



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1 der Begründung - Städtebau</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	5
2.3. Planungsrechtliche Situation .....	6
2.4. Archäologie / Denkmalschutz.....	7
2.5. Altablagerungen .....	8
2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>8</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang .....	8
3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen .....	9
3.3. Erschließung .....	10
<b>4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>11</b>
4.1. Vorhandene Nutzungen .....	11
4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen .....	11
4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse .....	11
<b>5. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
5.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	13
5.4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	13
5.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	13
5.7. Lärmschutzwall .....	15
<b>6. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>16</b>
6.1. Radonpotential .....	16
6.2. Innergebietlicher Lärmschutz .....	18
<b>7. Planungsalternativen</b> .....	<b>18</b>
<b>Teil 2 der Begründung – Umweltbelange</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>20</b>
1.1. Landschaftsraum / vorhandene Strukturen .....	20
1.2. Schutzgebiete/-objekte.....	21
<b>2. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>22</b>
2.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	22
2.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt .....	22
2.3. Schutzgut Boden .....	24
2.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	25
2.5. Schutzgut Luft und Klima .....	25
2.6. Schutzgut Landschaft.....	26
2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	26
2.8. Wechselwirkungen .....	27
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b> .....	<b>27</b>
3.1. Bei Nichtrealisierung .....	27
3.2. Bei Durchführung der Planung.....	27

# Teil 1 der Begründung - Städtebau

## 1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

---

Der aus dem Jahr 2002 stammende Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen für das Teilgebiet „Klostergarten“, soll aktuell für seinen gesamten Geltungsbereich an veränderte Planungsziele angepasst werden. Durch diese 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Angebotsplanung für ein allgemeines Wohngebiet auf der bisherigen Fläche des Sondergebietes „Ferienhäuser“ geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ferienhäuser Klostergarten“.

Das angestrebte Konzept des bisherigen privaten Vorhabenträgers, der kleine Ferienhäuser geplant hatte, die komplett an Privatpersonen verkauft werden sollten, konnte in den letzten Jahren mangels Kaufinteresse nicht umgesetzt werden. Diese Konzeption sah nicht die Entwicklung eines "Event-Ferienhausgebietes" vor, sondern vielmehr richtete sich das Angebot an einen Personenkreis, der die landschaftsgebundene Erholung in der Ruhe vorzieht. Als Fremdenverkehrsgemeinde in prägnanter Lage sollte dieses Konzept der geplanten Nutzung zur Aufwertung des Ortes und seiner Freizeitanlagen beitragen. Da dieses Konzept bis heute nicht zum Tragen kam, erwarb die Ortsgemeinde Klausen das gesamte Gebiet und beabsichtigt dies nun einer Wohnnutzung zum ständigen Wohnaufenthalt in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu zuführen.

Das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist fertig gestellt sowie der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen abschließend erfolgt.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Sondergebietes „Ferienhäuser“, als ein Gebiet mit temporärer Wohnnutzung, wird von der 1. Änderung insgesamt nicht wesentlich berührt, da die angestrebte allgemeine Wohnnutzung mit Dauerwohnungen, als eine ähnliche Nutzung, die Wohnzwecken dient, anzusehen ist. Die angestrebte Änderung der Planungsinhalte für diesen Bereich kann nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung mit den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist und im Bebauungsplan auch nicht als Ausnahme vorgesehen war. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

Die Planmaßnahmen sind insgesamt als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Änderungsverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn der § 13a BauGB zielt auf die „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ ab. Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“, sondern er beabsichtigt die Nutzungsänderung für einen Bereich der bereits für Wohnnutzung vorgesehen war und das bereits vollständig mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen versehen ist.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB). Insbesondere die Nutzung einer bereits für bauliche Zwecke vorgesehenen und mit allen Infrastruktureinrichtungen hergestellten Fläche sind Ziele des Bebauungsplanes.

Somit dient er der Wiedernutzbarmachung einer bisher nicht genutzten aber bereits für bauliche Zwecke vorbereiteten Fläche zu Wohnzwecken.

- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB). Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 22.922 qm. Davon sind 2.272 qm Straßenverkehrsfläche, 81 qm Fußwegefläche, 29 qm Fläche für die Abholung von Abfällen, 13.776 qm Bauland und 6.764 qm Grün- und Ausgleichsflächen. Die GRZ beträgt 0,4, eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig. Somit beträgt die Grundfläche (13.776 \* 0,4) rund 5.510 qm. Damit liegt die Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB weit unter dem angegebenen Schwellenwert von 20.000 qm.
- c) Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB). Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Zulässigkeit einer UVP wird hierdurch nicht begründet.
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplans werden die neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der geänderten Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzen.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplan Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Begrenzung im Westen: Ehemalige Klosteranlage der Dominikanerinnen, Kindergarten und anschließend an Privatgrundstücke der Anlieger der Wittlicher Straße und Nachtigallental;
- Begrenzung im Nordosten: Umgehungsstraße L 47 im Einschnitt;
- Begrenzung im Südosten: K 51 (Bernkasteler Straße) mit Anschlussbereich / Einmündung in die L 47 und Grundstücke des Doppelhauses;
- Begrenzung im Süden: K 51;

Der Geltungsbereich der Änderung hat insgesamt eine Größe von rd. 22.922 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 5: Flurstücks-Nr.: 38/1, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/12, 38/13, 38/14, 38/15, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20, 38/22, 38/23, 38/24, 38/25, 38/26, 38/27, 38/28, 38/29, 38/30, 38/31, 38/32, 38/33, 38/34, 38/35, 38/36, 38/37, 38/38, 38/39, 38/40, 38/41, 38/42, 38/43, 38/44, 39, 41/3;



Abbildung 1: Geltungsbereich; unmaßstäblich

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich Land ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

## 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Der geplante Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Klausen. Er liegt größtenteils auf dem ehemaligen Klostergelände und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Im Südosten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich eine gemischte Baufläche, auf der sich zwei Wohnhäuser befinden. Im Südwesten grenzen ehemalige Klostergebäude und ein Kindergarten an. Die nordöstliche und südliche Begrenzung bilden die Landesstraße L 47 bzw. die Kreisstraße K 51. Das Gelände wird geprägt durch die bereits freigemachten Baufelder und durch die vorhandenen Erschließungsanlagen. Der geplante Standort liegt teilweise in bzw. grenzt unmittelbar an die Denkmalschutzzone um die Wallfahrtskirche.

Den größten Teil des B-Planes nimmt die Ausweisung eines "Sondergebietes Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO ein. Die geplanten Ferienhausgebäude waren dazu bestimmt überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. In einem ersten Bauabschnitt sollte der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches fertig gestellt werden. Als mögliche Optionsfläche für einen weiteren 2. Bauabschnitt (ca. 15 Ferienhäuser) waren die Flächen nördlich des Kindergartens vorgesehen. Diese Option war als langfristiges Konzept vorgesehen. Da auf dem zu überplanenden Gelände bereits ein Wohnhaus vorhanden war, das im Zusammenhang mit dem ehemaligen Kloster genutzt (Priesterwohnhaus/Rektorat) wurde, wurde für die weitere wohnbauliche Nutzung des zweigeschossigen Gebäudes dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

Verkehrlich wird der Planbereich über die L 47 (Osann-Hetzerath) und die L 50 (Salmtal - Piesport ) sowie die K 51 (Esch an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die L47 ist die Bundesautobahn A1/ A60 (Koblenz- Trier) in einer Entfernung von 2 km zu erreichen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Wittlich (Sitz der Verbandsgemeinde Wittlich-Land) beträgt ca. 12 km und zum Oberzentrum Trier ca. 25 km. Entfernung zur Stadt Bernkastel-Kues ca. 16 km, zur Stadt Schweich ca. 12 km und zur Mosel (Piesport) ca. 6 km. Entfernung zum nächsten Bahnanschluss in Salmtal ca. 3 km und zum Hauptbahnhof Wittlich ca. 12 km. Die Entfernungen zum Regionalen Industriezentrum Föhren-Hetzerath und zum Flugplatz Föhren-Hetzerath liegen bei ca. 8 km.

## **2.3. Planungsrechtliche Situation**

### **2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan (ROP)**

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Klausen die zentralörtliche Bedeutung Erholung zu. Darüber hinaus spricht der künftigen Regionalplan im Entwurf vom Januar 2014 der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen Wohnen und Freizeit/Erholung zu. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Landwirtschaft und Gewerbe sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen. Infolge der örtlichen Bedeutung für die Erholung ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden und eine signifikante Störung des Landschaftsbildes vermieden wird. Im Rahmen der Bauleitplanung soll zudem besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt werden.

### **2.3.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land vom Juli 2006 werden die vom Geltungsbereich der Änderung erfassten Flächen als Sondergebiet „Ferienanlage“ bzw. als Wohngebiet dargestellt:

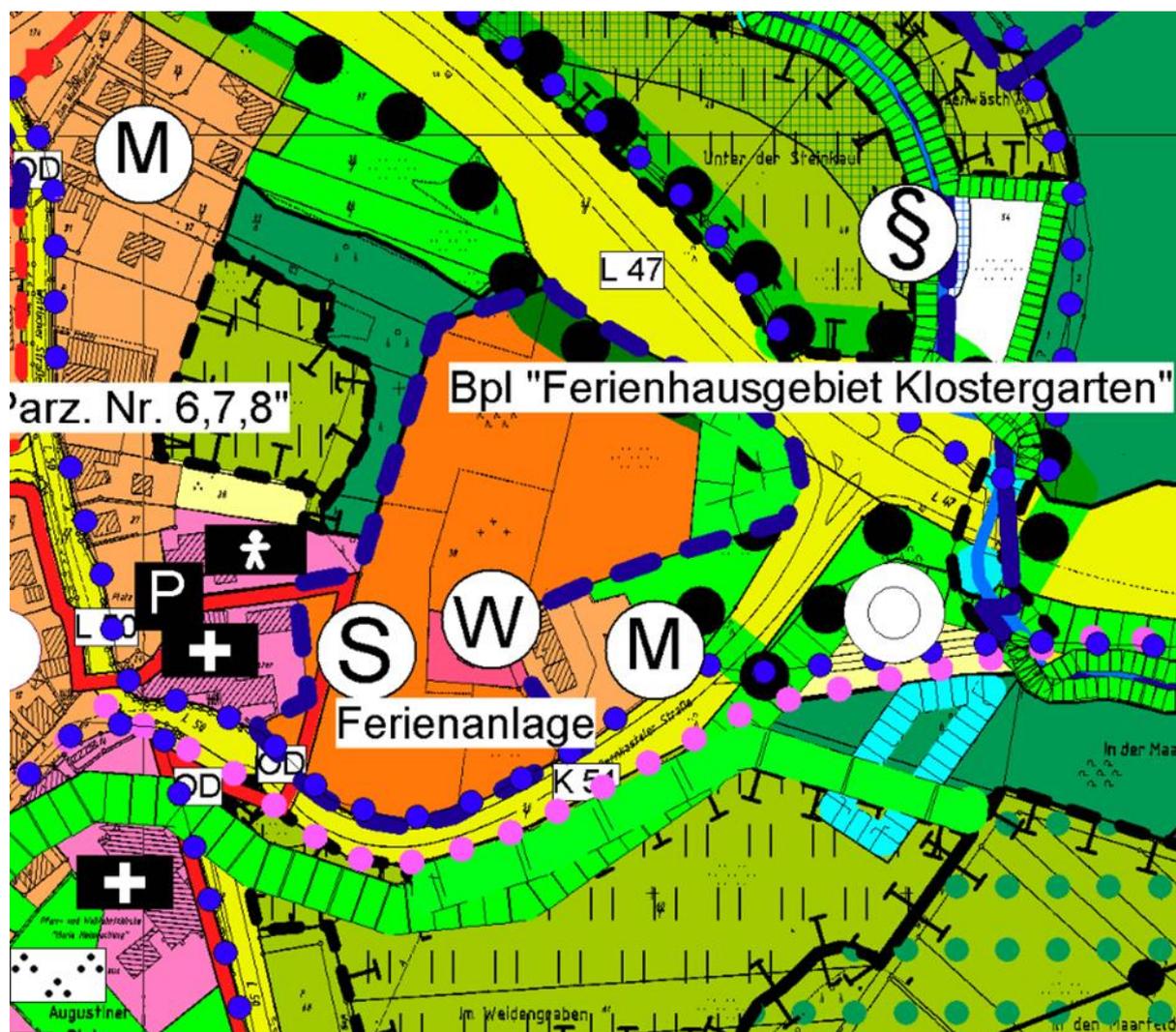


Abbildung 2: FNP VG Wittlich-Land Juli 2006; unmaßstäblich

## 2.4. Archäologie / Denkmalschutz

Der Ortskern von Klausen blickt auf eine 500-jährige Geschichte zurück. Die ehemalige Klosteranlage der Augustiner Chorherren gruppierte sich um die Kirche. In dieser Klosteranlage, die heute noch durch die umgebenden Mauern und Mauerreste nachzuvollziehen ist, befanden sich die Klostergebäude, Ökonomiegebäude, Beherbergungsgebäude, Kirche, Kreuzgang, Abtsgarten und Friedhof. In direkter Nähe der ehemaligen Klosteranlage siedelten sich weitere Gebäude an, die von der Nutzung zum Kloster orientiert waren (z. B. Beherbergungsbetriebe und Versorgungsbetriebe, ehem. Kloster der Dominikanerinnen). Der Ortskern von Klausen liegt in einer Denkmalschutzzone:

Rechtsverordnung über die Denkmalschutzzone Klausen : § 3

*„Klausen hat eine Denkmalschutzzone, die die drei Gebäude der ehemaligen Klosteranlage der Dominikanerinnen einschließt. Die Denkmalschutzzone umfasst den aus der ehemaligen Klosteranlage Eberhardsklausen entstandenen Ortskern von Klausen. Von der ehemaligen Klosteranlage sind neben der bedeutenden spätgotischen Wallfahrtskirche das ehemalige Brauhaus (Mitte 18. Jh.), die ehemalige Remise (18. Jh.) und Pferdестall, ehem. Fremdenherberge (18. Jh.), die Klostersgärten sowie Teile der Klostermauer erhalten. Die auf einer Anhöhe liegende, von weitem sichtbare ehemalige Klosteranlage ist ein hervorragendes Beispiel der Baukunst der Augustiner Chorherren und prägender Bestandteil des Ortsbildes von Klausen. An der Erhaltung und Pflege des historischen Ortsbildes besteht aus wissenschaftlichen Gründen und zur Förderung des geschichtlichen Bewusstseins und der Heimatverbundenheit ein öffentliches Interesse.“*

Die Grundstruktur der Gebäude war geprägt von heimischen Baustoffen: Schiefer und Sandsteinmauerwerk, Holzdächer und Schiefereindeckung. Die Gebäude waren vorrangig zweigeschossig. Dächer wurden als Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer ausgebildet. Die Eindeckung der Dächer war Schiefer (altdeutsche Deckung). Größere Gebäude wurden in der Regel mit Sandsteinecksteinen errichtet, das übrige Mauerwerk war in Naturschiefer ausgeführt. Die Fassaden der Gebäude waren meist in hellen Naturtönen, wie sie der Putzsand aufwies, verputzt. Die Sandsteinecksteine waren sichtbar. Die Fenster wurden in Sandsteingewänden eingefasst und mit Holzsprossenfenstern versehen. Durch die Kleingliedrigkeit der Fenster- und Türöffnungen entstand eine harmonische Architektur, die sich im Dachbereich durch Dachgauben in den Achsen der Fenster (Mansard- und Satteldachbereich) fortsetzte. Mit der Zeit wurden weitere Gebäude um den Bereich der alten Klosteranlage errichtet. In der Eberhardstraße waren dies zweigeschossige Gebäude. Die Nachkriegsbebauung weist eine Abstufung zu eingeschossigen Gebäuden aus. (Wittlicher Straße, Trierer Straße, Kreuzwingert, Fuhrweg) Aufgrund der geschichtsträchtigen Lage des Plangebietes kann auch mit erdgeschichtlichen oder archäologischen Funden gerechnet werden.

## **2.5. Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich der Änderung sind nicht bekannt.

## **2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die in die Änderung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich, mit einer Ausnahme (Flurstück 38/1), im Eigentum der Ortsgemeinde Klausen.

# **3. Planungskonzeption**

---

## **3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang**

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dauerhaften Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan (in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02.02.2006) anzupassen. Es erfolgen Änderungen an den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen. Die getroffenen neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten mit Rechtskraft der 1. Änderung außer Kraft.

Die folgende Auflistung beschreibt die Änderungen im Einzelnen:

- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung entfallen alle Festsetzungen für das „SO – Sondergebiet Ferienhäuser“, da sie der aktuellen Planungsabsicht nicht mehr entsprechen. Es wird ein „WA – allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, das sich auf den gesamten Geltungsbereich erstreckt.
- Die Grundflächenzahl wird für das „WA“ mit GRZ 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist entsprechend der neuen Nutzungsart erforderlich um eine adäquate Nutzung für Einfamilienhäuser zu gewährleisten. Die bisherige Festsetzung der GRZ mit 0,2 bzw. die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> je Baugrundstück würde für die Nutzung als „WA“ zu einer unverhältnismäßigen Härte führen und die angestrebte städtebauliche Konzeption der Ortsgemeinde eines Einfamilienhausgebietes würde nicht zum Tragen kommen.

- Entsprechend den bisherigen Festsetzungen, wird weiterhin keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschoss begrenzt, wobei der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken entsprechend den Anforderungen der LBauO RLP (Staffelgeschoss) möglich sein soll.
- Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 und der maximal zulässigen Geschossanzahl von II Vollgeschossen wird die maximal zulässige GFZ mit 0,8 festgesetzt.
- Es bleiben weiterhin nur Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.
- Die bisher festgesetzten Dachneigungen werden geringfügig geändert. Die Minstdachneigung von bisher 30° wird neu mit 15° festgesetzt. Flachdächer werden zugelassen.
- Die zulässigen Dachformen werden erweitert. Es sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach, versetztes Pultdach zulässig. Dies sind ortstypische vorhandene Dachformen. Die Begrenzung auf eine beschränkte Anzahl von Dachformen schafft eine ruhige Dachlandschaft mit wenigen zulässigen Dachformen. Dies ist vor dem Hintergrund der Lage am „Dominikanerinnenkloster Mater Dolorosa“ als Denkmal gerechtfertigt und erforderlich. Die Beschränkung der Dachformen entspricht dem Willen des Gemeinderates und lässt darüber hinaus noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die jeweiligen Bauherren.
- Die beiden geplanten Fußwege im Norden des Plangebietes entfallen, da deren fußläufige Anbindung an den Ortskern im Nordwesten nicht gegeben ist und aktuell auch keine Realisierungsabsicht hierzu besteht.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen festgesetzt werden, werden im Norden (durch den Wegfall der Fußwege) angepasst. Ebenso werden die Baufelder im südlichen Planbereich angepasst und vergrößert um der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entsprechend Raum zu verschaffen.
- Es werden neue Höhenfestsetzungen entsprechend der Lage im Plangebiet getroffen. Zusätzlich wird die maximal sichtbare Wandhöhe begrenzt.
- Der festgesetzte Lärmschutzwand am nordöstlichen Rand des Plangebietes bleibt weiterhin festgesetzt.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie bisher für das WA mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt.
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleiben unverändert festgesetzt.
- Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, die über die bisherigen Festsetzungen hinausgehen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nicht getroffen. Zu darüber hinausgehenden freiwilligen Kompensationsmaßnahmen siehe Kapitel 5.6.
- In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen, entfällt die Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Ebenso entfällt die Ausnahmeregelung zur Dachgestaltung für Grün- und Energiedächer.
- Die Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen.

### **3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand und die Überplanung von Brachflächen macht eine Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderung notwendig. Um diesen Folgen zu begegnen, wurden bereits grünordnerische Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Die Ergebnisse der durchgeführten Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung zielen insbesondere auf den Schutz vor Lärmbelastungen, den Erhalt / Schaffung einer reichen Ein- und Durchgrünung, den sparsamer Umgang mit Boden, den weitgehender Erhalt des Wasserkreislaufs, die Verwendung regenerativer Energien und den Erhalt von Strukturen kultureller Bedeutung ab. Nähere Erläuterungen im Teil 2: Umweltbelange.

### **3.3. Erschließung**

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind insgesamt durch die Eigentümer im Geltungsbereich der Änderung zu tragen.

Die Erschließung des Flurstückes 38/23 erfolgt nicht über den nördlich liegenden Fußweg, da dieser für eine Zufahrt zu steil ist, sondern über eine Zuwegung über die öffentliche Grünfläche, über eine wassergebundene Wegedecke.

#### **3.3.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung der von der Änderung betroffenen Grundstücke erfolgt bislang über die Straße „Klostergarten“. Diese Erschließungssituation bleibt weiterhin erhalten.

#### **3.3.2. Wasser**

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Straße „Klostergarten“ grundsätzlich sichergestellt. Im Bereich des bisherigen Fußweges, zwischen den Flurstücken 38/6 und 38/10, verläuft derzeit noch die Wasserversorgungsleitung als Ringleitung. Durch die Neuaufteilung der Grundstücke und insbesondere um eine bessere Bebaubarkeit des neuen Grundstückes zu erreichen, ist es erforderlich die im Bereich der bisherigen Fußwegeverbindung liegende Wasserversorgungsleitung nach Süden an die neue Grundstücksgrenze zu verlegen. Hierzu wird ein Leitungsrecht für den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger, in einer Breite von 3,0m, festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Kosten für die erforderliche Verlegung der Leitung sind von der Ortsgemeinde Klausen zu tragen.

#### **3.3.3. Abwasser**

Die Installation eines Trennsystems ist bereits vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten (mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Die Rückhaltung soll über eine Regenwasserzisterne, wahlweise mit Brauchwasserspeicher, erfolgen. Die Rückhaltung muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die Rückhaltung erhält einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Das Entwässerungskonzept für die privaten Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen. Vor der Regelung ausgenommen sind die Grundstücke 38/1 und 38/23, da diese bereits bebaut sind. Für diese Grundstücke gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vor der 1. Änderung des Planes.

Die Bewirtschaftung der Straßenentwässerung und der Überläufe von Privatgrundstücken ist in kaskadenförmig angelegten, semizentralen Rückhaltegräben am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Die Ableitung des Wassers aus dem Baugebiet erfolgt über Teilsickerrohrleitungen im Straßenrandbereich und offenen Muldenrinnen in Grünflächen. Das Außengebietswasser des östlichen Gebietsrandes wird in Fanggräben gesammelt und ebenfalls in die Retentionsmulden abgeführt. Das Schmutzwasser wird über das zu erweiternde Kanalnetz zur örtlichen Kläranlage geleitet.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung des Ursprungsbebauungsplanes wurden unter Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung Punkt 5.13 verschoben, da die Satzungsbefugnis hierfür bei den VG-Werken liegt.

#### **3.3.4. Elektrifizierung**

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen in der Straße „Klostergarten“ sichergestellt.

#### **3.3.5. Abfallentsorgung**

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen für die Abholung der Abfälle, jeweils im Kreuzungsbereich der Straße „Klostergarten“ ausgewiesen. Die Abfälle der an der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke sind am Tage der Abholung in den o.g. Bereichen zur Abholung bereitzustellen. Die Kreuzungsbereiche sind ausreichend dimensioniert zum Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug.

#### **3.3.6. Telekommunikation**

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Straße „Klostergarten“ sichergestellt.

### **4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

---

#### **4.1. Vorhandene Nutzungen**

Das Gebiet der Änderung ist, bis auf die beiden vorhandenen Gebäude Klostergarten Nr. 21 und 23, unbebaut. Die Flächen werden nicht genutzt und liegen brach. Da die Ortsgemeinde als Eigentümerin Initiator der Planungsänderung ist kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer auf den bestehenden Freiflächen bezogenen Nutzungen. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt. Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

#### **4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen**

Die von der Änderung erfassten Flurstücke sollen nach Satzungsbeschluss der Änderung an private Bauherren veräußert werden. Hiermit sollen die Investitionskosten der Ortsgemeinde gedeckt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im notwendigen Umfang, kann durch Grenzregelungen erfolgen.

#### **4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse**

Die Änderung des Baugebiets erfolgt in Trägerschaft der Ortsgemeinde Klausen, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Umlegung von Kosten auf private Träger bzw. eine Refinanzierung der Investitionskosten durch Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden ist vorgesehen. Die der Ortsgemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, ggf. Anpassung Verkehrserschließung, Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen und dgl.) werden von ihr zunächst vollständig getragen.

### **5. Begründung der Planinhalte**

---

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebietes an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Er erfüllt nach § 30 Absatz 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Den größten Teil des B-Planes nimmt bisher die Ausweisung eines "Sondergebietes Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO ein, für das eine fremdenverkehrliche Nutzung durch einen dauernd wechselnden Personenkreis angestrebt wurde. Dieser Leitidee folgend, den Planbereich einer Nutzung zu Wohnzwecken zu zuführen, wird das Plangebiet durch die 1. Änderung als Baugebiet für dauerhafte Wohnzwecke (WA) weiter entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Neben Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die GRZ darf 40 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Grundflächenausnutzung (GRZ 0,4) wird einerseits den landespflegerischen Zielvorstellungen (Reduzierung der Versiegelungsflächen) entsprochen, sowie andererseits noch gewährleistet, dass eine dörfliche Entwicklung und eine wirtschaftliche Bauflächenausweisung erreicht werden kann. Insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen Denkmalsbereich und den damit verbundenen Denkmalschutz sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Begrenzung der GRZ gerechtfertigt.

#### **5.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Es ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die geplanten Häuser im Bebauungsplan „Klostergarten“ ordnen sich somit der erhabenen Bebauung des alten Klosterbereichs der

Augustiner Chorherren unter. Die übliche und vorrangige Bebauung in den alten Ortsteilen weist eine 2-geschossige Bebauung aus. Lediglich in den alten Neubaugebieten waren Teilbereiche als 1-geschossige Bebauung ausgewiesen, die jedoch durch die Entwicklung sowie durch Aufhebung der Festsetzungen mittlerweile teilweise auch 2-geschossig genutzt werden.

### **5.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einfamilienhausgebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt. Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand nur Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

### **5.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

### **5.4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dienen der Sicherung der zu verlegenden Trinkwasserleitung an die Grenzen der neuen Parzellierung.

### **5.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. punktuelle Maßnahmen festgesetzt. Es sind dies, eine öffentliche Fläche mit Funktion der Retention von Oberflächenwasser (A2 im Nordosten), private Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (A2 im Süden) und eine öffentliche Fläche zur Entwicklung von Streuobstwiesen (A1 im Osten). Als punktuelle Maßnahmen sind der Erhalt vorhandener Bäume, die Anpflanzung von Gehölzen auf dem jeweiligen Baugrundstück und die Verwendung weitgehend einheimischer Laubgehölze festgesetzt.

### **5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Die naturschutzfachlichen Regelungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan vollständig übernommen. Sie gliedern sich wie folgt:

- Überschreitung der GRZ - Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Einfriedung - Die straßenseitige alte Klostermauer ist in ihrer Bausubstanz zu erhalten. Jegliche bauliche Änderungen sind unzulässig.

- Geländemodellierung - Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind Auflagen einzuhalten.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und gedrosselt in die örtlichen Entwässerungssysteme einzuleiten.
- Gestaltungsmaßnahme G 3 – Retentionsanlagen - Auf den im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit "Retentionsanlagen - G 3" sind – unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes durch einen Landschaftsarchitekten – folgende Maßnahmen umzusetzen: Die Becken und Gräben sind als abgedichtete Erdmulden, möglichst ohne Schotterauflage, zu errichten. Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen. Die Erdbecken und -gräben sind nach Fertigstellung des Planums ohne Auflage von Oberboden mit einer extensiven Rasensaatgutmischung einzusäen und jährlich mind. einmal zu mähen und von aufkommenden Gehölzen zu befreien. Erforderliche Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu befestigen. Nach Beendigung der Erdarbeiten für die Retentionsanlagen sind die einstaufreien Böschungen und die Restflächen umzubrechen und mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort einzusäen und nachfolgen extensiv zu pflegen (jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Mulchen). Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mind. ein Laubbaum und je 25 Laubsträucher in kleinen Gruppen anzupflanzen.
- Befestigungsarten - Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Fußwege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies.
- Gestaltungsmaßnahme G 4 – Lärmschutzwall - Auf der im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit "Lärmschutzwall - G 4" gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Die max. Höhe des Walles wird auf 4 m über OK Urgelände festgesetzt. Die Böschungen müssen Neigungen von 1:3 und flacher aufweisen. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszuführen. Die Böschungen und die nicht aufgefüllten Restflächen sind nach Oberbodenandekung flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im 1 x 1 m Verband zu bepflanzen. Ausnahme hiervon bildet der Entwässerungsgraben, der von Gehölzen weitgehend frei bleiben soll.
- Ausgleichsmaßnahme A1 - Auf der im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit A1 gekennzeichnete Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Die Flächen sind umzubrechen und mit einer Kräuter und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort (mind. 20 % Kräuter) einzusäen. Die Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. max. zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nach 15.06) mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung mit 1 RGV / ha nicht vor 1. Juni. Auf der Fläche ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten ein geschlossener Verband von 12 x 12 m anzulegen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausgleichsmaßnahme A2 - Auf den im B-Plan als private bzw. öffentliche Grünflächen mit A2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Erhalt der vorhandenen Laubgehölze in vorgefundener Form (Einzelbaum, Baum- oder Strauchhecke) soweit bautechnisch möglich. Alternative Anpflanzung - von kleinen bis mittelgroßen Laub- oder Obstbäume in Einzelstand bzw. in kleinen Gruppen oder - Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern in lockerem Verband oder als geschlossene Hecken Der Anteil an Laub-Ziergehölzen darf max. 20 % betragen. Die Mindeststückzahl wird wie folgt festgesetzt: Einzelbäume: 1 Baum / 10 lfm; Hecken: 1 Baum / 15 lfm und 5 Sträucher / 50 m<sup>2</sup> Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. 2-mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Die Anlage eines naturnahen Auffanggrabens in der öffentlichen Fläche ist zulässig.

- Ausgleichsmaßnahme A3 - Auf den Baugrundstücken sind je 100 m<sup>2</sup> unverbauter Baugrundstücksfläche 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher anzupflanzen. Die gem. Festsetzung zu erhaltenden Gehölze können hierbei angerechnet werden.
- Gestaltungsmaßnahme G1 - Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Der Blumen- und Kräutergarten ist nach alten Vorlagen zu restaurieren.
- Gestaltungsmaßnahme G2 - Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Die auf den Flächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang einfach zu ersetzen. Die Flächen sind als Spiel- und Freizeitflächen zu gestalten, wobei die zu erhaltenden Gehölze zu integrieren sind.
- Gehölzerhalt - Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubgehölze (Obstbäume, Laubbäume, Laubbaumhecken, Strauchhecken) sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Die zu erhaltenden Gehölze können auf die Festsetzung "Ausgleichsmaßnahme A3" angerechnet werden.
- Gehölzverwendung - Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

Die weitere Kompensation erfolgt durch Ausweisung einer externen Fläche für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Klausen, Flur 5, Flurstück 60/1 teilweise. Es werden 2 Reihen Obstbäume auf einer extensiven Wiese angelegt. Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt zu 69 % der Erschließungsstraße und zu 31 % den Baugrundstücken. Die Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert festgesetzt und werden durch die folgende Maßnahme ergänzt:

- Auf der Fläche Gemarkung Krames-Klausen, Flur 1, Flurstücke 11, 12 und 46, Fläche insgesamt circa 1,16 ha werden von der Ortsgemeinde Klausen als freiwillige Maßnahme hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten als geschlossener Verband mit mindesten 30 Bäumen angelegt. Die Obstgehölze werden auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten unterzogen und bei Abgang ersetzt. Die Grünflächen werden extensiv bewirtschaftet, d. h. maximal zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nach 15.06.) mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung mit 1 RGV / ha nicht vor 1. Juni.

## 5.7. Lärmschutzwall

Bei Aufstellung der ursprünglichen Plankonzeption für das Ferienhausgebiet war unter anderem auf die besondere Schallproblematik, die durch die Lage zwischen der Landesstraße L 47 und der Kreisstraße K 51 verursacht wird, zu achten. Durch eine angepasste Anordnung der Baukörper – insbesondere durch adäquate Abstandstände zu den Straßen - wird das Ziel einer lärmindernden Bebauung des Plangebietes verfolgt. In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan – erstellt vom Schallschutzgutachter von Prof. Dr.-Ing. Jörn Puscher 54329 Konz-Köhen am 14.6.2000 und aktualisiert am 16.10.2005 – sind zum Bebauungsplan die einwirkenden Geräuschsituationen, ausgehend von Straßenverkehr prognostiziert worden.

Der bisherige Schutzanspruch orientierte sich an einem Sondergebiet, das der Erholung dient für Ferienhäuser. Gemäß neuem Planungsrecht wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Da die bisherigen festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in Form eines Erdwalls für den höheren Schutzanspruch des Feriengebietes ausreichend waren, ist für den geringeren Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes ebenfalls davon auszugehen, dass die bisher festgesetzten und bereits umgesetzten Maßnahmen zur Errichtung eines Lärmschutzwalls ausreichend sind.

Insofern steht der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus Schallschutzsicht nichts entgegen. Auf eine weitere schalltechnische Untersuchung wird daher verzichtet.

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **6.1. Radonpotential**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumlufte von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonchutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 kBq/cbm für die Innenraumlufte für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

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

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 kBq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

## **6.2. Innergebietlicher Lärmschutz**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- Schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Dieser Hinweise wurde in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

## **7. Planungsalternativen**

---

Es macht wenig Sinn, für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da die hier beplante Fläche bereits städtebaulich vorbereitet ist und lediglich eine andere Nutzungsform des Geländes durch Wohnbebauung entstehen wird. Außerdem steht die überplante Fläche im Zusammenhang der bebauten Ortslage und das gesamte Erschließungssystem ist bereits hergestellt. Das Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang realisierbare Fläche innerhalb der Gemeinde dar. Des Weiteren ist mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur L47 und K51 ein sehr guter Anschluss an die regionale Erschließung gegeben. Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals also keine Flächenausdehnung der Ortschaft bewirkt, sondern konträr, dem Bestreben nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgegangen. Vor dem Hintergrund des nicht umgesetzten Ferienhausgebietes wird einem weiteren Brachliegen der Flächen entgegengewirkt. Es kommt zur adäquaten Revitalisierung der Fläche.

## Verbandsgemeinde Wittlich-Land

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen Teilgebiet „Klostergarten“ – 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
„Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren“



Stand: Satzungsausfertigung (Juli 2016)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17B  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

## Teil 2 der Begründung – Umweltbelange

### 1. Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Klostergarten“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

#### 1.1. Landschaftsraum / vorhandene Strukturen

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Naturraum 251.2, dem „Klausener Hügelland“, das nach LANIS-RLP wie folgt charakterisiert wird:

„Das Großrelief wird durch drei parallel gestaffelte, südwest-nordost-verlaufende Höhenrücken aus Sedimenten des Rotliegenden und Buntsandstein mit dazwischen liegenden Tälern geprägt. Im Norden bilden Burgberg und Asberg mit rund 350 m ü.NN nördlich von Salmtal die höchsten Erhebungen, im Süden der Stöpelberg mit 365 m ü.NN. Der mittlere Höhenzug ist ca. 100 m niedriger. Die nördlich zum Dreiser Tal hin abfallenden Hänge des Klausener Hügellandes sind durch Dellen und Trockentäler gegliedert, während die Südseite durch zahlreiche Bachläufe stärker zerschnitten ist. Auf den sandigen und erosionsanfälligen Böden der Höhenrücken stocken Laubwälder, untergeordnet auch einzelne Misch- und Nadelforste. Sie nehmen damit rund zwei Drittel des gesamten Landschaftsraumes ein. In den dazwischen liegenden Talräumen prägt ein hoher Anteil extensiver Nutzungsstrukturen das Landschaftsbild. Insbesondere Magergrünland und Streuobstwiesen sind großflächig verbreitet, wie z.B. entlang der Hanglagen bei Klausen, aber auch in ortsferneren Lagen. An steilen, sonnenexponierten Prallhängen des Oestelbachtals, das entstehungsgeschichtlich auf einen fossilen Moselmäander zurückgeht, wird Weinbau betrieben. Es leitet somit zu den weitläufigen Rebflächen im Moseltal über. Feuchtwiesen und Röhrichte nehmen als typische Grünlandstrukturen Teile der Bachniederungen ein, während sie in den nördlicher gelegenen Talräumen weitgehend durch Wirtschaftsgrünland ersetzt wurden. Das Klausener Hügelland ist nur randlich besiedelt. Den Hauptort bildet der Wallfahrtsort Klausen mit markanter Klosterkirche und engem Haufendorfcharakter im Ortskern. Durch Siedlungserweiterungen in den letzten Jahrzehnten ist Klausen mit dem benachbarten Pohlbach zu einer Siedlungseinheit zusammengewachsen.“<sup>1</sup>

Westlich von Klausen grenzt die Landschaft 251.10 „Sehlemer Salmtal“ an.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 180 - 265 m ü. NN. Es ist eine bauliche Nutzung in Form von zwei Wohngebäuden und den bereits hergestellten Erschließungsanlagen vorhanden. Die übrigen Freiflächen wurden bereits für eine weitere bauliche Nutzung vorbereitet. Sie liegen jedoch derzeit brach mit Wiesenaufwuchs. Insgesamt sind die Flächen im Geltungsbereich anthropogen geprägt.

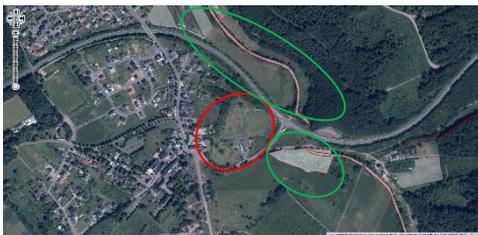
<sup>1</sup> [http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=260.3](http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=260.3). (Zugriff 29.06.2015).

## 1.2. Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch grenzen die folgend aufgeführten relevanten Schutzgebiete und –objekte in unmittelbarer Nähe an den Planbereich an:



Das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ liegt ca. 20m südlich des Planbereichs, südlich der K51.



Biotoptypen nach § 30 BNatSchG sind in der Umgebung vorhanden. Die Biotopkartierung unterscheidet in der näheren Umgebung: BT-6007-0980-2010 Grönbach zwischen Pohlbach und Klausen (yFM4), nördlich des Plangebietes; nördlich der L47; BT-6007-0979-2010 Bruchgebüsch westlich Klausen (yBB5), südwestlich des Plangebietes; Beide Biotoptypen befinden sich in einer Entfernung von circa 50m zum Plangebiet.

Die vorgenannten Biotope grenzen zwar an den Geltungsbereich an, werden aber von ihm nicht erfasst. Somit findet keine bauliche oder nutzungsbedingte Überplanung statt. Die geschützten Bestandteile bleiben in ihrem Vorkommen erhalten.

### Natura 2000

Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan führt dazu aus:

„FFH-Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet weist auch keine potentielle Eignung entsprechend der EU-Richtlinien auf. Das FFH-Gebiet "Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel" befindet sich in einer Mindestentfernung von 700 m südöstlich des Untersuchungsgebietes. Zu den schutzwürdigen Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie gehören unter anderem das Große Mausohr und die Bechsteinfledermaus. Letztere besitzt einen geringen Aktionsradius von bis zu ca. 1.000 m und ist an den Lebensraum "Wald" gebunden. Das Große Mausohr hat ihr Quartier in Dachstühlen und Kirchtürmen, nachts jagt sie in unterwuchsarmen Laubwäldern und im Offenland.

Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des IBA-Schutzgebietes "Moseltal und unteres Sauerthal", dessen Schutzzweck die Erhaltung des Uhus und seines Lebensraumes ist. Dieser liegt vor allem in reich gegliederten Mittelgebirgslandschaften mit offenen und bewaldeten Flächen, die auch im Winter genügend Nahrung bieten. Uhus bevorzugen die Nähe von Flüssen und Seen sowie felsiges Gelände und Steinbrüche. Sie brüten in Höhlungen und Spalten mit freiem Anflug oder anderen ungestörten Plätzen. Gejagt wird nachts über offenen oder locker bewaldeten Flächen. Nördlich der L 47 grenzt das IBA-Gebiet "Wälder zwischen Wittlich und Cochem" an. Grau-, Schwarz-, und Mittelspecht sowie Graureiher, Wendehals und Schwarzstorch stellen die schutzwürdigen Vogelarten dar. Die Lebensräume von Grauspecht und Wendehals liegen unter anderem in Parkanlagen und Obstwiesen. Mittelspecht und Schwarzspecht sind hingegen in Wäldern zu finden, wobei der Mittelspecht Laubwälder mit alten Eichenbeständen bevorzugt. Der Schwarzspecht ist hingegen auch in Nadelwäldern vertreten. Graureiher und Schwarzstorch ziehen die Nähe von Still- und Fließgewässern vor.“

## **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandssituation und beabsichtigter Planung von Bedeutung:

### **2.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Aus der Nähe des geplanten Baugebietes zur L 47 resultieren lärmbedingte gesundheitliche Belastungen der Menschen im Wohnumfeld der geplanten Wohnhäuser. Eine visuelle Beeinträchtigung des Wohnumfelds der bestehenden Bebauung geht aus der Umnutzung des Geländes als Wohngebiet hervor. Die gesundheitliche Belastung durch Verkehrslärm ist erheblich und kann durch Lärmschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die optische Beeinträchtigung des Wohnumfelds der bestehenden Bebauung ist bedingt durch die tiefere Lage der Wohngebäude und die Orientierung der Sichtachsen vom Plangebiet weg nach Nordosten nicht erheblich.

Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Anlage eines Lärmschutzwalls; ist bereits im Ursprungsbebauungsplan erfolgt und bleibt weiterhin festgesetzt;

#### Maßnahmen zum Ausgleich – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Durch die Minimierungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit soweit gesenkt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden.

### **2.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan führt dazu aus:

„Die von der Planung betroffenen Flächen sind durch eine Dreiteilung der ehemaligen Nutzung geprägt. Den südlichen Teil des Plangebietes kennzeichnen vorwiegend verbrachte Streuobstwiesen des ehemaligen Klostergartens und des im Südosten angrenzenden Privatgartens. Den mittleren und nördlichen Teil nehmen lückige Nadelaufforstungen unterschiedlichen Alters (Weihnachtsbaumkulturen, Fichtenhecken) ein. Im Osten schließt eine artenarme Grünlandbrache an. Den Grenzsaum des Untersuchungsgebietes bilden von Norden bis Osten die Ruderalisierten Altgrasfluren und Baumhecken entlang der Straßen. Im Südosten grenzt eine hausnahe intensiv genutzte Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen an. Die südwestliche Begrenzung bilden die alten Klostergebäude mit begleitenden Zier- und Nutzgartenbrachen. Der durch Gehölze reich strukturierte Spielplatz des Kindergartens, eine brachgefallene Obstwiese sowie Feldgehölze mit anschließenden artenarmen Wiesen / Weiden und einer Brache bilden den westlichen Rahmen des Plangebietes. Die artenarmen Wiesen und Weiden des Untersuchungsgebietes werden durch ubiquitäre Arten, wie Gemeines Knautgras, Glatthafer, Rotklee, Wiesen-Labkraut, Spitzwegerich und Scharfer Hahnenfuß, gekennzeichnet. Eine mäßige bis starke Aushagerung zeigen die Brachen, was sich unter anderem an dem vereinzelt Vorkommen von Tüpfel-Johanniskraut, Kleinem Wiesenknopf und Acker-Witwenblume zeigt. Die oben genannten Arten der Wiesen und

Weiden herrschen jedoch vor. Im Bereich des alten Friedhofes ist das Artenspektrum durch die Flatter-Binse, einem Zeiger wechselfeuchter Standorte ergänzt, die auf hydromorphe Bodenbedingungen hinweist. Verbuschungen zeigen sich insbesondere in Form von Brombeere, Rose, Schlehe, Feldahorn und Holunder. Insbesondere im Übergangsbereich zu Gehölzstrukturen beherrschen Ruderalfluren die Vegetation. Sie werden durch Brennessel und Brombeere dominiert. Verschiedene Arten der mäßig stickstoffreichen Wiesen und Weiden prägen die Ruderalisierten Altgrasfluren entlang der Straßen. Hierzu gehören Tüpfel-Johanniskraut, Jakobs-Greiskraut, Wolliges Honiggras, Kleiner Klee und Weicher Storchschnabel. Die Strauchhecken und Einzelsträucher setzen sich u.a. aus Holunder, Schlehe, Feldahorn, Gemeine Hasel, Eingriffeligem Weißdorn, Rose und Brombeere zusammen. Darüber hinaus prägen die Baumarten Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn, Hainbuche die Baumhecken und Feldgehölze sowie die einzelstehenden Laubbäume. Hinzu tritt als standortfremdes Ziergehölz ein Trompetenbaum. Die Nadelgehölzhecken und einzelnen Nadelbäume werden größtenteils durch Gewöhnliche Fichten geprägt. Diese werden im Bereich der Nadelwaldaufforstung durch unterschiedlich alte Blaufichten ergänzt. Die verbrachten Wiesen des Klostergartens sind weitestgehend mit Obstbäumen überstanden. Größtenteils handelt es sich um noch vitale alte Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Pflaumenbäume. Darunter finden sich jedoch auch einzelne abgängige Exemplare. Die, im Umfeld der Siedlungsflächen, vorhandenen Rasenflächen sind anthropogen geprägt und enthalten nur wenige ubiquitäre Arten. Die Ziergehölzhecken werden größtenteils durch standortfremde Ziersträucher aufgebaut. Aufgrund der isolierten Lage sowie der ehemaligen z.T. intensiven, standortungeeigneten Nutzung und der Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegungsunruhe ist das Arteninventar relativ arm. Der Artenaustausch mit dem angrenzenden Offenland ist durch die Siedlungsfläche und die Straßen stark eingeschränkt.“

Auf Grund der im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes erfolgten Baufeldfreimachung und der oben genannten Artenarmut sind weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Arten und Biotope / biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Die auf den Baugrundstücken vorhandenen, vitalen, hochstämmigen Obstbäume und sonstigen Laubgehölze sind – soweit bautechnisch möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen – Maßnahme M1.

#### Maßnahmen zum Ausgleich – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Wiederaufnahme einer extensiven Wiesennutzung und Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume – Ausgleichsmaßnahme A1.
- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen am Rand der Baugrundstücke – Ausgleichsmaßnahme A2.
- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen auf den Baugrundstücken – Ausgleichsmaßnahme A3.
- Externe Maßnahme: Flur 5, Flurstück 60/1 teilweise; Anpflanzung von Obstbäumen auf extensiv zu nutzendem Grünland – Ausgleichsmaßnahme A4.

#### Grünordnerische Maßnahmen – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Wiederherstellung des alten Kräutergartens nach alten Vorlagen – Maßnahme G1.
- Die auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang einfach zu ersetzen – Maßnahme G2.

### 2.3. Schutzgut Boden

Durch die zusätzliche Versiegelung der Bauflächen und Wege geht gering bis stark veränderter Boden verloren bzw. werden dessen Funktionen langfristig beeinträchtigt. Für den Naturhaushalt ist der irreversible Verlust naturnaher Böden ein besonders hoher Eingriff, da sowohl die Funktionen zur Retention und Reinigung von Oberflächenwasser, als auch die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen verloren gehen.

Durch die vorgesehene 1. Änderung und die damit einhergehende Festsetzung der GRZ von 0,4 ergibt sich folgende Bilanzierung der Baulandflächen:

Größe Bauland:	13.633 m <sup>2</sup>
Bisherige zulässige Versiegelung / Überbauung bei GRZ 0,2:	2.727 m <sup>2</sup>
Neue zulässige Versiegelung / Überbauung bei GRZ 0,4:	5.453 m <sup>2</sup>

Es entsteht eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 2.726 m<sup>2</sup>. Der freiwillige Ausgleich der OG Klausen für die zusätzliche Versiegelung wird außerhalb des Geltungsbereichs auf der Gemarkung Krames-Klausen, Flur 1, Flurstücke 11, 12 und 46, Fläche insgesamt circa 1,16 ha durch Anpflanzung einer Streuobstwiese erfolgen. Diese Gehölzflächen werden zukünftig nur noch extensiv nutzbar sein. Die Eigentümer verpflichten sich die notwendigen extensiven Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktion durchzuführen. Bei 2.726 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaubarer privater Baufläche werden:  $2.726 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = \text{mind. } 30 \text{ Bäume}$  gepflanzt.

Die in den textlichen Festsetzungen geregelte Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen ist in die oben aufgeführte Bilanzierung nicht eingegangen, da eine exakte Bilanzierung hierzu zum aktuellen Planungsstand nicht möglich ist. Näherungsweise könnte statt einer gesamt GRZ von 0,4 eine GRZ von 0,3 angesetzt werden. Dann würde sich eine zusätzliche Kompensation von lediglich ca. 1.363 m<sup>2</sup> ergeben. Es ist somit davon auszugehen, dass im späteren Planvollzug sich die versiegelten Flächen deutlich reduzieren werden.

Die privaten Freibereiche im Bauland können durch die Anlage von privaten Gärten bereits heute anthropogen überformt werden, wodurch das bestehende Bodengefüge weiterhin gestört wird. Der Charakter des Außenbereichs ist aufgrund der städtebaulichen Prägung faktisch nicht mehr gegeben; die bereits bestehende Bebauung führt dazu, dass im Satzungsgebiet der Außenbereich seine Funktion als Freiraum nicht mehr erfüllt. Insgesamt wird es zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung kommen, gleichzeitig wird es jedoch durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bereits bestehende infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können. Baubedingte Auswirkungen durch Abschieben von Vegetation und Boden im Bereich der vorgesehenen Neubebauung werden als gering eingestuft, da keine wertvollen Biototypen vorliegen und das Gelände hochgradig anthropogen überformt ist.

Weitergehende übermäßige Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen und neuen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig – Maßnahme M2.

#### Maßnahmen zum Ausgleich – gemäß bisherigen Festsetzungen

Externe Maßnahme: Flur 5, Flurstück 60/1 teilweise; Anpflanzung von Obstbäumen auf extensiv zu nutzendem Grünland – Ausgleichsmaßnahme A4.

Zusätzliche freiwillige Maßnahme:

Externe Maßnahme: Gemarkung Krames-Klausen, Flur 1, Flurstücke 11, 12 und 46, Fläche insgesamt circa 1,16 ha; Anpflanzung von Obstbäumen auf extensiv zu nutzendem Grünland.

## **2.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan führt dazu aus:

Durch die Änderung des Plangebietes werden gegenüber dem jetzigen zulässigen Zustand keine zusätzlichen Oberflächenwasser anfallen, jedoch wird die Ableitung aufgrund der Versiegelung konzentrierter und schneller erfolgen. Sowohl durch mögliche Unterkellerungen als auch durch die Retentionsmulden sind Abgrabungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Zirkulationssystems oberflächennaher Grundwässer geht jedoch nicht erheblich über die Vorbelastungen durch den Einschnitt der L 47 hinaus. Da bisher im Plangebiet nur zwei Wohngebäude vorhanden sind, übersteigt der Trinkwasserverbrauch die aktuellen Werte. Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser ist jedoch sichergestellt.

Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Es wird empfohlen, entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muss durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden – Maßnahme M3.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Freisitzen – Maßnahme M4.
- Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden – Maßnahme M5.

Maßnahmen zum Ausgleich – gemäß bisherigen Festsetzungen

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen ist zurückzuhalten und gedrosselt in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen – Ausgleichsmaßnahme A3.

## **2.5. Schutzgut Luft und Klima**

Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan führt dazu aus:

Durch die Flächeninanspruchnahme gehen frischluftproduzierende Vegetationsbestände verloren, die eine klimaökologische Ausgleichswirkung gegenüber schadstoffbelasteten Luftmassen besitzen. Zusätzlich gehen kaltluftproduzierende Offenflächen verloren und der Abzug der Kaltluftmassen ins Tal wird durch die Bebauung behindert. Die weitere Versiegelung führt zur Bildung zusätzlicher anthropogener Wärmeinseln. Unerheblich sind die Auswirkungen durch den Verlust von Offenland und die Barrierebildung, da ein direktes Wirkgebiet am Talgrund fehlt. Die Beeinträchtigung durch Bildung zusätzlicher Wärmeinseln geht nicht über das bestehende Maß hinaus.

Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Luft und Klima nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen, vitalen, hochstämmigen Obstbäume und sonstigen Laubgehölze sind – soweit bautechnisch möglich - zu erhalten – Maßnahme M1.

## **2.6. Schutzgut Landschaft**

Die Flächeninanspruchnahme mit den Geländemodellierungen und der Errichtung von Gebäuden verändert das Landschaftsbild und damit die landschaftsästhetische Wirkung auf Erholungssuchende. Der Eingriff wirkt sich insbesondere in südlicher Richtung auf das Ortsbild aus, das durch die denkmalgeschützten Gebäude und die Attraktivität der Wallfahrtskirche eine herausragende Bedeutung für den Fremdenverkehr besitzt. Die Änderung des Reliefs ist aufgrund der Vorbelastung durch den Einschnitt der L 47 bereits unerheblich. Die beplanten Flächen selber besitzen zurzeit, aufgrund der fehlenden Attraktivität, keine Erholungsfunktion. Durch die vorgelagerten Feldgehölze ist das geplante Wohngebiet nach Osten bis Norden bereits landschaftstypisch eingegrünt. Insbesondere nach Süden bringt die Umnutzung eine Verarmung des Landschaftsbildes mit sich und stellt daher eine Beeinträchtigung des Freizeit und Erholungspotentials dar.

Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Reduzierung der Gebäude auf zwei Geschosshöhen.
- Geländemodellierungen sind durch Böschungen oder Stützmauern herzustellen, wobei ab einer Höhe von 1,5m Bermen einzubauen sind – Maßnahme M8.
- Verwendung einheimischer Laubholzarten zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen – Maßnahme M9.

### Maßnahmen zum Ausgleich – gemäß bisherigen Festsetzungen

- Wiederaufnahme einer extensiven Wiesennutzung und Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume – Ausgleichsmaßnahme A1.
- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen am Rand der Baugrundstücke – Ausgleichsmaßnahme A2.
- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen auf den Baugrundstücken – Ausgleichsmaßnahme A3.

### Grünordnerische Maßnahmen – gemäß bisherigen Festsetzungen

Die auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang einfach zu ersetzen. Die Flächen sind als Spiel- und Freizeitflächen zu gestalten, wobei die zu erhaltenden Gehölze zu integrieren sind – Maßnahme G1.

## **2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern bestehen zum einen durch die direkte Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Denkmalzone. Zum anderen wirkt sich die Nutzungsänderung auf das Gesamtbild des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes aus. Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme der Denkmalzone bzw. dem Abriss der denkmalgeschützten Mauer sind erheblich, können aber vermieden werden. Auswirkungen auf das Gesamtbild der Denkmalzone sind erheblich, können aber eingeschränkt werden.

Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten. Insofern werden die u.g. Maßnahmen und bisherigen Festsetzungen als ausreichend erachtet.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – gemäß bisherigen Festsetzungen Erhalt der denkmalgeschützten Klostermauer

### Maßnahmen zum Ausgleich– gemäß bisherigen Festsetzungen

- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen am Rand der Baugrundstücke – Ausgleichsmaßnahme A2.
- Neupflanzung von Laub- und Obstgehölzen auf den Baugrundstücken – Ausgleichsmaßnahme A3.

## **2.8. Wechselwirkungen**

Der Verlust von Böden als Lebensraum durch Versiegelung und Abgrabung führt zu Veränderungen der Biotopstrukturen und deren lokalen Vernetzungsfunktionen. Der Verlust von Lebensräumen führt zu einem zunehmenden Artenrückgang von Pflanzen und Tieren. Bodenverluste verringern die Retention und Erhöhen den oberflächigen Abfluss des Niederschlags und tragen somit zur Verstärkung der Hochwassersituation bei. Der Verlust von Offenlandflächen und temperaturoausgleichenden und frischluftproduzierenden Gehölzen beeinträchtigt das Lokalklima und damit die lufthygienische Situation. Fehlende Durchlüftung erhöht das Smogrisiko und vermindert das Wohlfühl Erholungssuchender „an der frischen Luft“. Die Ansiedlung von Gebäuden und der Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen führt zwangsläufig zur Abnahme der Arten- und Strukturdiversität. Die dadurch bedingte Vereinheitlichung der Landschaft verändert nachhaltig das Landschaftsempfinden und die Erholungseignung, was zu einer Verschlechterung des menschlichen Wohnumfeldes führt. Erhebliche sekundäre bzw. verstärkte Effekte auf die Umweltfaktoren durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Weitergehende Beeinträchtigungen über die bisherige Planung hinaus sind durch die 1. Änderung auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter nicht zu erwarten.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

---

### **3.1. Bei Nichtrealisierung**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung des Bebauungsplanes. Ohne Realisierung der Änderung können die Flurstücke im Planbereich gemäß gültigem Bebauungsplan mit Ferienhäusern bebaut werden. Die Schutzgüter beim Status-Quo würden wie oben geschildert beeinträchtigt.

### **3.2. Bei Durchführung der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereichs aufgrund der bereits möglichen Bebauung und Nutzung in nur geringem Maß beeinträchtigt. Bei Durchführung der Änderung sind die mögliche intensivere Nutzung und deren Auswirkungen auf relevante Schutzgüter von besonderer Bedeutung. Hierzu zählt insbesondere die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von gemeldeten FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Ausprägung des Geltungsbereiches (Artenarmut, keine Gehölzstrukturen im Bauland) bestehen keine relevanten funktionalen Bezüge. Außerdem ist eine besondere Eignung für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festzustellen. Im Hinblick auf potenzielle Nahrungsbiotope ist ein Ausweichen auf die unmittelbar anschließenden verbleibenden Grünlandflächen für alle Tierarten problemlos möglich. Mit einer Schädigung geschützter Pflanzenarten ist in Anbetracht der vorgefundenen Struktur nicht zu rechnen. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Biotope durch das Vorhaben zerstört werden, die nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 42 (1) BNatSchG i.V.m. § 42 (5) BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden geringen bis mäßigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden. Damit sind aus heutiger Sicht für die Belange des Umweltschutzes keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Klausen, den

.....  
Alois Meyer  
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)