



## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Plangebiet, Lage und Größe .....	3
3	Bisherige Nutzung und geplante Nutzung .....	3
4	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
5	Schutzgebiete und – objekte sowie weitere fachliche Hinweise.....	3
6	Planverfahren.....	4
7	Städtebauliches Planungskonzept.....	5
8	Begründung der Planinhalte .....	6
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
8.2.1	Grundflächenzahl .....	6
8.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
8.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	7
8.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	7
8.2.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	7
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	8
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltbelange .....	8
10.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	8
10.2	Erschließung .....	9
10.3	Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Lärmimmissionen aus der Umgebungsnutzung (Freibad und Parkplatz) .....	9
10.4	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....	10
11	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
12	Kosten der Planung.....	11

## **1 Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Stadt Manderscheid beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung. Sie hat zu diesem Zweck drei innerstädtische Gebiete im Hinblick auf eine wohnbauliche Nachverdichtung prüfen lassen. Eines davon ist die mit dieser Planung verbundene Fläche des ehemaligen Schwimmbadparkplatzes. Diese ist als öffentliche Parkplatzfläche im Bebauungsplan „Brühl“ festgesetzt, wurde jedoch nie als Parkplatz ausgebaut und lediglich behelfsmäßig werden dort an Hochsommernachmittagen von Freibadbesuchern Fahrzeuge abgestellt. Für diese Mindernutzung ist die Fläche aus Sicht der Stadt zu wertvoll und sie beabsichtigt daher im Zuge der Bauleitplanung eine Umwidmung von Parkplatzfläche in Wohnbauland zu erreichen. Das Gebiet von rund 2.400 qm Größe ist bei Verbleib des bestehenden Grünsaumes auf der Südseite ausreichend für drei Einfamilienhausgrundstücke. Da die Erschließung vorhanden ist, kann das Gebiet recht zügig nach in Kraft treten dieser Bebauungsplanänderung den tatsächlich Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

## **2 Plangebiet, Lage und Größe**

---

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“, welcher im Norden durch den Kurpark, im Westen durch die Wittlicher Straße, im Süden durch die Realschule Plus und im Osten durch das Familienfreibad Manderscheid begrenzt wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Schwimmbadparkplatz. Dessen nördlicher Teil wurde, wie in Kapitel 1 erläutert, nicht als Parkplatz hergestellt, sondern wird als Mähwiese genutzt, auf der nur an besonders stark frequentierten Freibadtagen vereinzelt Fahrzeuge abgestellt werden. Die Fläche wurde zwischenzeitlich bereits in drei Baugrundstücke parzelliert. Hierzu liegt ein städtebauliches Planungskonzept vor. Der Planänderungsbereich umfasst die Flurstücke 180/3, 180/4 und 180/5 sowie den Böschungsbereich des Freibadparkplatzes auf dem Flurstück 180/6. Die Flurstücke liegen in der Flur 15 der Gemarkung Manderscheid. Die Plangebietsgröße beträgt rund 2.800 qm, wobei davon rund 2.100 qm als Bauland vorgesehen sind. Die restliche Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit einer Bindung zum Erhalten der bestehenden Vegetation festgesetzt.

## **3 Bisherige Nutzung und geplante Nutzung**

---

Die bisherige Nutzung ist gemäß dem bestehenden Baurecht öffentliche Parkplatzfläche. Real ist das Gelände zu 2/3 als Mähwiese genutzt und zu rund 1/3 mit Gehölzen auf einer Böschung bestanden. Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser berücksichtigt den Gehölzbestand und sichert diesen durch Pflanzbindung. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

## **4 Flächennutzungsplan (FNP)**

---

Der gültige FNP weist für das Plangebiet Parkplatzfläche aus, wodurch dieser Bebauungsplanänderungsentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

## **5 Schutzgebiete und – objekte sowie weitere fachliche Hinweise**

---

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Flächen liegen innerhalb von zwei Schutzgebieten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes gilt hier die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Zwischen Ueß und Kyll“ sowie die Verbote der RVO des Naturparks Vulkaneifel nicht. Die Flächen sind nicht in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst. Da der Geltungsbereich aktuell als Grünland genutzt wird, muss sichergestellt werden, dass es sich nicht um ein pauschal geschütztes Grünland im Sinne von § 15 Landesnaturschutzgesetz handelt. Da dieses erst mit der Novellierung des

Landesnatorschutzgesetzes geschützt ist, ist es noch nicht in der Biotopkartierung erfasst. Aufgrund der Struktur dieses Bereiches und die Nutzung als Parkplatzfläche kann ausgeschlossen werden, dass es sich hier um pauschal geschütztes Grünland im Sinne von § 15 Landesnaturschutzgesetz handelt.

### **Bodendenkmalpflege**

Im Planungsbereich sind der zuständigen Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch wird das überplante Gebiet aus siedlungstopografischen Gründen und unter Einbeziehung der zahlreichen Fundstellen des näheren Umfeldes, die eine Frequentierung der Region seit der Steinzeit belegen, als Verdachtsfläche eingestuft. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Daher erwartet die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier eine rechtzeitige, d. h. mind. zwei Wochen vorher, Baubeginnsanzeige gemäß § 21 (2) DSchG RLP. Der Oberboden muss mit einem glatten Böschungslöffel unter archäologischer Aufsicht abgezogen werden.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16–21 DSchG RLP).

### **Bergbau / Altbergbau**

Bergbau / Altbergbau:

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Brühl – 3. Änderung“ ist kein Altbergbau dokumentiert.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

### **Boden und Baugrund**

#### **- allgemein:**

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festzungen unter Teil C werden durch das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) fachlich bestätigt.

#### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologische Sicht keine Einwände durch das LGB.

#### **- Radonprognose**

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

### **Altlasten**

Altlastenverdacht besteht nicht.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

## **6 Planverfahren**

---

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

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere die Nachverdichtung sind die Ziele des Bebauungsplans.
- 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).

- 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).
- 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).
- e) Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

## 7 Städtebauliches Planungskonzept

Zur Planung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet (vgl. Abb. 1).

### Stadt Manderscheid, Teilgebiet "Alter Schwimmbadparkplatz"



Abbildung 1: Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht drei Baugrundstücke mit jeweils etwa gleicher Größe vor. Die Grundstücke umfassen je rund 700 qm Baugrundstücksfläche und sind für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Dies entspricht der Umgebungsstruktur des Plangebietes. Die Oberkante der Gebäude, die nicht überschritten werden darf, wird im Bebauungsplan mit 10,0 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Damit können



zwei Vollgeschosse entweder innerhalb senkrechter Wände mit einem geneigten Dach geringer Dachneigung errichtet werden oder als eingeschossig wirkende Gebäude mit einem steileren Dach. Grundsätzlich sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Auch dies entspricht dem vorhandenen Umgebungsgebiet. Es ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, wobei einzelne Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, grundsätzlich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen. Näheres hierzu wird im Kapitel 6 erläutert.

Die Parzellierung der drei Baugrundstücke erfolgt so, dass die beiden nordwestlichen Baugrundstücke an die Cusanusstraße angebunden werden und das südöstliche Grundstück zur Straße Auf Pehlen orientiert ist.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke wurden so parzelliert, dass sie unmittelbar an vorhandene öffentliche Straßen angrenzen.

## **8 Begründung der Planinhalte**

---

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 Abs. 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 getroffen.

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

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Es werden wohngebietstypische Nutzungen, unter Berücksichtigung einzelner gebotener Ausschlüsse, zugelassen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Formen der baulichen Nutzung sind nicht zugelassen, da von Ihnen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme ebenfalls unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die etwas längeren Zufahrten zu den Grundstücken machen eine erhöhte GRZ für Nebenanlagen notwendig. Dadurch werden Kosten auf Seiten der Stadt für öffentliche Erschließungswege eingespart. Die BauNVO lässt für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und Überschreitung durch Nebenanlagen 50 v.H., also bis GRZ 0,6 zu. Damit bewegt

sich die getroffene Festsetzung innerhalb des durch die BauNVO vorgegebenen Rahmens. Da die Grundstücke mit ihren Schmalseiten zu den Straßenverkehrsflächen orientiert sind, ist von größeren Tiefenerschließungen im Vergleich zu herkömmlichen Grundstücken auszugehen. Die GRZ Überschreitung bis 0,6 trägt diesem Rechnung. Dies gilt auch für die Grundstücke a und c, die gem. des städtebaulichen Konzepts in Abbildung 1 der Begründung nur eingeschränkt über die Möglichkeit verfügen, Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.

### **8.2.2 Geschossflächenzahl**

Entsprechend einer GRZ von 0,3 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

### **8.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Oberkanten geregelt. Oberer Messpunkt ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Angepasst an die Erschließungssituation infolge der topografischen Ausprägung des Geländes mit relativ flacher Neigung, beziehen sich die maximalen Oberkanten auf die Höhe der Verkehrsfläche gem. Höhenbezugspunkt zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Da die Straße „Im Pehlen“ als Höhenbezugspunkt für das Grundstück mit dem Kennbuchstaben „C“ herangezogen wird, diese aber am Bezugspunkt rund etwa 1,5 m tiefer als die Geländeoberfläche des Baugrundstückes verläuft, wurde ergänzend geregelt, dass der Bezugspunkt die OK Straße im Bestand + 1,50 m Höhe darstellt. Die zulässigen Oberkanten sind als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung eines künftigen Gebäudes nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen in den Ort und verhindert eine Wirkung des Neubaus als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

### **8.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhausbebauung entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf diese Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

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

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des umgebenden Gebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte bestehende Baugebiet bereits vorhanden. Dies wird für die Bebauungsplanänderung übernommen.

## **8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen angemessenen Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein ausreichender Grenzabstand Berücksichtigt (3,0 m zur Straße und 5,0 m zur nördlichen Nachbarbebauung, 3,0 m zur öffentlichen Grünfläche.)

Die Bautiefe umfasst 16,0 m so dass der Anordnung des Gebäudes in der Grundstückstiefe ausreichend Spielraum gegeben wird.

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

Eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der Südseite der Baugrundstücke und dient der Sicherung der Böschung mit Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzstrukturen. Für die öffentliche Grünfläche ist eine textliche Festsetzung nicht erforderlich, da die zeichnerische Festsetzung genügt. Die öffentliche Grünfläche der Sicherung der vorhandenen Böschung und erhält ergänzend die Festsetzung durch Planzeichen als Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzstrukturen. Weitergehende Erläuterungen sind nicht erforderlich.

### **9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

---

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

In der unmittelbaren Umgebungsbebauung des geplanten Baugebiets finden sich ausschließlich geneigte Dächer. Darum werden für die Neubebauung ausschließlich geneigte Dächer mit einem Winkel von 15° bis 45° zugelassen. Infolgedessen wird ein Mindestmaß an Anforderungen hinsichtlich der Baugestaltung festgelegt, die die wesentlichen Grundzüge der regionaltypischen Bauweise beachten und dennoch den Bauherren genügend gestalterischen Spielraum lassen, damit ein reines Nachahmen und Kopieren von traditionellen Stilelementen vermieden wird.

Die Festsetzung einer Firstrichtung ist nicht praktikabel. Die zugelassenen Dachformen und die zugelassene Dachneigung sollen unter anderem auch die Möglichkeit gestatten, sogenannte Stadtvillentypen mit Spitzdach / Zeltdach zu errichten. Die Festsetzung einer Firstrichtung würde dies bezüglich zu restriktiv wirken.

### **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

---

#### **10.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die mit der Planungsänderung beabsichtigte Zuführung einer mindergenutzten Parkplatzfläche zu Wohnbauzwecken entspricht dem städtebaulichen Gebot, Innenentwicklungspotentiale Außenentwicklungen vorzuziehen. Grundsätzlich ist dies städtebaulich zu befürworten.



Mit der Maßnahme gehen folgende positive städtebauliche Auswirkungen einher:

- Es können drei Baugrundstücke auf städtischem Grundbesitz geschaffen werden und tatsächlich Bauwilligen unmittelbar zur Verfügung gestellt werden. Die Mobilisierung des Baulandes ist somit gewährleistet.
- Die vorhandene Erschließung wird genutzt und nicht erweitert.
- Es findet eine Innenentwicklung durch Nutzungsaufwertung statt.
- Die Bebauung beschränkt sich auf die Bereiche, die im bestehenden Baurecht bereits für bauliche Zwecke vorgesehen waren.
- Nachhaltige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind auszuschließen.

Nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf:

- Zusätzliche Versiegelung und Bebauung.

Insgesamt überwiegen die positiven Aspekte der Planung. Der zusätzlichen Bebauung gegenüber dem realen Bestand einer Mähwiese steht die Sicherung des Gehölzstreifens auf der Böschung zum Schwimmbadparkplatz gegenüber, die im bisherigen Planrecht nicht berücksichtigt war.

## 10.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Die leitungsgebundene Erschließung kann ebenfalls an die vorhandenen Netze erfolgen. Es erfolgt jeweils eine satzungsgemäße Veranlagung für den erstmaligen Anschluss. Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und getrennt abzuleiten. Hinter dem Übergabeschacht an die Verbandsgemeindewerke erfolgt zunächst noch die Zusammenführung in das vorhandene Mischsystem. Dies kann später getrennt werden.

In der Planurkunde ist im südöstlichen Bereich eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung einer möglichen Verbreiterung der öffentlichen Straße vor dem Schwimmbad.

## 10.3 Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Lärmimmissionen aus der Umgebungsnutzung (Freibad und Parkplatz)

Eine neue schalltechnische Begutachtung wurde nicht zum Planverfahren eingeholt. Die Stadt Manderscheid stützt sich auf das Gutachten Nr. 1548 des schalltechnischen Büros A. Pfeifer, Wütlich, in welchem die Geräuscheinwirkungen der Sport- und Freizeitanlagen an der geplanten Wohnbebauung „Perg unterm Pfad“ 2001 umfassend bewertet wurden. Im Hinblick auf das Freibad befindet sich das nächstgelegene geplante Wohnhaus im B-Plangebiet „Brühl - 3. Änderung“ im gleichen Abstand zu den im Gutachten von 2001 untersuchten Geräuschquellen „Liegewiese 1“ und „Schwimmerbecken“ und dem im Gutachten als nächstgelegener Immissionsort betrachteten Wohnhaus „Pergweg 1“. Im Gutachten Nr. 1548 heißt es in der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Freibades einschließlich Parkverkehr in Kap. 7 wie folgt:

### **Sport- und Freizeitanlagen einschließlich Parkverkehr**

*Der Vergleich der Beurteilungspegel in Tabelle 5 mit den Immissionsrichtwerten an Sonntagen innerhalb der Ruhezeit lässt erkennen, dass Richtwerke für seltene Störereignisse für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Baugebiet eingehalten und unterschritten werden.*

*Bei regulärem Sport- und Freizeitbetrieb an Werktagen und Sonntagen außerhalb der Ruhezeit werden die Immissionsrichtwerke für Allgemeine Wohngebiete bis auf eine Ausnahme im gesamten Baugebiet eingehalten. Lediglich an der am Freibad nächstgelegenen Parzelle (IO 01) wird der Immissionsrichtwert geringfügig um 1dB überschritten.*

*An Sonn- und Werktagen innerhalb der morgendlichen und abendlichen Ruhezeit werden die Richtwerte deutlich unterschritten. Zu diesen Zeiten findet kein Badebetrieb statt.*

*Vom 1. Juni bis 31. August werden an Sonntagen, die nicht zu den seltenen Störereignissen gerechnet werden, in der mittäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr die um 5 dB herabgesetzten Immissionsrichtwerte an 10 Immissionsorten eingehalten bzw. geringfügig um 1 dB überschritten.*

*Im Südwesten des Baugebietes wird der Richtwert an 4 Immissionsorten zwischen 2 und 7 dB überschritten.*

*Die Immissionsbelastung zu diesen Zeiten (für die Saison 2001 gilt dies für einen Sonntag im Jahr bei 3 Sonntagen mit seltenen Störereignissen) ist allein auf den Badebetrieb zurückzuführen. Vergleicht man die in den Anlagen aufgeführten Teilbeurteilungspegel, so zeigt sich, dass der Einfluss der dem Baugebiet zugewandten Liegewiese (Liegewiese 1) und der Kinder- und Nichtschwimmerbecken am stärksten ist.*

*Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte um mehr als 20 dB (seltene Störereignisse) oder 30 dB (regulärer Sport- und Freizeitanlagenbetrieb) überschreiten, sind nicht zu erwarten.*

### **Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen**

*Die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen liegen deutlich unter dem Immissionsgrenzwert der Tagezeit für Allgemeine Wohngebiete.*

Da sich etwaige Richtwertüberschreitungen auf nur wenige Sonntage im Jahr beschränken, ist der Bau einer Lärmschutzwand am Rande des Schwimmbadgeländes im Kosten-/Nutzenvergleich unverhältnismäßig. Dem Erwerber des der Liegewiese 1 nächstgelegenen Baugrundstücks im Planbereich wird dieser Umstand im Kaufvertrag mitgeteilt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auch im Bebauungsplan. Da nur der Außenwohnbereich betroffen ist, kann der Erwerber selbst entscheiden, einen Freisitz auf der Freibad-abgewandten Gebäudeseite zusätzlich vorzuhalten. Der Bau einer Lärmschutzwand im Bereich Liegewiese 1 kann durch die Stadt, losgelöst davon, jederzeit vorgenommen werden.

## **10.4 Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

### **Größe und Planung**

Das Grundstück des Plangebietes hat eine Größe von 2.822 qm. Der Baugrundstücksfläche von 2.150 qm stehen öffentliche Grünflächen von 642 qm und Straßenverkehrsflächen von 30 qm gegenüber. Die festgesetzte GRZ von 0,3 (eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 ist zugelassen) entspricht der allgemeiner Wohngebiete und somit der Umgebungssituation.

Die Planung beschränkt sich auf den Teil des Gebietes, der derzeit als Mähwiese genutzt ist. Gehölze oder Biotopverbundflächen oder –komplexe werden nicht entfernt oder nachteilig beeinflusst. Die bestehenden Gehölze werden erhalten. Sie erfüllen die gleiche Eingrünungsfunktion wie derzeit im Bestand vorhanden.

### **Belästigung der Umwelt**

Mit Belästigungen ist zum Teil während der Bauphase zu rechnen. Es kommt zur Entstehung von Lärmimmissionen durch den Baubetrieb und den Ausstoß von Luftschadstoffen sowie einer Staubentwicklung bei Bodenarbeiten. Diese Faktoren sind jedoch temporär wirkende Beeinträchtigungen, die nur auf den Nahbereich begrenzt sind. Durch den Verkehr der drei zusätzlichen Gebäude entstehen keine signifikanten Auswirkungen. Der Anstieg wird das heutige Maß nicht wesentlich übersteigen.

### **Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet wird derzeit zu einem großen Teil von einer Mähwiese eingenommen. Diese ist als öffentliche Parkplatzanlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die drei

künftig zulässigen Einzelhäuser stellen aber keine Neuanlage eines technischen fremden Elementes für die Umgebung dar, da sie im Siedlungszusammenhang entstehen. Sichtbeziehungen gehen nicht verloren. Des Weiteren erfüllen die Gehölze weiterhin die Eingrünung des bestehenden und neuen Baubereiches. Die Vielfalt der Landschaft wird nicht nachträglich beeinflusst.

#### **Wasser, Boden, Klima**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer vor. Da es hinsichtlich der rechtlich zulässigen Versiegelung (der öffentliche Parkplatz könnte zu 100 % versiegelt werden, die Planungs-GRZ liegt aber nur bei 0,3 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,6) zwischen Bestand und Planung zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt, ist rechtlich nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Es sind auch keine erheblichen neuen negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima anzunehmen. Diese Feststellungen erfolgen im Verhältnis zwischen der bestehenden baurechtlichen Planung und dem geänderten Bauplanungsrecht.

#### **Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Aufgrund der offenbar intensiven Grünlandnutzung des Gebietes stellt dieses keine idealen geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Arten (Tiere und Pflanzen) dar. In den Gehölzen kommen vermutlich zumindest Vögel vor, die alle pauschal geschützt sind. Da die Gehölze erhalten werden sollen, ist hier nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu rechnen.

#### **Mensch**

Für den Mensch wird neuer Lebens- und Wohnraum geschaffen. Die Fläche hat bislang keine Bedeutung für die Naherholung.

### **11 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse liegen bei der Stadt. Die Grundstücke sind für eine Bebauung bereits parzelliert.

### **12 Kosten der Planung**

---

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Stadt Manderscheid im Zuge ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungsmaßnahmen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die Hochbaumaßnahmen erfolgen durch die privaten Bauleute.

Manderscheid, den 23. Juli 2019



Günter Krämer  
- Stadtbürgermeister -

