

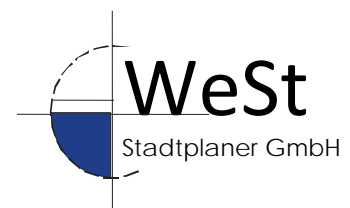
# 2019

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Ferienhausgebiet‘ der Ortsgemeinde Filz



Vorentwurf

Mai 2019



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Ferienhausgebiet‘

Inhalt:

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>MASSNAHMEN</b>		<b>11</b>
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>
<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b>		<b>15</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>15</b>
<b>13.1</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>15</b>
<b>13.2</b>	<b>VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>15</b>
<b>13.2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>14.1</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1</b>	<b>SCHUTZGUT MENSCH</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2</b>	<b>SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN</b>	<b>16</b>
<b>2.1.3</b>	<b>SCHUTZGUT BODEN</b>	<b>17</b>
<b>2.1.4</b>	<b>SCHUTZGUT WASSER</b>	<b>17</b>
<b>2.1.5</b>	<b>SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA</b>	<b>17</b>
<b>2.1.6</b>	<b>SCHUTZGUT LANDSCHAFT</b>	<b>17</b>
<b>2.1.7</b>	<b>SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER</b>	<b>18</b>
<b>2.1.8</b>	<b>WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>18</b>

2.1.9	ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
<b>15.2</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>19</b>
2.1.10	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
2.1.11	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
<b>2.3</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
2.1.12	ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN	20
2.1.13	SCHUTZGUT BODEN	20
2.1.14	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	21
2.1.15	SCHUTZGUT WASSER	21
<b>2.4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>22</b>
<b>15.1</b>	<b>TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>22</b>
<b>15.2</b>	<b>MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>24</b>
<b>1.</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)</b>	<b>24</b>
<b>2.</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT</b>	<b>25</b>
	<b>PFLANZENLISTEN</b>	<b>26</b>
	<b>LISTE „A“ - BÄUME I. ORDNUNG</b>	<b>26</b>
	<b>LISTE „B“ - BÄUME II. ORDNUNG</b>	<b>26</b>
	<b>LISTE „C“ - STRÄUCHER</b>	<b>27</b>
	<b>LISTE „D“ - SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN</b>	<b>27</b>
	<b>LISTE „E“ - STREUOBST</b>	<b>27</b>
	<b>LISTE „F“ - HECKENPFLANZEN</b>	<b>27</b>
	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>28</b>

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Filz möchte ein Investor ein Ferienhausgebiet erschließen. Er plant im Osten der Gemeinde ca. 13 Ferienhäuser, die in mehreren Bauabschnitten gebaut werden sollen. Die Häuser werden über die Straße „Auf dem Acker“ und in der Folge über eine Stichstraße (Privatweg) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der Planbereich hat eine Grundfläche von ca. 9.063 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Ferienhausgebietes und erweitert das touristische Angebot der Gemeinde und der Verbandsgemeinde.



Abbildung 1: Lage im Raum

Natura 2000-Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

## 2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Filz unmittelbar an das Siedlungsgefüge angrenzend.

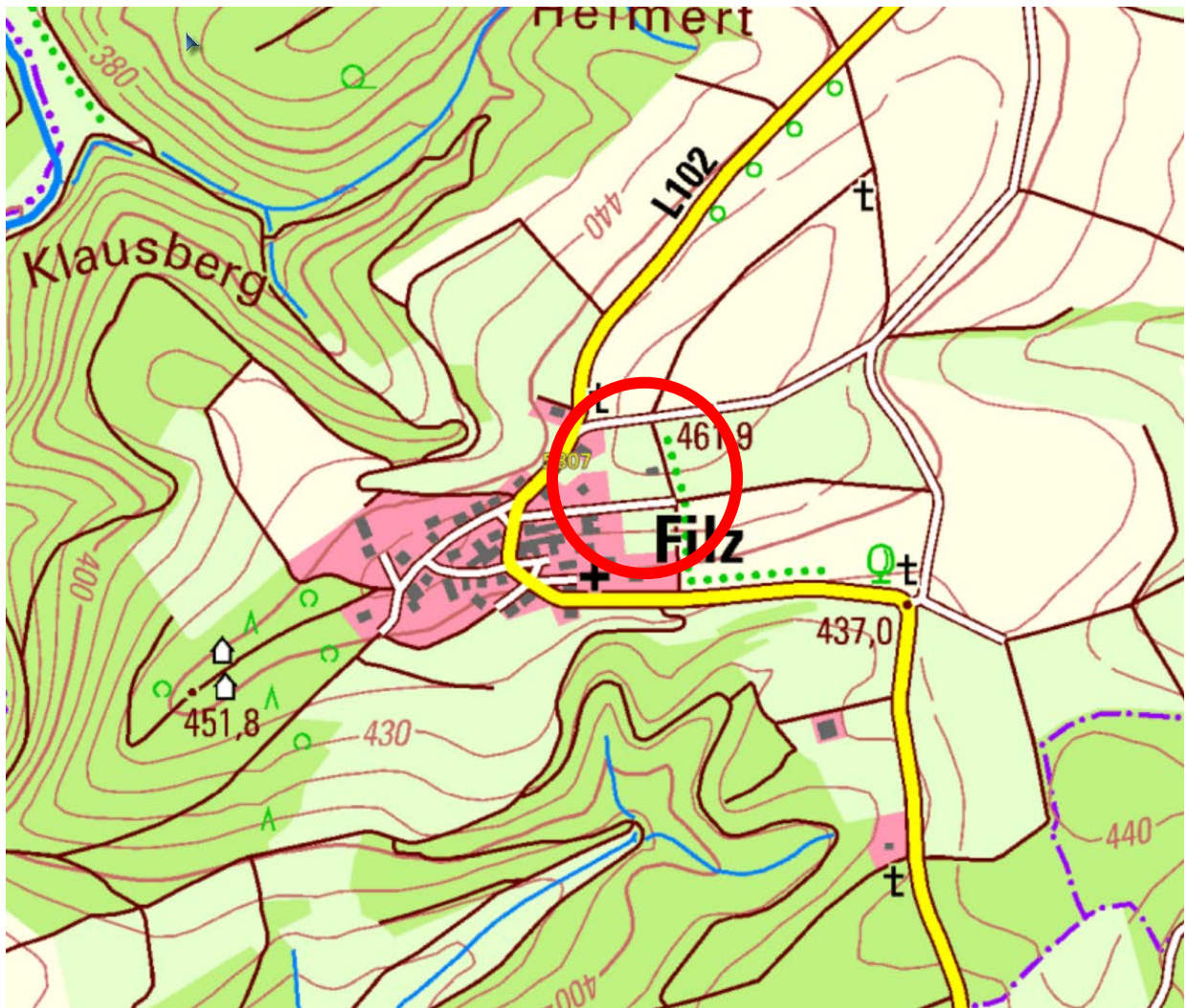


Abbildung 2: Lage im Raum, Quelle Google Maps

Das Plangebiet überplant folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Filz: 14/3, 15/5, 27/4, 27/5, und 89/2 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

---

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan stellt den Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Der Flächennutzungsplan ist parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen

## 4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 4.1 NUTZUNG

Ein Investor möchte das touristische Angebot im Gesundland erweitern und plant deshalb die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit ca. 13 Ferienhäusern und einer zentralen Einrichtung. Hierzu sollen in aufgelockerter Bauweise Einzel- und Doppelhäuser auf dem ca. 0,9 ha großen Gebiet verteilt werden. Die Häuser sollen alle nach Süden ausgerichtet werden, damit ein attraktiver Freisitz entstehen kann. Wichtig ist eine versetzte Anordnung der baulichen Anlagen, um auch private Bereich für die Feriengäste zu schaffen. Dabei sollen auf dem Gelände auch Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. In einem zentralen Gebäude ist eine Gastronomie für das Ferienhausgebiet und auch Gästen aus der Region geplant.



Abbildung 4:  
VEP, WeSt-  
Stadtplaner

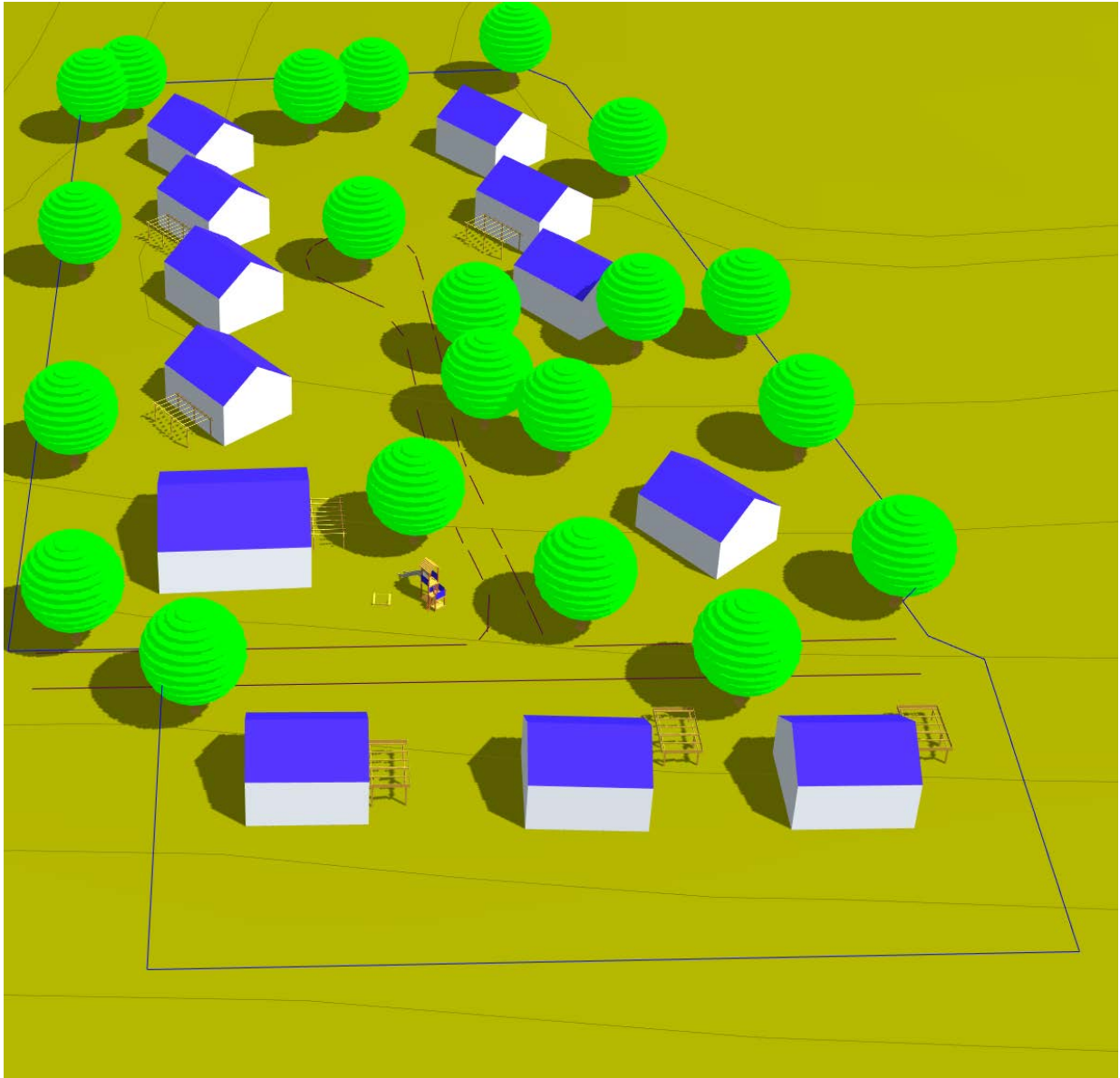


Abbildung 5: VEP, Blick aus südlicher Richtung, WeSt-Stadtplaner

#### 4.2 GRÜNORDNUNG

##### *Allgemeine Zielvorstellungen*

Grundsätzlich muss als Zielsetzung der Landespflege das Minimierungsgebot gelten. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung möchte die Ortsgemeinde das touristische Angebot der Gemeinde stärken. Gleichzeitig soll aber der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich sein. Deshalb sollen die Flächen unmittelbar im Ferienhausgebiet für die Planung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.



Folgende grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen, randliche Eingrünung,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

#### 4.3 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf dem Acker“ und in der Folge über einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Privatweg in wassergebundener Decke.

---

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Lage im freien Landschaftsraum.
- Festsetzung und Erhaltung eines umfangreichen Grünanteils im Plangebiet.
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen.
- Verknüpfung der freien Landschaft mit dem Siedlungskörper.
- Gewährleistung der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

---

## 6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ (SO) festgesetzt.

Grundlage für die Sondergebietsfestsetzung bildet die Rahmenvorschrift des § 10 BauNVO.

Der Bezeichnung des Sondergebiets schließen sich die Zweckbestimmung sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung an.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

"Der Ferienhausgebiet dient der Aufnahme von Ferienhäusern".

Wesentliches Ziel der Zweckbestimmung ist die Klarstellung, dass das Sondergebiet der Erholung sowie dem ferienmäßigen Wohnen dient.

Die Zweckbestimmung entspricht dem Sinn des § 10 BauNVO. § 10 versteht unter Erholung eine wohnartige Freizeitgestaltung bzw. ein zeitweiliges Freizeitwohnen.

Das Ferienhausgebiet ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Errichtung von Dauerwohnstätten ist im Plangebiet unzulässig.

Ergänzend wird folgendes zur Klarstellung der Nutzung und Verweildauer festgesetzt:

„In der Art der Nutzung dient das Feriendorf dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis. Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen.

Aufbauend auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes hat die Ortsgemeinde den Zulässigkeitskatalog bestimmt. Bei der Definition der zulässigen Nutzungsarten spielt die Eigenart des Gebietes eine bedeutende Rolle.

Zwecks Umsetzung des freizeitmäßigen Wohnens sind im Plangebiet Ferienhäuser und –wohnungen allgemein zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen über die Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Vorrangiges Ziel dieser ergänzenden Festsetzungen ist die Einbindung in das Landschaftsbild.

Garagen und Stellplätze sind in einem Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Gemäß der Bestimmung des § 12 (2) BauNVO sind sie jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Nebenanlagen steht ebenfalls in Abhängigkeit vom Nutzungszweck des Ferienhausgebiets. Sie haben der weiteren Ausgestaltung der Freizeit- und Erholungsfunktion zu dienen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Bestimmungsfaktoren geregelt werden:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse sowie
- Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Für das gesamte Plangebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschosßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. **Z = II**

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Firsthöhe festgelegt. Diese liegt bei FH = 9,00 m. Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m betragen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 6.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

### 6.4 Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Zielsystem)**

Aus landespflegerischer Sicht ist das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung nach den im folgenden dargelegten Zielvorstellungen zu entwickeln, um die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen und um bestehende Beeinträchtigungen abzubauen.

#### MASSNAHMEN

### **Maßnahme 1 – Pflanzung von fünf Bäumen entlang der Erschließungsstraße**

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion und das Landschaftsbild)

### **Maßnahme 2 - Randliche Eingrünung (Maßnahme M2)**

Im Ordnungsbereich M2 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite' von 3,00 m.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Anhang): Bäume II. Größenordnung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;

Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

### **Maßnahme 2 – Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M3)**

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 100 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzten sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

### **Maßnahme 3 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**

Verwendung unversiegelnder Bauweisen wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasengittersteine, Beton-Gras-Steine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Schotterrasen und vergleichbare Materialien (Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Bodenwasserhaushalt, den Landschaftswasserhaushalt insgesamt und die Klimafunktion)

#### **Hinweise**

#### **Hinweis 1 – Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet**

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist breitflächig oder in Mulden aufzufangen und durch natürliche Versickerung dem Untergrund zuzuleiten.

(Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Bodenwasserhaushalt, den Landschaftswasserhaushalt insgesamt und die Klimafunktion)

---

## **7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

### **7.2 Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

### 7.3 Niederschlagswasser

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden. Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005

Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.

Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.

### 7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz gegeben.

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

---

## 9 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 9.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz, zu melden.

---

## 10 FLÄCHENBILANZ

---

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ca. 9.063 m<sup>2</sup> überplant. Davon können ca. 2.150 m<sup>2</sup> Flächen versiegelt werden.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Filz durch

Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Mai 2019

Filz, den \_\_.\_\_.2019  
Ortsgemeinde Filz

**(Helmut Römer)**  
Ortsbürgermeister

---

## TEIL B UMWELTBERICHT

---

### 1 EINLEITUNG

---

#### 13.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

#### 13.2 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen.

#### 13.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz erstellt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes,

---

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

### 14.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des landespflegerischen Planungsbeitrags berücksichtigt.

Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

#### 2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Bewertung: gering

#### 2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch 'gewachsenen' Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die intensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der 'neuen' Nutzung' besteht.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die 'neu' hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer 'Ordnung' und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Bewertung: mittel



### 2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Durch die geplante Anlage werden ca. 2.150 m<sup>2</sup> Flächen für bauliche Zwecke (Ferienhäuser + Stellplätze und Zuwegung) herangezogen.

Es wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Beurteilung: mittel

### 2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die geplante Nutzung als gering einzustufen, da das Wasser, bis auf die Fundamente weiterhin auf den Flächen versickern kann. Die hinzukommende Flächenversiegelung wird aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.

Bewertung: gering

### 2.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu erkennen.

Die geringe Größe der geplanten Bebauung und der daher zu erwartende Grad der Versiegelung, Überbauung und Verkehr lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft und Klima erwarten.

Bewertung: gering

### 2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Lage ist eine Fernwirkung der baulichen Anlagen gegeben.

Die Lage in der freien Landschaft stellt erhöhte Anforderungen an eine Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu sind grünordnerische Maßnahmen (schwerpunktmäßig an den seitlichen Grundstücksgrenzen) und gestalterische Maßnahmen notwendig.

Bewertung: mittel bis hoch

### 2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bewertung: gering

### 2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die vorhandene landwirtschaftliche Vorbelastung im Plangebiet hat zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses geführt.

Durch Ausweisung von Pflanzstreifen und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen kann eine gewisse Aufwertung vollzogen werden. Durch die ordnende Funktion des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsgebiete herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.1.9 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
<b>MENSCH</b>	Eingriff in das Landschaftsbild	1
<b>PFLANZEN UND TIERE</b>	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen	1
<b>BODEN</b>	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	2
<b>WASSER</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses	1

	Verlust von Oberflächenwasserretention	
<b>LUFT UND KLIMA</b>	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	<b>0</b>
<b>LANDSCHAFT</b>	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans	<b>2-3</b>
<b>KULTUR UND SACHGÜTER</b>	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>0</b>
<b>WECHSELWIRKUNGEN</b>	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	<b>1</b>

**0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich**

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.

## 15.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### 2.1.10 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen wird eine erhebliche Verbesserung für die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus dient die geplante Anlage zur Gewinnung regenerativer Energien und trägt damit zu einer ökologisch sinnvollen Art der Energieerzeugung bei.

### 2.1.11 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Plangebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

## 2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des landespflegerischen Planungsbeitrags sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu keine Notwendigkeit besteht und/ oder im Gegensatz zum landespflegerischen Planungsbeitrag keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

#### 2.1.12 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente

#### 2.1.13 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,

- Grundflächenzahl.

#### Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

#### 2.1.14 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Umsetzung eines Farbkonzeptes (landschaftsangepasste Farben und Baustoffe; Vermeidung ortsuntypischer Bauformen und Materialien),
- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere entlang der Außengrenzen),
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

#### 2.1.15 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer funktionalen Betriebsführung.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

## 2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

### Standort

Standortalternativen kommen nicht in Frage, da die Flächen unmittelbar an das Siedlungsgefüge anschließen. Im Umfeld sind durch das Ferienhausgebiet vergleichbare Qualitäten zu erwarten. Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

---

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

### 15.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wird ein Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz ausgearbeitet. Dieser greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung nach Adam, Noel zurück.

Das Fachgutachten wird im weiteren Verfahren in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.

### 15.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

### 3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nutzung eines Teilbereichs der Ortslage von Filz für Ferienhäuser ermöglichen. Geplant sind Ferienhäuser im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit solcher Häuser mit entsprechenden Nebenanlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über die Straße „Auf dem Acker“ vor. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen

Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung des Plangebietes ergibt sich insbesondere aus der Randlage und der daraus resultierenden Fernwirkung. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,2)
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc.

reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

#### Zweckbestimmung:

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

"Das Ferienhausgebiet dient der Aufnahme von Ferienhäusern.

In der Art der Nutzung dient das Ferienhausgebiet dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis.

#### **SO - Ferienhäuser**

#### Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die dem Nutzungszweck der Ferienhäuser dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der Ferienhäuser dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen,
5. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (siehe Planeinschrieb) festgelegt (GRZ = 0,2).

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

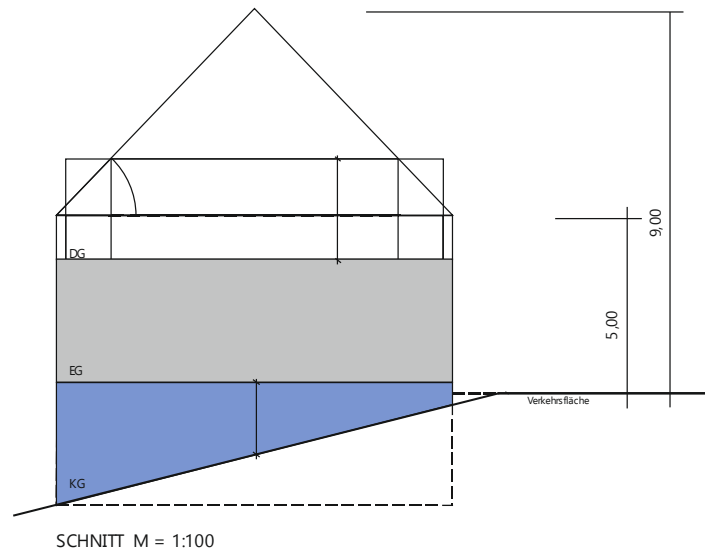
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

#### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

Die Höhe der baulichen Anlagen über der Höhenlage des rechtwinklig zur Schnittlinie des Baugrundstückes mit der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) auf dieser Schnittlinie ermittelten Punktes darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 'Firsthöhe' (FH) von 9,00 m und eine 'Traufhöhe' (TH) von 5,00 m nicht überschreiten.





**3. BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)**

**3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge in geringem Ausmaß sind zulässig.

**3.3 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Teil der Straße ‚Auf dem Acker‘ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

**5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT**

Randliche Eingrünung (Maßnahme M1)

Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig auf-gebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Es sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume II. Größenord-nung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;

Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

5.1 Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M2)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 100 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laub-baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzten sind (siehe Pflanzliste); die übrige Flä- che ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu si- chern.

5.2 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme M3)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflä- chen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasser- durchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

## Pflanzenlisten

### LISTE „A“ - BÄUME I. ORDNUNG

### LISTE „B“ - BÄUME II. ORDNUNG

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**LISTE „C“ - STRÄUCHER  
 PFLANZEN**

**LISTE „D“ - SCHLING- UND KLETTER-**

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	(kletternde Arten)	
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	(oder Sorten hieraus)	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

**LISTE „E“ - STREUOBST**

*Apfelsorten:*

*Birnensorten:*

Baumanns Renette	Goldpramäne	Alexander Lucas
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Landsberger Renette	Williams Christ
Winterrambour	Ontario	Clapps Liebling
Boskoop	Jakob Fischer	Gute Luise
Zuccalmaglios Renette	Jakob Lebel	Conference
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

**LISTE „F“ - HECKENPFLANZEN**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn
(nur grünblättrige Sorten)	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

---

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

---

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 5 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 6 In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
- 7 Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 8 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
- 9 Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
- 10 Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 11 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- 12 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 13 Die Schutzbestimmungen der RVO vom 12.07.1970, Az. 55-61-4-19/70 bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W101, sind zu beachten.
- 14 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 15 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210

Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

- 16 Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden. Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:  
Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005  
Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.  
Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.
- 17 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 18 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 19 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 20 Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- 21 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Filz, den \_\_.\_\_.2019  
Ortsgemeinde Filz

**(Helmut Römer)**  
Ortsbürgermeister