärmeinseln auf. Das Plangebiet mit seinem Charakter als Halboffenland ist ein bioklimatisch begünstigter, gut durchlüfteter Raum. Der Verlust des Halboffenlandes und seine Umnutzung als Wohnbaufläche moderater Dichte wirken sich, aufgrund der relativ geringen Größe und der großflächigen Frischluft produzierender Wälder am Oberhang, allerdings nur eng begrenzt auf das Lokalklima aus. Beeinträchtigungen durch Erwärmung können durch Erhalt und Neuanlage von Gärten- und Grünflächen gemildert werden. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern in drei Teilbereichen wirkt zusätzlich klimatischen Belastungen entgegen.</p> <p>Die südwestlich und südlich angrenzenden Grünflächen haben dagegen eine sehr hohe Bedeutung für Kalt-/Frischluftabfluss und Durchlüftung angrenzender Landschafts- und Siedlungsräume.</p>
<p>Arten und Biotope / Biologische Vielfalt</p>	<p>direkter Verlust verschiedenwertiger Biotopstrukturen</p>	<p>gering bis hoch</p>	<p>Die artenreiche Glatthaferwiese weist in Verbindung mit den Gehölzstrukturen aufgrund ihrer isolierten Lage, geringen Größe, anthropogenen Überprägung des Umfeldes und guten Wiederherstellbarkeit eine mittlere ökologische Bedeutung auf.</p> <p>Der Verlust der Einzelsträucher und Gebüsche, wirkt sich bei mittlere Ersetzbarkeit, Trittsteinfunktion und geringer Eigenart mäßig auf den Biotop- und Artenschutz aus.</p> <p>Bei den Baumgruppen handelt sich vorwiegend um mäßig alte Birken und Hybridpappeln, die aufgrund ihrer mäßigen Strukturierung und tlw. standortfremder Ausprägung von mittlerer Empfindlichkeit sind. Dies gilt auch für die Pappeln, die zum Teil die Überhälter des Gebüsches bilden.</p> <p>Von geringer bis hoher (mit dem Alter steigender) Empfindlichkeit sind die Obst- und Laubbäume (auch im Feldgehölz). Sie weisen bei steigender Strukturvielfalt (insbesondere Höhlenbildung) ein zunehmendes Le-</p>

			<p>bensraumpotential auf, das aber durch die anthropogene Überprägung des Umfeldes geschmälert wird.</p> <p>Die ruderalen Hochstaudenfluren sind grundsätzlich weit verbreitet, aber innerhalb von Ortslagen nur eingeschränkt vertreten. Aufgrund ihrer guten Ersetzbarkeit und mittleren Strukturvielfalt wirkt sich ihr Verlust gering bis mittel auf den Naturhaushalt aus.</p> <p>Die getroffenen Grünerhaltungs- und Grün-gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet mindern den Verlust betroffener Biotopstruktu-ren.</p>
	<p>dauerhafter Verlust naturnah besiedelbaren Lebensraumes</p> <p>Verlust des Standortentwicklungspotentiales</p>	mittel	<p>Der dauerhafte Verlust von potentiellm Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Bei mittleren Standortbedingungen ist die Intensität der Auswirkungen bei Verlust der weitgehend naturnahen Böden mäßig.</p>
<p>BNatSchG Arten- schutz: Fleder- mäuse</p>	<p>Tötung besonders und streng geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p>	<p>Verbotstatbestand nicht erfüllt</p>	<p>Die Tötung geschützter Fledermäuse können durch Beschränkung der Zeit zur Baufeldräumung außerhalb der Wochenstubezeit und die Kontrolle von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 50 cm und großvolumigen Baumhöhlen auf Nutzung als Winterquartier vermieden werden.</p> <p>Die Zerstörung von ungenutzten potentiellen Quartieren (Spaltenverstecke, Sommer- und Winterquartiere) kann durch Teilerhalt der vitalen ökologisch wertvollen Bäume, die zu markieren und während der Baumaßnahme zu schützen sind, reduziert aber nicht ausgeschlossen werden. Der Verlust von Tages- und Zwischenquartieren stellt keinen Verbotstatbestand dar, weil davon auszugehen ist, dass adäquate Ausweichhabitats in den südlich angrenzenden Streuobstwiesen vorhanden sind. Gleiches gilt hier für den potentiellen Verlust von Winterquartieren des Abendseglers.</p>

			<p>Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird aber ein externer Ausgleich für den potentiellen Verlust von potentiellen Quartieren empfohlen und im Planverfahren maßnahmenbezogen umgesetzt.</p>
	<p>erhebliche Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe, baubedingte Immissionen, Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten und Orientierungslinien sowie Licht</p>	<p>Verbotstatbestand nicht erfüllt</p>	<p>Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind im Plangebiet keine besonders empfindlichen Arten vertreten. Die bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegungsunruhe sowie Immissionen wirken sich nicht erheblich auf die nachtaktiven Fledermäuse aus.</p> <p>Das Plangebiet weist, aufgrund der zu drei Seiten angrenzenden Barriere durch Gebäude und vorhandener Baulücken westlich des Plangebietes (Verbindungsachse: Streuobstwiesen und Wald) keine besondere Bedeutung als Flugroute für Fledermäuse auf. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch Licht sind im Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten, jedoch sollte der Verbindungskorridor südwestlich des geplanten Baugebietes unbeleuchtet bleiben.</p> <p>Die Planfläche stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar. Jedoch kann es kleinräumig zur Reduzierung des Nahrungsangebots für Zwergfledermaus, Fransenfledermaus und Langohren kommen.</p> <p>Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird aber ein externer Ausgleich für den potentiellen Verlust von Lebensräumen empfohlen und im Planverfahren maßnahmenbezogen umgesetzt.</p>
<p>BNatSchG Arten- schutz: Vögel</p>	<p>Tötung besonders und streng geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p>	<p>Verbotstatbestand nicht erfüllt</p>	<p>Durch Freistellung der Baufläche, inklusive Gehölzrodung, außerhalb der Vegetationszeit kann die Tötung besonders geschützter Brutvögel ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Verlust von ca. 1 ha bedeutsamer Habitatstrukturen von häufigen und verbreiteten Arten mit gutem Erhaltungszustand kann zwar durch Teilerhalt vitaler Altbäume, der</p>

			<p>Obstbäume und geschlossener Bestände im Randbereich und der Anlage von häuslichen Gärten nach Abschluss der baulichen Entwicklung reduziert, aber nicht vermieden werden.</p> <p>Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird aber ein externer Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen empfohlen und im Planverfahren maßnahmenbezogen umgesetzt.</p>
	<p>erhebliche Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe, baubedingte Immissionen, Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten und Orientierungslinien sowie Licht</p>	<p>Verbotstatbestand nicht erfüllt</p>	<p>Aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm, Immissionen und Bewegungsunruhe ist davon auszugehen, dass sich die im Umfeld ansässigen verbreiteten und häufigen Vogelarten bereits an Störungen gewöhnt haben, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.</p> <p>Der Verlust von Nahrungshabitaten trifft nur weit verbreitete Vogelarten, welchen (unter Berücksichtigung der geplanten allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen) ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Populationen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Ein externer Ausgleich für den Verlust von Nahrungshabitatstrukturen wird im Planverfahren zusätzlich umgesetzt.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern</p>	<p>gering</p>	<p>Aufgrund der vom öffentlichen Raum aus geringen Einsehbarkeit, fehlenden Erschließung und bestehenden anthropogenen Überprägung des Umfeldes, wirkt sich die Umgestaltung der Planfläche bei Erhalt der Streuobstwiese oder Neupflanzung einer Baureihe entlang der Bundesstraße, die von ortsprägender und eingrünender Funktion ist, gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus.</p>
<p>Erholung und Fremdenver-</p>	<p>Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Veränderung des</p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>Da das Plangebiet selber nicht öffentlich erschlossen ist, werden durch die Flächeninanspruchnahme keine Infrastrukturen für Erholung und Tourismus zerstört. Die</p>

kehr	Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen und baubedingten Lärm		potentielle Nutzung des zu erhaltenden Fußweges am südwestlichen Rand der Planfläche wird durch die Umnutzung der Fläche - aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung - nicht geschmälert.
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung der historischen Kulturlandschaft "mittleres Moseltal"	keine Auswirkungen	Aufgrund der geringen Einsehbarkeit, bestehenden anthropogenen Überprägung, fehlender kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude und geringer bis mittlerer landschaftlicher Wirksamkeit der Streuobstwiesen, wirkt sich die Umgestaltung der Planfläche nicht erheblich auf die historische Kulturlandschaft aus.

7.1.3 Erforderliche Artenschutzmaßnahmen

Obligatorische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1	<p>Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen</p> <p>Erhalt möglichst vieler der vorhandenen Obstbäume mit Baumhöhlen soweit bautechnisch und aus Sicherheitsgründen möglich</p>
V 2	<p>Bauausschlusszeiten zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten</p> <p>Rodung und Rückschnitt von Gehölzen dürfen gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationszeit und der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermauszwihschenquartier und Wochenstube, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen.</p>
V 3	<ul style="list-style-type: none"> - Falls Rodungen von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist vor Durchführung der Maßnahme eine einvernehmliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Trier erforderlich. - Hierbei sind generelle Kontrollen auf Vogelbruten in den betroffenen Bereichen durchzuführen. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, etwa ein Aufschieben der Baumaßnahme bis nach Beendigung des Brutgeschehens. - Kontrolle der Baumhöhlen auf Quartiervorkommen von Fledermäusen durch einen Fachkundigen (z.B. mit Endoskop) unmittelbar vor der Fällung; Entnahme, Unterbringung und Freilassung in der Dämmerung durch einen Fachkundigen bei Feststellung von Fledermäusen (nach Genehmigung durch die Obere Naturschutzbehörde)

Externe Ausgleichsmaßnahme – Fledermäuse

A 1	Gem. Pfalzel, Flur 1, Flurstück 366/100 (städtische Waldfläche) Maßnahme im Nahbereich/Wirkraum der Baumaßnahme <i>aktueller Bestand: Alteichenbestand von ca. 130 Jahren Durchschnittsalter</i>
	Entwicklung und Sicherung von Quartierbäumen <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Herausnahme von 10 Alteichen aus einer forstwirtschaftlichen Nutzung; - Behutsame und sachdienliche Freistellung der gesicherten Einzelbäume; - Kennzeichnung und Einmessung der Eichen als Fledermausbäume
	Die Maßnahme ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugebiet zugeordnet. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im BE 28 und durch Bereitstellung der Flächen durch die Stadt Trier.

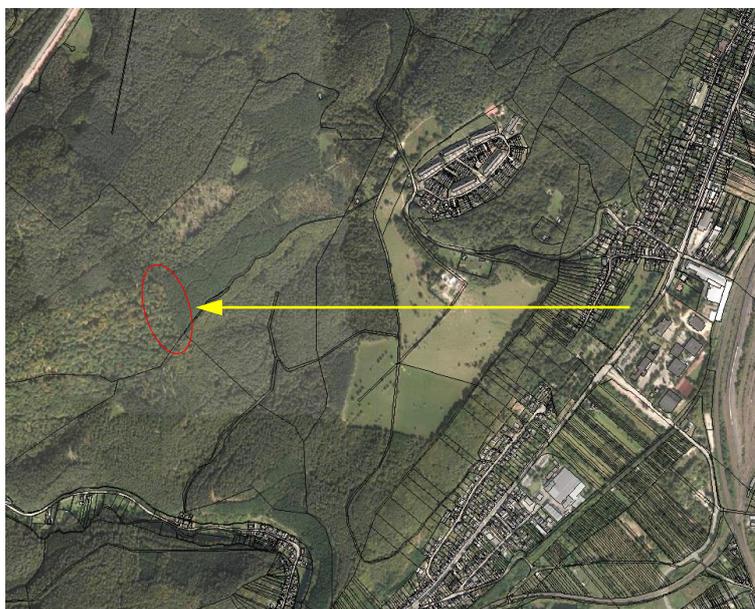


Abb. 4:

Lage der Ausgleichsmaßnahme A1 in Bezug zum Baugebiet BE 28 (*links*) und Lage auf dem Flurstück 366/100, Flur 1, Gem. Pfalzel (städtische Waldfläche) (*unten*)





Abb. 5: Alteichen mit Unterholz und Alteichenstamm



Abb. 6: Alteichenbestand am Rande einer Lichtung - gegenüber Nadelholzbestand

A 2	Gem. Pfalzel, Flur 13, Flurstück 298/5 (städtische Streuobstwiese) Maßnahme im Nahbereich/Wirkraum der Baumaßnahme <i>aktueller Bestand: Streuobstwiese, tw. verbuscht</i>
	<p>Reaktivierung und Sanierung der Streuobstwiese</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entbuschung und Freistellung der vorhandenen Obstbäume (Auflichtung des Bestandes) - regelmäßiger Kronenschnitt an den vorhandenen Obstbäumen; - Entfernung von Stangenholz; - Neuanpflanzung von Obst-Hochstämmen im Bereich von Lücken; - Entwicklung Extensiv-Wiese mit regelmäßiger Mahd; - tlw. Erhaltung von Alt- und Totholz unter Beachtung der Verkehrssicherheit entlang von Wegen; - Sicherung einer dauerhaften Bewirtschaftung als extensive Streuobstwiese.
	<p>Die Maßnahme ist im ersten Winter nach Satzungsbeschluss zu beginnen und in der nächstfolgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode fortzusetzen.</p> <p>Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugebiet zugeordnet.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im BE 28 und durch Bereitstellung der Flächen durch die Stadt Trier.</p>

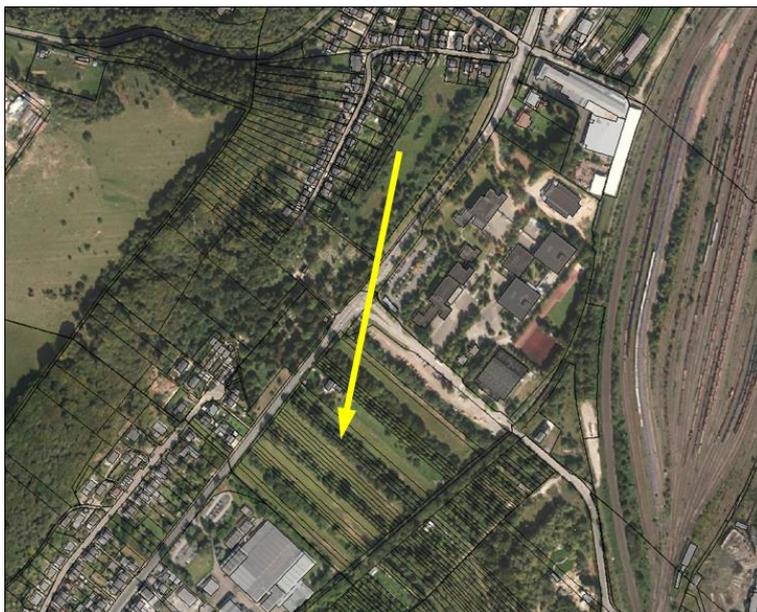


Abb. 7: Lage der Ausgleichsmaßnahme im Bezug zum Baugebiet BE 28

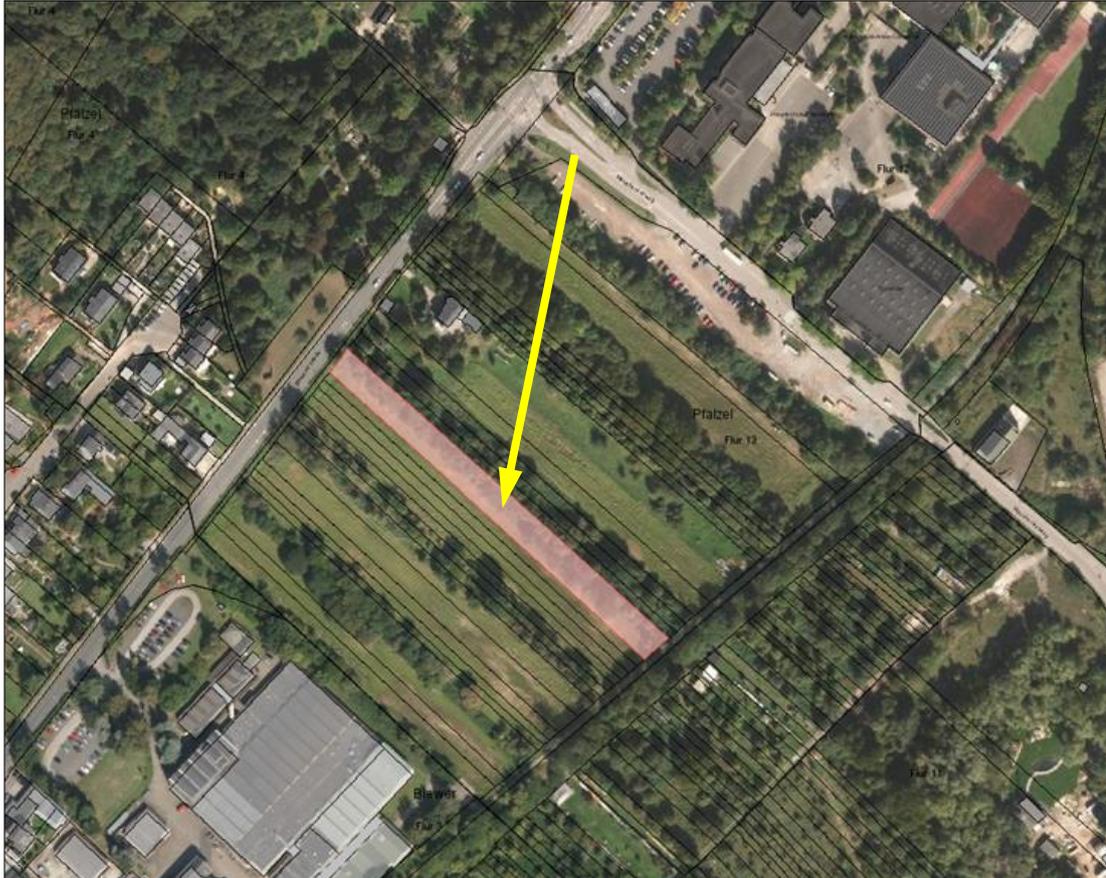


Abbildung 8 bis 11:

Fotos der städtischen Streuobstwiese auf Flurstück 298/5; Gem. Pfalzel, Flur 13

7.2 Gender Mainstreaming

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
1.	Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	x		
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	x		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte			x
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschößwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	x		
2.	Sicherheit			
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen			x
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	x		
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	x		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschosszonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)			x
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen			x
3.	Freiräume			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen	x		

3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)			x
4.	Wohnen			
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr	x		
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	x		
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)			x
5.	Mobilität			
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)			x
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	x		
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld			x
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	x		
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld			x
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	x		

7.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Trier. Weitere sechs Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Durch die geplante Bebauungsstruktur sind die bestehenden Grundstückszuschnitte nicht mehr zweckmäßig. Zudem müssen für die zukünftige Erschließung Verkehrsflächen ergänzt werden. Zur Durchführung der Planungen wird ein Verfahren zur Bodenordnung erforderlich. Im Rahmen einer Neuordnung der Grundstücke müssen drei der privaten Grundstücke in diese Neuordnung einbezogen werden.

7.4 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenanteil in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,92 ha
Verkehrsfläche	0,35 ha
öffentliche Grünfläche	0,17 ha
öffentliche Grünfläche - Spielplatz	0,07 ha
Retentionsanlagen	0,42 ha
Gesamtfläche	2,93 ha

8 Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereitgehalten.

Trier, den 24.08.2015

gez. Andreas Ludwig, Beigeordneter

Anlage

Grafik der Planzeichnung



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	WA 1	o/ E	WA 1.1	o/ E
GRZ	ZAHL DER VOLLGESCHOESSE	0,4	II	0,4	II
(CK) GEBÄUDE- OBERKANTE	DACHFORM	8,00m	SD 15-22°	6,50m	FD
WA 2	o/ H	WA 3	o	WA 4	o/ E
0,4	II	0,4	II	0,4	II
6,50m	FD	6,50m	FD	9,00m	SD