

Ortsgemeinde Schönecken

Bebauungsplan

„Auf der Flachsheck“

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB)

Gemarkung:	Schönecken
Verbandsgemeinde:	Prüm
Kreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Land:	Rheinland-Pfalz



▪ Begründung gemäß § 2a BauGB

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: 25.02.2021

Entwurf

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-501

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	3
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart	3
1.2 Verfahrensablauf	4
2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes: Teilfläche A	7
4.1 Stadträumliche Einbindung	7
4.2 Topographie	7
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung	7
4.4 Erschließung	7
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
4.6 Belange des Denkmalschutzes	8
5. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes: Teilfläche B	8
6. Übergeordnete Planungen	9
6.1 Landes- und Regionalplanung	9
6.2 Flächennutzungsplan	10
7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB): Teilfläche A	11
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
7.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	14
7.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
7.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	15
7.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
7.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft	16
7.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	17
8. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB): Teilfläche B	17
9. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
10. Auswirkungen der Planung: Teilfläche A	18
10.1 Verkehrstechnische Erschließung	18
10.2 Ver- und Entsorgung	18
10.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	19
10.4 Immissionsschutz, Zonierung	20
10.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	22
10.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt	22
10.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
10.5.3 Kompensationsmaßnahmen	23
10.6 Flächenbilanz	24
11. Auswirkungen der Planung: Teilfläche B	24
12. Nachrichtliche Übernahmen	24
13. Kennzeichnungen und Hinweise	25

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB), Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, aufgestellt, da sich das Plangebiet direkt östlich an die Ortslage Schönecken und die dort befindliche Wohnbebauung anschließt. Dieses zeitlich begrenzte Planungsinstrument setzt das Fassen eines Aufstellungsbeschlusses bis 31.12.2019 voraus und muss, nach derzeitiger Rechtslage, bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Außerdem kann im Rahmen des § 13b BauGB ausschließlich Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der sog. „Störfallverordnung“ unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Entwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bisher als Wirtschaftsgrünland genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 2,74 ha. Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist maximal eine Grundflächenzahl von 0,4 (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Ausweisung von Wohngebieten weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Geltungsbereich direkt südlich eines FFH-Gebiets liegt, wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Büro Fehr, Stolberg, 2019) durchgeführt, aus der hervor geht, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten ist.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

1.2 Verfahrensablauf

Am 11.09.2019 wurde von dem Rat der Ortsgemeinde Schönecken der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Flachsheck“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 11.12.2019 bekannt gemacht und ist somit für das gewählte Planungsinstrument (Verfahren nach § 13b BauGB) fristgerecht erfolgt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Plangebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Am 24.04.2019 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans (Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt. Dort wurden Ziele und Zwecke der Planung durch Verwaltung und beteiligte Fachplaner erläutert und Gelegenheit zum Austausch gegeben.

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

In der Ortsgemeinde Schönecken ist das Potential an Wohnbauflächen in den vorhandenen Baugebieten weitgehend ausgeschöpft, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Flachsheck“ – östlich angrenzend an die bestehende Bebauung – ein neues Baugebiet entwickelt werden soll. Da in der Ortsgemeinde Schönecken ein kontinuierlicher Bedarf an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern besteht, ist die Entwicklung eines neuen Baugebiets für den Fortbestand der Ortsgemeinde Schönecken als attraktiver Wohnort notwendig. Dabei sind die primären Ziele der Kommune, dass weitere Grundstücke im Gemeindegebiet für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt und der Siedlungsschwerpunkt durch die Ansiedlung im Kernort betont werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Durch eine vorhergehende Potentialanalyse wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als die Fläche ermittelt, die von allen Potentialflächen im Gemeindegebiet die besten Voraussetzungen zur Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung aufweist.

Der ca. 2,74 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilfläche A: Allgemeines Wohngebiet) liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönecken und umfasst die Flurstücke 83/1, 111/8, Flur 18 und Flurstücke 47 u. 50 sowie 46, 48, 49, 51 u. 52 (jew. tlw.), Flur 56, Gemarkung Schönecken. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ (befestigter Wirtschaftsweg), im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, südlich grenzt die L16 bzw. die Grünflächen südlich der Landstraße L16 an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung des Ortes Schönecken. Der Flächenumfang wurde gegenüber der Abgrenzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verkleinert, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Synergien in Bezug auf die Erschließung gemeinsam mit einer Bauleitplanung südlich der L16 angenommen wurden, die sich in der weiteren Planung nicht bestätigt haben, so dass auf Baulandentwicklung östlich des nun in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs bis auf weiteres verzichtet wird.

Darüber hinaus wird mit Flurstück 4, Flur 51, Gemarkung Wetteldorf, eine Grünfläche von ca. 1,0 ha Größe südlich der L16 (Teilfläche B: Anlagen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung) aufgenommen, um diese für Belange des Hochwasserschutzes planungsrechtlich zu sichern. Für diese Fläche wird festgesetzt, dass sie als Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß des noch zu erstellenden Hochwasservorsorgekonzepts der Ortsgemeinde Schönecken sowie zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -beseitigung (insbesondere für Wasser aus dem Neubaugebiet) dienen soll. Bis zur Umsetzung des Hochwasservorsorgekonzepts bzw. bis zur Realisierung wasserwirtschaftlicher Anlagen soll die Fläche, wie bisher, entsprechend der bisher dort geltenden Festsetzung des Bebauungsplans (Teilgebiet „Beim Haubrunnen“), in den dortigen Textlichen Festsetzungen Ziffer 3.2.2, bewirtschaftet werden.

Die eindeutige Abgrenzung der beiden Teilbereiche des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigelegt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP der Stufe I, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Hartmut Fehr, Stolberg, 06.12.2019, 19 Seiten)
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Hartmut Fehr, Stolberg, 06.12.2019, 10 Seiten)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rammenfeld / Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken (Verbandsgemeinde Prüm) (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2020, 31 Seiten)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Kall, 2021, 8 Seiten)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes: Teilfläche A

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Auf der Flachsheck“ schließt östlich an ein bestehendes Wohngebiet im Nordosten von Schönecken an. Die Bebauung soll damit in ähnlicher Weise in Form von Einfamilienhäusern fortgeführt werden. Die Landstraße L16, südlich des Allgemeinen Wohngebiets gelegen, besitzt keine Erschließungsfunktion für die bereits bebauten Grundstücke. Für das neue Wohngebiet soll ihr jedoch eine Erschließungsfunktion zukommen, so dass ein Teilbereich der L 16 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen wurde. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der bereits Wohnbaufläche darstellt, sodass kein ungenehmigtes Ausufern der Wohnbauflächen in den Außenbereich stattfindet. Der Geltungsbereich ist kompakt, die Festsetzungen limitieren die Nutzungsmöglichkeiten, sodass der Versiegelungsgrad in Grenzen gehalten wird. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben.

4.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage. Das Gelände steigt zu dem im Norden gelegenen Burgberg an. Der höchste Punkt mit 456,5 m ü. NHN befindet sich somit an der Straße „Rammenfeld“ (am nordwestlichen Rand des Plangebiets). Der niedrigste Punkt an der L16, am südwestlichen Rand des Plangebiets (angrenzend an die Bestandsbebauung), auf einer Höhe von 431 m ü. NHN. Dazwischen steigt das Gelände relativ gleichmäßig an. Der Höhenunterschied im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung beträgt somit ca. 26 Meter (auf eine Entfernung von rd. 200 m).

4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich in Form von Ackerflächen genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft, entlang der östlichen Grenze der Bestandsbebauung, zwischen der Landstraße L16 im Süden und der Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ (befestigter Wirtschaftsweg) im Norden ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Südlich an den Weg „Rammenfeld“ angrenzend befinden sich Grünflächen. Die private Grünfläche (mit Hütte) wird als Gartenland genutzt.

4.4 Erschließung

Derzeit verläuft am Nordrand des Plangebiets die Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ als befestigter Wirtschaftsweg. Die Schlenckerstraße endet westlich des Plangebiets mit einer Wendeanlage auf Höhe des als Garten genutzten Flurstückes 47 und soll nicht zur Erschließung der neuen Bauflächen genutzt werden. Weiter südlich grenzt der Kurvenbereich, in dem Schlenckerstraße und Berliner Straße zusammengeführt werden, unmittelbar an das Plangebiet an. Von diesem Kurvenbereich aus soll die Erschließung des Plangebiets erfolgen. Südlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L16, von der aus ebenfalls eine Zufahrt zum Plangebiet, unter Einrichtung einer Linksabbiegespur, vorgesehen wird.

4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Lediglich die private Grünfläche im Norden des Gebietes weist einen geringen Gehölzbestand auf. Der Rest der Fläche wird derzeit zum Ackerbau genutzt.

Die durch das Büro Fehr, Stolberg, durchgeführte Artenschutzuntersuchung stellt keine planungsrelevanten Arten (Vögel oder Reptilien) im Geltungsbereich des Bebauungsplans fest. Auch das in unter 100 m Entfernung angrenzende FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“ wird gem. Ergebnis der FFH-Vorprüfung (Büro Fehr, Stolberg) durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes: Teilfläche B

Die südlich der L16 gelegene „Teilfläche B: Anlagen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung“ wird derzeit entsprechend der bisher dort geltenden Festsetzung des Bebauungsplans (Teilgebiet „Beim Haubrunnen“, in den dortigen Textlichen Festsetzungen Ziffer 3.2.2) als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Region Trier 1985 (mit Teilfortschreibung 1995) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, anschließend an das Wohngebiet des Kleinentrums Schönecken, dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Trier, 1985

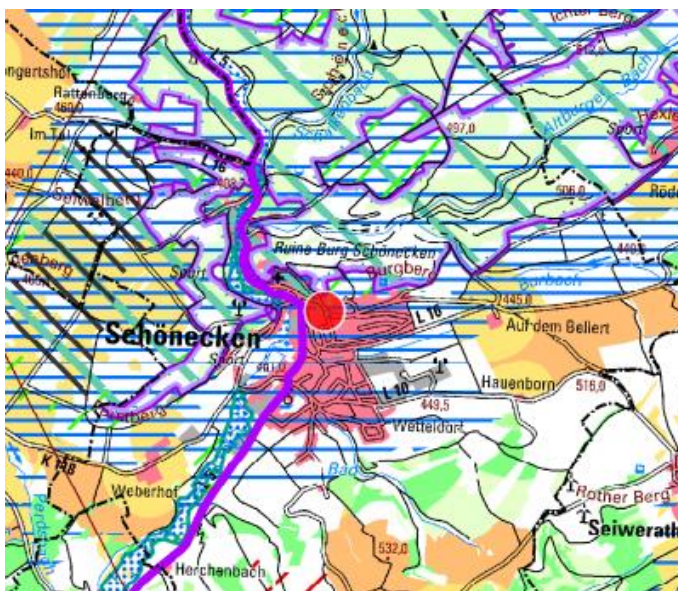


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Verbandsgemeinde Prüm (Entwurfssfassung, Plotdatum: 30.01.2014)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier befindet sich in Neuaufstellung. Im 2014 öffentlich ausgelegten Entwurf wird Schönecken als Grundzentrum mit Siedlungsflächen für – im Wesentlichen – Wohnnutzung dargestellt. Dem Plangebiet ist in diesem Entwurf nur die Signatur „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ zugeordnet.

6.2 Flächennutzungsplan

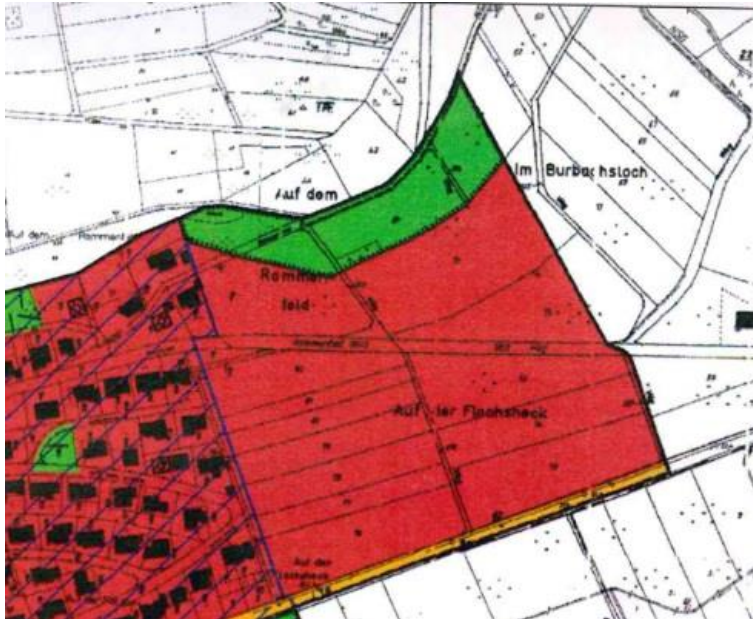


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm (2010)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm (2010) ist das Plangebiet (Teilfläche A), wie auch die anschließenden Flächen nach Westen, Norden und Osten, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen, so dass keine Konflikte mit Schutzgütern zu erwarten sind. Das nördlich angrenzende FFH-Gebiet wird von der Bauleitplanung nicht beeinflusst.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB): Teilfläche A

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

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt, so dass sich, an die bestehende Ortslage anschließend, weitere Einfamilienhausbebauung entwickeln kann. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind vor allem Wohngebäude, wozu explizit auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende gehören, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

Es können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen werden vorgenommen, da vor allem Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Standortansprüche nicht in das Plangebiet passen und andere Nutzungen, z.B. kirchliche, kulturelle, sportlichen Zwecken oder Verwaltungen dienende Anlagen, aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Nutzungen sollen sich an den bereits vorhandenen Standorten im Ortszentrum konzentrieren. Damit soll insgesamt ein gebietsverträgliches und für eine Wohnsiedlung bzw. den bestehenden Ort Schönecken übliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Ziel der hier getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern.

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante bzw. Firsthöhe) - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gründe hierfür liegen im Planungsziel (Einfamilienhäuser) sowie der bereits vorhandenen Nachbarbebauung. Zu diesem einen Vollgeschoss kann ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss hinzukommen, sofern es nicht als Vollgeschoss (gem. Landesbauordnung) ausgeführt wird.

Als Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben wird aufgrund der Hanglage des Plangebiets die Oberkante der Erschließungsstraße (Fertigausbauhöhe gemäß Straßenplanung (Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm, 2020)) herangezogen. Die Bezugshöhe wird gemessen auf der Straßenachse derjenigen Straße, die dem jeweiligen Baugrundstück durch die Nutzungsschablone zugeordnet ist (Planstraße (A-D)) und dort gegenüber der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohn-/ Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw.

radial (in Kurve) zur Straßenachse. Die für das jeweilige Bauvorhaben maßgebliche Höhe auf der Straßenachse ist anhand der in der Planzeichnung auf dem Achsverlauf eingetragenen Bezugspunkte mit jeweiliger Höhenangabe (in m über NHN; Fertigausbauhöhe gemäß Straßenplanung) durch Interpolation zu ermitteln.

Die Festlegung der max. Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) über bzw. unter der Oberkante der Erschließungsstraße ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Dabei wird in drei Bereiche (Norden, Mitte, Süden des Allgemeinen Wohngebiets) mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen für die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) unterschieden, so dass alle Gebäude schlussendlich (in Relation zum Relief) eine ähnliche Lage im Hang aufweisen (siehe Schemaschnitt A-B auf der Planzeichnung).

Berücksichtigt wurde bei den Höhenfestsetzungen auch die zukünftige Höhenlage der Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Bei den getroffenen Festsetzungen ist überwiegend ein Anschluss im Freigefälle möglich, lediglich für Untergeschosse im südlichen Bauabschnitt könnten zusätzliche Maßnahmen (z.B. Hebeanlage, Rückstausicherung) erforderlich werden (siehe auch Kap. 10.3).

Die Gebäudehöhen werden durch den unteren Bezugspunkt und die Angabe von Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante (OK) in Metern über diesem Bezugspunkt (OKKFFuV, siehe jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung) festgesetzt. Dabei bezieht sich die Festsetzung der Oberkante auf Flachdächer (FD) mit weniger als 7° Dachneigung. Alles darüber, also 7°-32° Dachneigung, sind geneigte Dachflächen (GD) und werden durch Festsetzung einer Firsthöhe limitiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ wird für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt und entspricht damit der zulässigen Höchstgrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Daran angepasst ist die Geschossfläche (GFZ), die mit 0,6 festgesetzt ist.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Passend zur Nachbarbebauung wird offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO (in der Nutzungsschablone durch „o“ bezeichnet) mit ausschließlich Einzelhäusern festgesetzt, so dass das bisherige Erscheinungsbild der Ortslage insgesamt gewahrt wird und sich die neue Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Tiefe der Baufenster beträgt überwiegend 20 m. Lediglich für die nördliche und südliche Bauzeile sind 15 m tiefe Baufenster festge-

setzt, da hier nicht mehr Raum für Bauland zur Verfügung steht. Zur Planstraße und zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Abstand von 5 m festgelegt. Eckgrundstücke erhalten parallel zur Eckausrundung der Planstraße teilweise abgerundete Baugrenzen. Damit wird die Errichtung üblicher Ein- bis Zweifamilienhäuser mit dazugehörigen Nebenanlagen ermöglicht und der geplanten Bebauung ein Rahmen vorgegeben. Die Hauptgebäude sollen entlang der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, alle in einem ähnlichen Abstand zur Straße, errichtet werden, weshalb auch die hintere Baugrenze bei den beiden Eckgrundstücken entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Ausrundung erfahren hat. Die Positionierung eines Einfamilienhauses (Annahme: 10 x 12 m Grundfläche) ist auch in den Ausrundungsbereichen der Eckgrundstücke möglich.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung soll durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erreicht werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet pro Einzelhaus auf maximal drei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet eine dem Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem angemessene Verdichtung. Durch diese Festsetzung soll dem Bau größerer Gebäudekomplexe mit Mietwohnungen entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll eine Vermietung (z.B. eines Obergeschosses) ermöglicht werden.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. bei Eckgrundstücken den straßenseitigen Baugrenzen und der bzw. den angrenzenden Verkehrsfläche(n) errichtet werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll einerseits die Unterbringung der parkenden Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden, da hierfür die 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zur Verfügung stehen. Dazu wurde eine Festsetzung aufgenommen, die mindestens zwei oberirdische Stellplätze für PKW pro Baugrundstück vorschreibt. Dadurch soll ausuferndes Parken innerhalb der Verkehrsfläche vermieden werden. Andererseits dienen die Festsetzungen der Schaffung eines homogenen Ortsbildes und sollen ungeordnete Bebauung, insbesondere der rückwärtigen Gartenflächen, durch Garagen, Carports und Stellplätze verhindern. Sonstige Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, zulässig, sofern sie nicht zwischen der bzw. den straßenseitige/n Baugrenze/n und der bzw. den angrenzenden Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Einschränkung soll die Freihaltung von Sichtfeldern und somit eine Steigerung der (Verkehrs-) Sicherheit bewirken.

7.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Aufgrund der Situation vor Ort und durch die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord vorgegebenen Anforderungen ist – gemäß den Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung (im Trennsystem) des zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzepts – für die Ableitung des Niederschlagswassers ausreichend Retentionsvolumen zu schaffen. Die hierzu erforderliche Fläche kann innerhalb der südlichen Grünflächen des Teilbereichs A (nördlich der L16) nicht sichergestellt werden, da einerseits die Lage topographisch anspruchsvoll ist und andererseits durch die Böschungsanlagen der L16 nach Anlage der geplanten Linksabbiegespur zusätzlich Flächen für Retentionsraum verloren gehen. Daher wird eine ausreichend dimensionierte Fläche des Teilbereichs B, südlich der Landstraße L16, für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Detailregelungen erfolgen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

An den Festsetzungen für die Grünflächen nördlich der L16 wird dennoch festgehalten, um hier Flächenreserven für die Niederschlagswasserbewirtschaftung z.B. im Rahmen einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Baugebietes „Auf der Flachsheck“ in östlicher Richtung zu schaffen.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die zukünftig geplante Ableitung des Niederschlagswassers zu den in den Grünflächen anzulegenden Retentionsanlagen für Niederschlagswasser wurden ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Niederschlagswasser, durch die zuständigen Versorgungsträger am östlichen Rand des Geltungsbereichs in die Planzeichnung aufgenommen und entsprechende Textliche Festsetzungen (Ziffer 7) dazu formuliert. Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind dementsprechend von solcher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährdenden könnte.

Derzeit ist eine Inanspruchnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Auf der Flachsheck“ nicht vorgesehen. Dennoch sollen die Festsetzungen erfolgen, um eine möglichst große Flexibilität bei der Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten und Raum für ggf. später notwendige Zulaufleitungen, z.B. bei einer Erweiterung des Baugebiets, zur Verfügung zu haben.

7.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt im Bereich der südlichen Durchfahrt von der L16 bis zur Bestandsbebauung 8 m, im nördlichen Teil der Ringschließung 6 m. Über die L16 sowie die Schlenckerstraße und Berliner Straße ist das Plangebiet an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur angebunden. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine dem Nutzungszweck entsprechende Erschließung zu reali-

sieren. Eine Straßenplanung, auch als Grundlage für Höhenfestsetzungen, wurde erarbeitet (Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm, 2020). Ggf. erforderliche Detailregelungen zum Straßenausbau werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren getroffen.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche 6 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verbindung zur Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ angelegt. Sie führt in dieser Breite bis an die Plangebietsgrenze, schwenkt dann nach Norden und wird mit 4 m Breite bis an den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ geführt. Die Fläche ist als Fuß- und Radweg vorgesehen, um in nördlicher Richtung eine Verbindung zur angrenzenden offenen Landschaft zu erhalten.

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

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen untergebracht. Dies ist in diesem Fall nicht flächendeckend umsetzbar (siehe Straßenplanung, Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm, 2020), so dass hierzu eine Festsetzung erforderlich ist. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Dieses Erfordernis zur Berücksichtigung von Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers gilt gleichermaßen für die Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im Allgemeinen Wohngebiet, als auch für die zur Umgestaltung der L16 (Anlage der Linksabbiegespur) erforderlichen Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Südrand des Teilbereichs A.

Aufgrund der im Zuge der Entwurfsausarbeitung erstellten Straßenplanung wurde dementsprechend eine Festsetzung aufgenommen, durch die private Grundstücksflächen beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden dürfen. Diese Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung der für den Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

7.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bedingt durch die starke Neigung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche (z.B. zur Errichtung von Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) in Form von Aufschüttungen bzw. Abtragungen unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen, dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern, um ein ansprechendes Landschaftsbild zu erhalten und unterhalb liegende Grundstücke nicht, z.B. durch Verschatt-

tung, zu beeinträchtigen. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt selbstverständlich nicht im Bereich von Kellerzufahrten bzw. -eingängen (Garagen im Untergeschoss, Zufahrten / Zugängen usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rammenfeld/Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken (Verbandsgemeinde Prüm)“ (KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2020, 31 Seiten) erarbeitet. Daraus geht hervor, dass die einzig relevante Geräuschquelle die Verkehrsgeräusche der Landstraße L16 sind. Durch die südlich der L16 gelegenen Gewerbebetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Lärmkonflikte zwischen bestehenden oder geplanten gewerblichen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Auf Basis dieser Schalltechnischen Untersuchung wurden zeichnerische Festsetzungen in die Planung aufgenommen und Textliche Festsetzungen dazu formuliert. Für die südliche Bauzeile wird durch eine entsprechende Signatur in der Planzeichnung gekennzeichnet, dass für diesen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Textliche Festsetzung enthält Angaben zu einzuhaltenden (passiven) Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume (einschl. der Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden) nach DIN 4109-1 in Abhängigkeit des jeweils im Schallgutachten angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a . Sofern im Einzelfall eine geringere Geräuschbelastung nachgewiesen werden kann, kann von den Anforderungen auf Basis des jeweils angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegels abgewichen werden.

Die weiter nördlich gelegenen Baugrundstücke sind durch den Verkehrslärm nicht in einer Weise betroffen, der die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erfordert. Bei modernen Neubauten in üblicher Ausführung sind für diese Flächen keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die südliche Grünfläche ist ebenfalls eine Signatur in die Planzeichnung aufgenommen, da diese Signatur den südlichen Rand der angrenzenden Bauflächen berührt und die Abfolge der Lärmpegelbereiche dadurch nachvollziehbar wird. Auf die Darstellung der weiter nördlich gelegenen Lärmpegelbereiche I und II wurde verzichtet, da damit keine weiteren Festsetzungen oder Auflagen verbunden sind.

7.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft

Zeichnerisch sind, entsprechend der jeweils vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzung, Grünflächen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets festgesetzt.

Am nördlichen Rand sind das einmal das Gartengrundstück (Flurstück 47), das kein Bauland werden soll und als private Grünfläche bestehen bleibt, und einmal die öffentliche

Grünfläche zwischen der Verlängerung der Straße „Rammenfeld“ und dem unbefestigten Wirtschaftsweg. Der vorhandene unbefestigte Wirtschaftsweg wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst und bleibt nach wie vor in seiner derzeitigen Lage erhalten.

Am südlichen Rand ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll mehrere Funktionen erfüllen: Zum einen soll sie (zukünftig) als Fläche für Retentionseinrichtungen im Rahmen der Ableitung von Niederschlagswasser (siehe Kap. 7.6, 7.7, 9.3) dienen, zum anderen als Eingrünung und Abschluss des Wohngebietes in Richtung der südlich angrenzenden L16.

7.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen. Die Baugrundstücke sind so bemessen (gem. Parzellierungsvorschlag), dass diese Festsetzung umsetzbar und zumutbar erscheint.

Da im Geltungsbereich keine Strukturen enthalten sind, die als Erhalt festgesetzt werden könnten, wurden auch keine derartigen Festsetzungen formuliert.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB): Teilfläche B

Für Teilfläche B wird lediglich festgesetzt, dass die Situation bis zur Nutzung der Fläche durch wasserwirtschaftliche Anlagen unverändert bleibt und die Fläche gem. bisher geltender Festsetzung des Bebauungsplans „Beim Haubrunnen“ (Ziffer 3.2.2) zu bewirtschaften ist (extensiv genutztes Grünland).

Die Aufnahme in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dient lediglich der Sicherung der Fläche für Anlagen des Hochwasserschutzes bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung: Zukünftig soll die Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß des noch zu erstellenden Hochwasservorsorgekonzepts der Ortsgemeinde Schönecken sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem zum Bebauungsplan „Auf der Flachsheck“ erstellten Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Kall, 2021) dienen.

Daher wird der Teilbereich B als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Nutzungsregelung sowie Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, ergänzt um die Zweckbestimmung „Anlagen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung“.

9. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden Regelungen bezüglich der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen. Dadurch sollen „Steingärten“ vermieden und eine

Durchgrünung des Plangebiets gefördert werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen auch der Verkehrssicherheit, indem die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder durch die Festsetzungen gewährleistet wird. Ergänzend sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Einmündung zur L16 in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Dachneigung ist im Geltungsbereich, passend zu den unmittelbar westlich anschließenden Bestandsgebäuden (Bestand mit 24-32° Dachneigung) mit max. 32° festgesetzt. Dadurch soll den Bauherren maximaler Gestaltungsspielraum erhalten bleiben, jedoch ein in sich schlüssiges Ortsbild, in Anpassung an die unmittelbare Nachbarbebauung, sichergestellt werden.

Diese Festsetzungen dienen insgesamt der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

10. Auswirkungen der Planung: Teilfläche A

10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die überörtliche Erschließung ist durch den Anschluss an die L16 unmittelbar südlich des Plangebietes sichergestellt. Im Westen schließt die Erschließung an die Zusammenführung der „Schlenckerstraße“ und der „Berliner Straße“ des bestehenden Wohngebietes, und somit indirekt an die überörtlichen Verkehrswege, an. Durch das neue Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbewegungen zu rechnen, die jedoch keine Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrswege zur Folge hat.

Die innere Erschließung ist durch eine Ringstraße sichergestellt. Aus diesem Grund sind keine Wendeanlagen erforderlich, da ein Durchqueren oder ein Wenden immer möglich ist. Die am südlichen Rand des Plangebiets gelegene Zufahrt ins Wohngebiet, von der L16 aus bis zum bereits bestehenden Wohngebiet, erhält eine Erschließungsbreite von 8,00 m. Der restliche Teil der Ringerschließung erhält eine Breite von 6,00 m. Die Eckausrundungen sind so gewählt, dass auch größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Rettungsdienst, Lieferdienste) passieren können. Über einen Fußweg ist die Erschließung mit dem nördlich angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg „Rammenfeld“ verbunden.

Zur Konkretisierung des Flächenbedarfs für die Erschließungsanlagen und als Basis für die getroffenen Höhenfestsetzungen wurde im Vorfeld dieses Entwurfs eine Erschließungsplanung (Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm, 2020) erarbeitet. Auf dieser Basis erfolgt die konkrete Festsetzung von Verkehrsflächen und Gebäudehöhen.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

10.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers („häusliches Abwasser“) soll über Kanalleitungen zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Berliner Straße (DN 300) und von dort zur Kläranlage Schönecken erfolgen. Die durch den Anschluss von ca. 22 neuen Grundstücken an den gemeindlichen Kanal zusätzlich anfallende (geringe, unter 2,0 l/sec.) Abwassermenge ist als unkritisch anzusehen. Diese Einschätzung ist u.a. darin begründet, dass im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Schlenckerstraße in 2021 zeitnah eine Entkopplung des Niederschlagswassers vom (als Mischwasserkanal angelegten) bestehenden Kanal erfolgen soll. Auch die Kläranlage Schönecken (ca. 5.800 EW) wird durch die zusätzlichen Grundstücke nicht an ihre Kapazitätsgrenze gelangen.

Durch eine weitere geplante Sanierungsmaßnahme (Straße und Kanal) in der Berliner Straße wird, trotz der topographisch schwierigen Gefällesituation, ein Anschluss der neuen Baugrundstücke an die bestehende Kanalisation im Freigefälle ermöglicht. Lediglich bei Schmutzwasseranfallstellen unterhalb der Rückstauenebene (vor allem im Untergeschoss der südlichen Grundstücke mögl.) sind ggf. Hebeanlagen bzw. Rückstausicherungen vorzusehen (siehe zum Bebauungsplan erarbeitetes Entwässerungskonzept, PE Becker GmbH, Kall, 2021, 8 Seiten).

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Außerdem ist eine Ableitung über die vorhandene, im Mischsystem angelegte, Kanalisation aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Bei dem Erschließungsgebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Somit ist das Niederschlagswasser nicht behandlungsbedürftig. Das auf den neuen Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher mit dem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in Sammelleitungen zusammengeführt und zu einer südlich gelegenen Rückhaltung innerhalb der Grünflächen abgeleitet werden (siehe Eintragungen in der Planzeichnung). Von dort ist die Einleitung in den Hühnerbach vorgesehen, wobei die Einleitmenge in den Vorfluter gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht werden soll. Der aus den Anforderungen resultierende Platzbedarf ist nicht durch die Grünflächen im Teilbereich A (also nördlich der L16) abzudecken, so dass die erforderlichen Anlagen im Teilbereich B (also südlich der L16) vorgesehen werden sollen. Die Grünflächen des Teilbereichs A werden dennoch mit entsprechenden Festsetzungen versehen, um Reserveflächen, auch für den Fall einer Erweiterung des Baugebietes (gem. Wohnbaufläche im FNP) in östlicher Richtung, vorzuhalten.

Die hierzu erforderlichen Kanalleitungen (auch zusätzliche Zulaufleitungen im Fall einer Erweiterung der Bauflächen) sollen innerhalb der Flächen verlegt werden, die nach Vollzug der Erschließung entweder öffentliche Verkehrsflächen oder mit einem entsprechenden Leitungsrecht (südöstl. Rand des Geltungsbereichs) belegt sind.

Details der Niederschlagwasserbeseitigung werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

10.4 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Immissionen durch Staub, Licht oder Geruch sind für das Plangebiet nicht relevant, so dass Schallimmissionen umgebender Nutzungen die zu untersuchende Immissionsart sind.

Im Schallgutachten wurde die Geräuschsituation durch die Landstraße L16 und gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf der Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken untersucht. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) oder der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm).

Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Auf der Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken sind keine Lärmkonflikte zwischen bestehenden oder geplanten gewerblichen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Weiterhin werden durch die geplanten Wohnnutzungen aus Lärmschutzgründen weder die Bestandsbetriebe eingeschränkt, noch werden diese in ihrer weiteren Entwicklung behindert. Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur geringen zu erwartenden Verkehrserzeugung weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit die Verkehrsgeräuschsituation durch die Landesstraße L16 die zu berücksichtigende Schallquelle. Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten sind.

Um dies zu gewährleisten wurde die zukünftige Verkehrsgeräuschsituation durch die Landstraße L16 innerhalb des Plangebiets berechnet (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rammenfeld / Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken (Verbandsgemeinde Prüm), Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2020, 31 Seiten).

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der geplanten Gebäude werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten verglichen. Dabei wird ersichtlich, dass diese Orientierungswerte an der ersten (südlichsten) Gebäudereihe des neuen Wohngebiets überschritten werden.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrsgeräusche der L16 werden in der schalltechnischen Untersuchung passive Schallminderungsmaßnahmen auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel **La** nach DIN 4109 (2018) vorgeschlagen, um den erforderlichen Schallschutz für schutzbedürftige Räume, einschließlich der Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in den Gebäuden sicherzustellen (siehe nachfolgende Abb 4):

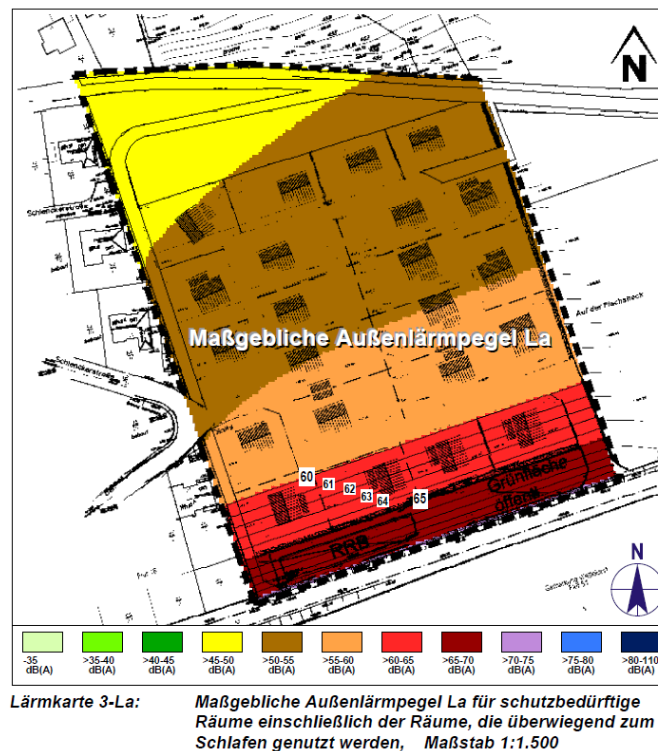


Abbildung 4: Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rammenfeld / Flachsheck“ der Ortsgemeinde Schönecken (Verbandsgemeinde Prüm), Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2020, Seite 17)

Demnach liegt nur die erste (südlichste) Bauzeile zur L16 hin mit $La \leq 64$ dB(A) im Bereich oberhalb eines maßgeblichen Außenlärmpegels La von 60 dB(A). Ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $La \leq 60$ dB(A) bedingt für typische Bauausführungen von Neubauten keine besonderen Anforderungen. Auch ein maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 -65 dB(A), wie hier für die südliche Bauzeile, führt für typische Neubauten nur zu leicht erhöhten Anforderungen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan müssen die hier im Bereich der Baufenster maßgeblichen Außenlärmpegel La nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt durch entsprechende Signatur und Eintrag der Lärmpegelbereiche (LPB) in der Planzeichnung sowie Formulierung entsprechender Textlicher Festsetzungen (Ziffer 11).

Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude der südlichsten Bauzeile nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Alle anderen Bauflächen (mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $La < 60$ dB(A)) sind von derartigen Vorgaben nicht berührt, da sich bei Neubauten keine relevanten Anforderungen ergeben. Ergänzend ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel La abgewichen werden kann (beispielsweise, wenn an einer geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer bereits errichteter Bauten ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel La erreicht wird).

10.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und das Landschaftsbilds gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind, zumindest im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten sind zu untersuchen. Entsprechende Fachbeiträge, aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet auch eine FFH-Vorprüfung, wurden erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

10.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Hartmut Fehr, Stolberg, 06.12.2019, 19 Seiten) untersucht.

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) die Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gewährleistet ist.

Auch die FFH-Vorprüfung (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Hartmut Fehr, Stolberg, 06.12.2019, 10 Seiten) stellt keine Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans fest, so dass keine speziellen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden.

10.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Artenschutzprüfung kommt insgesamt zu dem Schluss, dass die wohnbauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Schönecken nur eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erfordert. Funktionserhaltende Maßnahmen zum Ausgleich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und/oder gefährdeter Arten sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig. Die FFH-Vorprüfung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine speziellen Maßnahmen erforderlich sind.

10.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht auszugleichen. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht und es sind auch keine Kompensationsmaßnahmen zu formulieren.

Dennoch wurde ein Verbot von sog. „Steingärten“ und ein Pflanzgebot in die Festsetzungen aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

10.6 Flächenbilanz

Teilfläche A: Allgemeines Wohngebiet

	Fläche m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	16.100	58,7
Straßenverkehrsfläche	5.115	18,6
Davon mit besonderer Zweckbestimmung	192	0,7
Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)	2.300	8,4
Grünfläche	3.930	14,3
privat	1.762	6,6
öffentlich	2.168	8,1
Summe gesamt	27.445 m²	100 %

Teilfläche B: Anlagen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung

Diese Teilfläche ist zu 100 % öffentliche Grünfläche.

11. Auswirkungen der Planung: Teilfläche B

Für den Großteil der Teilfläche B resultiert aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine unmittelbare Veränderung. Perspektivisch ist die Nutzung dieser Fläche für wasserwirtschaftliche Anlagen (Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwasserschutz) vorgesehen. Insbesondere eine Teilfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung wird zeitnah zur Sicherung der Erschließung des neuen Baugebiets in Anspruch genommen. Die konkrete Ausgestaltung ist durch das geplante Hochwasservorsorgekonzept der Ortsgemeinde Schönecken sowie auf Ebene wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren zu regeln.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der Nachrichtlichen Übernahme der Werbe- und Anbauverbotszone (gem. § 22 LStrG i.V.m. § 24 LStrG) bzw. der Werbe- und Anbaubeschränkungszone (gem. § 23 LStrG i.V.m. § 24 LStrG) entlang der L16 in die Planzeichnung. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

13. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen, also Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung), Bergbau, Mineralienabbau etc.), sind nicht zu berücksichtigen.

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend acht weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Baufeldfreimachung, Anpflanzung und Schutz von Gehölzen, Bodenarbeiten, Denkmalschutz, Auffinden von Kampfmitteln, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Schutz des Oberbodens.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Schönecken, den _____

(Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)