

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell

Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse – 1. Änderung“



Bauleitplanung

Bearbeitet im Auftrag von

Uwe Spanier

Gartenstraße 47
54341 Fell

durch

Ingenieurbüro P & P GmbH

Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0
F +49 6871 9028-30
info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis
T +49 6831 1652290

Südallee 37e | 54290 Trier
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

M.A. Anna Müller

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	6
3.	Bestandsbeschreibung	7
3.1	Planbereich und Umgebung	7
3.2	Vegetation	8
4.	Planungsziele und Zweck der Aufstellung	10
5.	Verfahrensart	11
6.	Planerische und rechtliche Vorgaben	12
7.	Natur- und Artenschutz	13
8.	Gewässer	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	16
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
10.	Baugestalterische Festsetzungen	17
11.	Grünordnerische Festsetzungen	18
12.	Entwässerung und Wasserwirtschaft	21
13.	Hinweise	21
14.	Auswirkungen der Planung	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Rechtsgültiger Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ von 2006 mit Bereich der 1. Änderung in Rot dargestellt (Quelle: Verbandsgemeinde Schweich).....	5
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse“ – 1. Änderung, o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).....	6
Abb. 3:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de	7
Abb. 4:	Blick von der Gartenstraße nach Norden in Richtung des bebauten Siedlungsrandbereichs (Aufnahme: P & P GmbH).....	8
Abb. 5:	Blick von der Gartenstraße nach Süden in Richtung Außenbereich, linke Bildhälfte das Plangebiet (Aufnahme: P & P GmbH).....	9
Abb. 6:	Blick von der Gartenstraße auf das Plangebiet mit Geräteschuppen im Mittelpunkt (Aufnahme: P & P GmbH).....	9
Abb. 7:	Querschnitt 1 durch den Noßernbach in Fließrichtung. Die Uferprofilierung ist zwischen den Stationen 10 und 13 geplant (hellblau). Daten: 3x3-mediangeglättetes DGM (kubische Interpolation) ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	19
Abb. 8:	Querschnitt 2 durch den Noßernbach in Fließrichtung. Die Uferprofilierung ist zwischen den Stationen 10 und 13 geplant (hellblau). Daten: 3x3-mediangeglättetes DGM (kubische Interpolation) ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	19
Abb. 9:	Darstellung und Lage der Ausgleichsmaßnahme	20

1. Einleitung

Die Ortsgemeinde Fell hat im Jahr 2006 für den Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse“ einen Bebauungsplan aufgestellt, um die Grenzen der innerörtlichen Flächen neu festzulegen und eine überleitende Gestaltung in den Außenbereich zu ermöglichen. Seitdem bilden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche“ die südliche Abgrenzung der Ortslage.

Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2014 der bauordnungsrechtlich genehmigte Neubau eines Geräteschuppens (Aktenzeichen 1424BG2014) und im Jahr 2017 (Aktenzeichen 1515BG2017) dessen ebenfalls genehmigte Erweiterung im Sondergebiet zwischen der Gartenstraße und dem Noßernbach, in südlicher Ortsrandlage. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wurde auf einen fünf Meter breiten Streifen entlang des Gewässers hingewiesen, der der natürlichen Sukzession zu überlassen sei. Darüber hinaus wurden seitens der Behörde keine Bedenken gegen die Lage des Baukörpers geäußert.

Im Zuge der gestiegenen Anforderungen zur ordnungsgemäßen Ausübung der waldpflegerischen Verpflichtungen des Eigentümers (im Rahmen des Jagdbetriebs) wurde, bis Frühjahr 2023 ein weiterer Geräteunterstand errichtet, für welchen bislang keine baurechtliche Grundlage besteht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fell hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 15.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse – 1. Änderung“ gefasst. Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt nunmehr eine planungsrechtliche Anpassung des Bebauungsplans an die Bestandssituation. Der Bereich der 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Teilgebiet „Im Flürchen und Gartenstraße“ begrenzt sich auf eine Teilfläche des Sondergebiets zwischen Noßernbach und Gartenstraße (siehe Abb. 1).

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans und der Änderung der betroffenen Teilfläche wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.



Abb. 1: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ von 2006 mit Bereich der 1. Änderung in Rot dargestellt (Quelle: Verbandsgemeinde Schweich).

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich in der Ortsgemeinde Fell, in der Verbandsgemeinde Schweich und umfasst in der Flur 13 folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken: 182 (TF) und 186 (TF).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1.270 m² überplant.

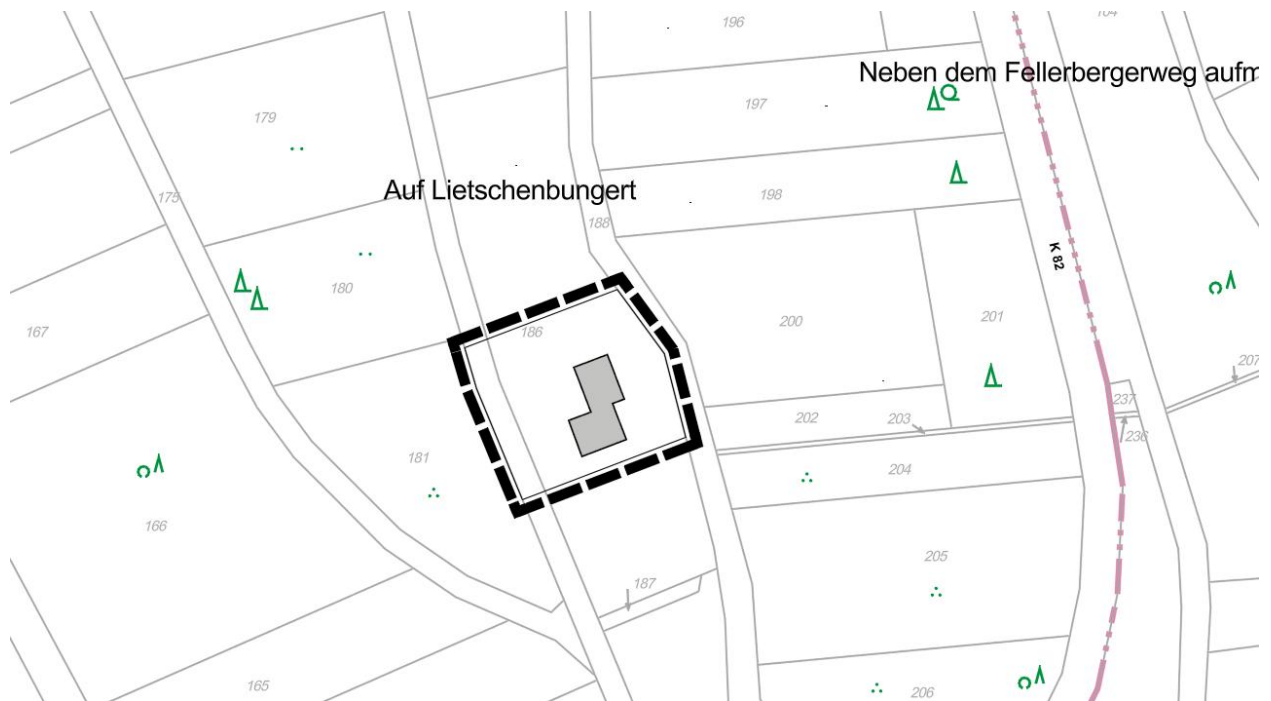


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse“ – 1. Änderung, o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: Von der restlichen Teilfläche des Flurstücks 186 bis Flurstück 185 sowie Flurstück 182 (Gartenstraße).
- Osten: Von Flurstück 188. (Noßernbach)
- Süden: Von der restlichen Teilfläche des Flurstücks 186 bis Flurstück 187 sowie Flurstück 182 (Gartenstraße).
- Westen: Von Flurstück 181.

Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist aus Abbildung 1 ersichtlich.

3. Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Fell Teilgebiet „Im Flürchen und Gartenstrasse – 1. Änderung“ befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Fell, am Ortsrand des erschlossenen Baugebietes.

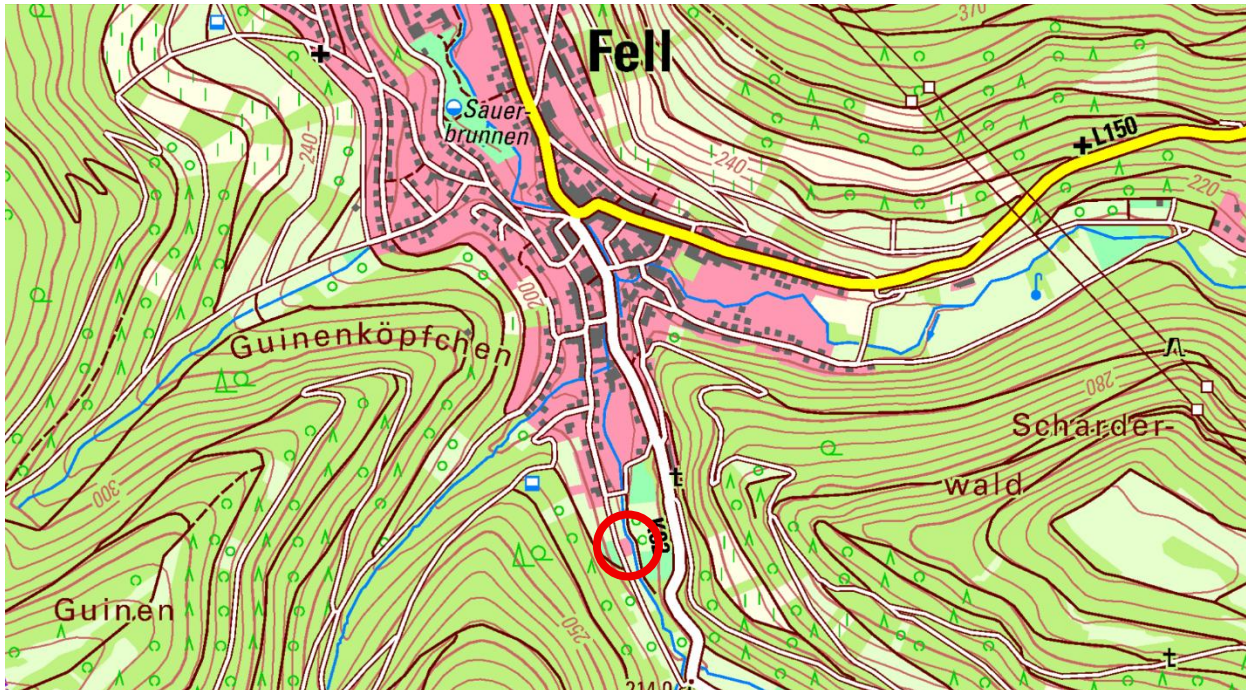


Abb. 3: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

3.1 Planbereich und Umgebung

In östliche, südliche und westliche Richtung des Planbereichs der 1. Änderung schließt der restliche Planbereich des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse“ an, der an den Außenbereich angrenzt.

Das unmittelbare Umfeld des Planungsbereichs der 1. Änderung setzt sich nördlich aus der zusammenhängenden Bebauung der Ortsgemeinde Fell zusammen. Die Bauweise ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Der überwiegende Teil des Areals weist Merkmale suburbaner bis ländlicher Nutzungen auf.

Der Planbereich der 1. Änderung ist im Wesentlichen von Wiesenfläche, dem Geräteschuppen, dem Auenbereich des Noßernbaches und einem kleinen Abschnitt der Gartenstraße gekennzeichnet.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der

Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festzulegen.

Das Geländere Relief fällt stark zwischen der Gartenstraße westlich und dem Noßernbach östlich.

3.2 Vegetation

Die unbebauten Bereiche werden von Fettwiesen eingenommen, die stark von Arten der Trittpflanzengesellschaften durchsetzt sind. Zwischen den Schuppen und dem Bach hat sich ein schmaler Saum aus Haselnuss und Erle entwickelt – alte Gehölze fehlen. Die nördlichen Teile des Flurstücks (außerhalb des Geltungsbereiches) sind als typische Streuobstwiese anzusprechen. Hier finden sich fünf vitale Obstbaum-Hochstämme und eine Walnuss. Die südlich des Geltungsbereiches gelegenen Teile der Parzelle werden ebenfalls von einem artenarmen Streuobstbestand eingenommen – hier finden sich fünf vitale Obstbäume mittleren Alters. Diese Dreiteilung des Flurstücks besteht nach Auswertung historischer Luftbilder mindestens seit 1995.



Abb. 4: Blick von der Gartenstraße nach Norden in Richtung des bebauten Siedlungsrandbereichs (Aufnahme: P & P GmbH).



Abb. 5: Blick von der Gartenstraße nach Süden in Richtung Außenbereich, linke Bildhälfte das Plangebiet (Aufnahme: P & P GmbH).



Abb. 6: Blick von der Gartenstraße auf das Plangebiet mit Geräteschuppen im Mittelpunkt (Aufnahme: P & P GmbH).

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Zwischen 2014 und 2017 erfolgte im Planbereich der Neubau eines Geräteschuppens sowie dessen Erweiterung. Beide Anlagen wurde durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Anfang 2023 erfolgte der Anbau eines zusätzlichen, offen konzipierten Geräteunterstandes (Überdachung) und die Herstellung einer Zufahrt mit Betonpflaster, welche von den rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des Planbereichs.

Im Rahmen der Planänderung wird eine Baugrenze um die bestehende Grundfläche der baulichen Anlage gezogen, um den zulässigen Bereich für die Bebauung final auf den vorhandenen Baukörper zu begrenzen. Das Ziel der Begrenzung des Baukörpers auf seinen jetzigen Zustand wird durch die Festlegung einer Obergrenze für die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen flankiert. Darüber hinaus wird die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an die Kontur des Baukörpers angepasst. Die entstandenen Eingriffe des Frühjahrs 2023 werden bilanziert und extern ausgeglichen.

Die weiteren ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit einhergehenden städtebaulichen Grundzüge der Planung sollen nicht verändert werden.

5. Verfahrensart

Mit dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse – 1. Änderung“ wird die Teilfläche eines rechtgültigen Bebauungsplans geändert.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; weiterhin wird § 4 c nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ wurde bereits mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Lage, Umfang und Inhalt dieses Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich festgesetzt und aus diesem entwickelt. Auf eine erneute entsprechende Betrachtung kann verzichtet werden.

Der Planbereich der Änderung liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans der Ortsgemeinde Fell Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse“. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung erfolgt innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs in untergeordnetem Maß eine Verlegung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzung einer Baugrenze um den derzeit noch nicht planungsrechtlich gesicherten Baukörper mitsamt Anbau von 2023.

Da die Planung an den Bestand anbindet, besteht keine Alternative zur Planung.

7. Natur- und Artenschutz

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist Teil eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplans. Das landesweite Biotopkataster weist weder im Plangebiet selbst noch auf den angrenzenden Teilen des Flurstücks gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG oder natürliche Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie aus. Auch der angrenzende Bach wird hier nicht geführt. Der Auenbereich ist allerdings als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ aufgenommen.

Seit 2022 zählen Streuobstwiesen zu den gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. In Anbetracht der historischen Dreiteilung des betroffenen Flurstücks stellt sich die Frage nach der Schutzwürdigkeit allerdings nur für die nördlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Teile und nicht für das Plangebiet selbst.

In Anbetracht der Bestandsituation und in Verbindung mit der geringen Plangebietsgröße sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten: Es werden weder essenzielle Lebensräume überplant noch Leitelemente des Biotopverbunds zerschnitten oder Nutzungen etabliert, die zu erheblichen Störungen der örtlichen Tiergemeinschaften führen könnten.

8. Gewässer

Im Osten des Plangebiets verläuft der Noßernbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Bach ist stark eingeschnitten, eine ausgeprägte Ufer- oder Auenvegetation fehlt. Im Plangebiet ist lediglich ein schmaler Saum aus Haselnuss und Erle ausgebildet.

Im Rahmen der Genehmigung des bestehenden Geräteschuppens wurde seitens der Unteren Wasserbehörde auf einen 5 m breiten Sukzessionsstreifen verwiesen, ansonsten wurden keine Bedenken hinsichtlich der Planungen geäußert. Die Änderungen an der Bestandssituation, die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, betreffen einen Anbau an der bachabwärts gelegenen Stirnseite des bestehenden Geräteschuppens. An der angeströmten Stirnseite wurde das Baufenster so gelegt, dass an der Bestandsituation keine relevanten Veränderungen vorgenommen werden können. Mögliche Risiken im Falle eines Extremregenereignisses werden sich daher nicht verschärfen.

Der Noßernbach verläuft in einem Kerbtal. Naturräumlich bedingt sind daher keine ausgeprägten Auenbereiche vorhanden und die seitlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässers eingeschränkt. An diesen Verhältnissen wird sich auch nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung nichts verändern.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert. Die Festsetzungen basieren maßgeblich auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“.

9.1 Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche" festgesetzt.

Zulässig sind

- Kleingärten, Obstbaumwiesen, private Grünflächen und Nebenanlagen zur Gartennutzung und Anlagen zur Jagdbewirtschaftung
- bauliche Anlagen, nur auf Grundstücken mit über 500 m² Grundfläche
- befestigte Zufahrten und Wirtschaftsflächen bis maximal 160 m² Fläche

Unzulässig sind

- bauliche Anlagen in den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erläuterung/Begründung:

Die Festsetzungen werden größtenteils unverändert aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ übernommen und sind entsprechend der Nutzungserweiterung ergänzt. Die Zufahrt ist für die Nutzung des Schuppens, die Lagerung und den Transport von Geräten und Material notwendig. In den letzten Jahren hat sich der Aufwand für die ordnungsgemäße Ausübung des Jagdbetriebs und der dazugehörigen waldpflegerischen Verpflichtungen des Eigentümers deutlich erhöht, weswegen größere Lagerkapazitäten für Geräte und Material zwingend benötigt werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR).

Grundfläche (GR)

Die Obergrenze für die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen im Planbereich ist festgesetzt auf 210 m².

Erläuterung/Begründung:

Die Festsetzung bezieht sich auf das tatsächlich vorliegende Maß der baulichen Nutzung und wird darauf begrenzt. Die Kennzahlen basieren auf dem zur Verfügung stehenden Kataster.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Erläuterung/Begründung:

Die Festsetzung dient ebenfalls dazu, den vorhandenen Baukörper auf sein jetziges Maß zu beschränken. Der versiegelte Teil unter der Dachfläche des Erweiterungsbereichs ist mit aufgenommen. Die Obergrenze der Grundfläche baulicher Anlagen wird dadurch nicht erhöht.

10. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Fassadenmaterial

Zulässig sind Fassadenmaterialien aus Putz, Sichtmauerwerk, Schiefer, Sandstein, Holz und Metall.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in dunklen Farben, schieferfarbig auszuführen (z.B. Kunstschiefer, Schiefer). RAL-Nr. 7011 eisengrau, RAL-Nr. 7102 basaltgrau, RAL-Nr. 7015 schiefergrau.

Zäune

Zulässig sind Zäune bis 2 m Höhe in neutralen, unauffälligen Farbtönen.

Erläuterung/Begründung:

Die baugestalterischen Festsetzungen basieren in den Grundzügen auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan und sind hinsichtlich des Fassadenmaterials und der zulässigen Höhe des Zaunes ergänzt und auf den Bestand angepasst.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Aufhöhungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Die Flächen sind in Nutzung und Pflege nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeiträge anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind:

- a) als Aue des Noßernbaches (naturnahe Gewässerunterhaltung n. Vorgaben d. Aktion Blau)
- b) als Gartenland und Streuobstwiesen
- c) als Gehölzflächen auf Steillagen zu bewirtschaften.

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung folgender Gehölze empfohlen:

Obstgehölze aller Art	Ligustrum vulgare - Rainweide
Fagus sylvatica - Buche	Crataegus monogyna - Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Rosa canina - Heckenrose
Acer platanoides - Spitzahorn	Ilex aquifolium - Stechpalme
Prunus avium - Vogelkirsche	(Nadelgehölze über 3 m Höhe sind
Carpinus betulus - Hainbuche	nicht zulässig)
Acer campestre - Feldahorn	
Corylus avellana - Haselnuss	In der Aue:
Salix caprea - Salweide	Quercus robur - Stieleiche
Cornus sanguinea - Hartriegel	Salix alba - Baumweide
Viburnum opulus - Schneeball	Fraxinus excelsior - Esche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Alnus glutinosa – Erle

Für die bereits entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Flürchen und Gartenstrasse" berücksichtigt werden, erfolgen verschiedene Eingriffe.

Maßnahme A 1 – Naturnahe Nachprofilierung des Bachufers

Auf einer Fläche von rund 120 m² wird das bestehende Bachufer naturnäher profiliert.

Vorgesehen ist insbesondere eine Abflachung bzw. Rücknahme der vorhandenen Uferböschung, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig und sinnvoll ist.

Ziele der Maßnahme sind:

- Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes,

- Verbesserung der Verzahnung zwischen Gewässer und Ufer,
- Förderung einer standortgerechten Ufervegetation,
- Verbesserung der Lebensraumfunktion,
- Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie
- langfristige Entwicklung eines naturnäheren Gewässerrandbereiches.

Die Detailplanung der Profilierung ist vor Umsetzung mit der zuständigen Wasserbehörde bzw. dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers abzustimmen.

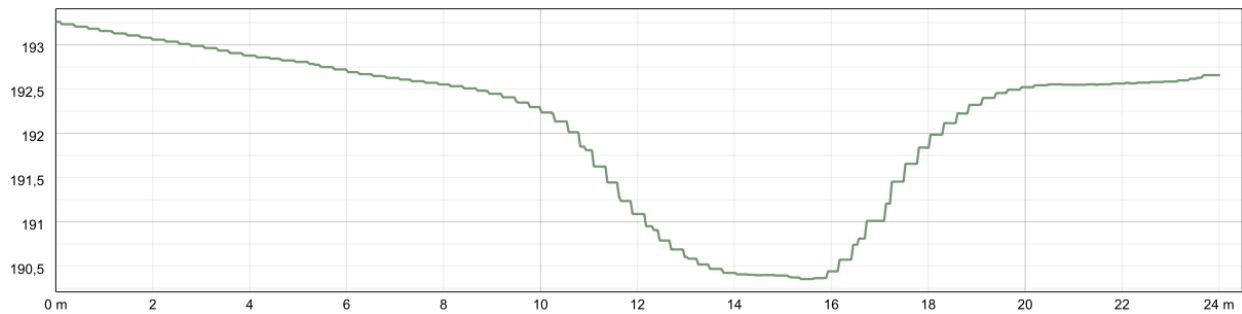


Abb. 7: Querschnitt 1 durch den Noßernbach in Fließrichtung. Die Uferprofilierung ist zwischen den Stationen 10 und 13 geplant (hellblau). Daten: 3x3-mediangeglättetes DGM (kubische Interpolation) ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

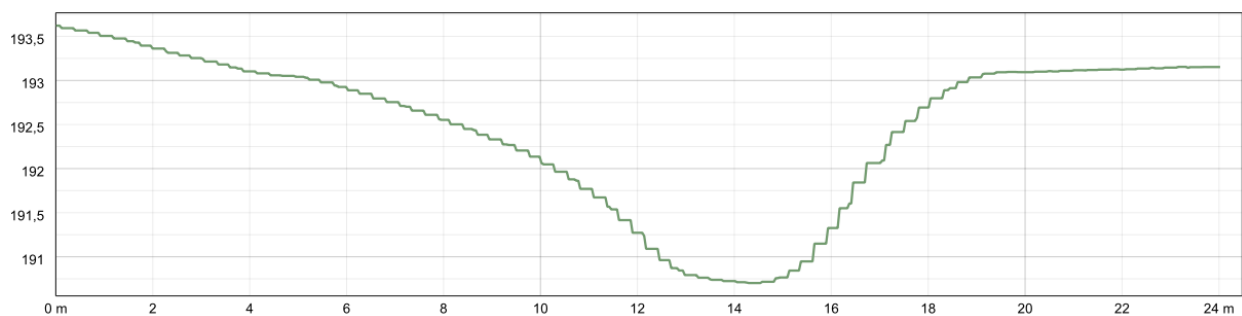


Abb. 8: Querschnitt 2 durch den Noßernbach in Fließrichtung. Die Uferprofilierung ist zwischen den Stationen 10 und 13 geplant (hellblau). Daten: 3x3-mediangeglättetes DGM (kubische Interpolation) ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Maßnahme A 2 – Pflanzung standortgerechter Laubbäume

Auf dem Flurstück Nr. 198 in der Flur 16 in der Gemarkung Fell sind ortstypische bzw. regionale Obstbaumsorten (Hochstamm, StU 12-14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachlich geeignete Maßnahmen in der Anwuchsphase zu sichern (Baumverankerungen, Sonnenschutz) und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



Abb. 9: Darstellung und Lage der Ausgleichsmaßnahme

Tab. 1: Ist-Zustand des Plangebiets (1) und der externen Maßnahmenflächen (2 und 3).

Nr.	Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche (m ²)	BW	Anm.
1	EA0,tu	Fettwiese, ruderal	8	653	5.224	
2	HL8	Weinbergsbrache	10	175	1.750	
3	KA2,tu	Ruderaler, brombeerreicher Ufersaum	8	120	960	a
			Σ-Ist	948	7.934	

Tab. 2: Plan-Zustand des Plangebiets und der externen Maßnahmenflächen.

Nr.	Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche (m ²)	BW	Anm.
1	EA0,tu	Fettwiese, ruderal	8	440	3.520	
2	HL8	Weinbergsbrache	10	0	0	
3	Ka2,tu	Ruderaler, brombeerreicher Ufersaum	8	0	0	
P1		Versiegelte Fläche	0	213	0	
P2	KA2	Gewässerbegleitender Saum	16	120	1.920	b
P3	BF4	Obstbaum	15	175	2.625	c
			Σ-Plan	948	8.065	

Eine genaue Beschreibung und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme finden sich in Anlage 1.

Erläuterung/Begründung:

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden in ihren Grundzügen übernommen. Ergänzend wird im Rahmen der 1. Änderung eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, um bereits entstandene Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren. Der Bereich der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Planbereich der Änderung entlang des Baukörpers umgelenkt. Zudem liegt die Versiegelung einer Fläche von rund 160 m² mit Betonsteinpflaster vor. Entstandene Defizite werden durch die geplante Maßnahme plangebietsextern ausgeglichen.

12. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser wird vor Ort großflächig versickert.

13. Hinweise**Einweisung**

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Umweltrelevante Hinweise/ Funde

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde angetroffen sind diese gem. §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behandeln. Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.

Solarenergie

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Starkregenvorsorge

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Starkregen. Es sind Maßnahmen zur Vorsorge gegen Personen- und Sachschäden zu treffen.

Sukzessionsstreifen

Entlang des Baches ist ein fünf Meter breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

14. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Siedlungsstruktur. Das Gebäude befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem eigentlichen Siedlungsgefüge und dem angrenzenden Außenbereich. Im Zuge der gestiegenen Anforderungen der ordnungsgemäßen Ausübung jagdlicher und einhergehender waldpflegerischer Verpflichtungen verändert sich lediglich der Umfang des bestehenden Gebäudes. Die bauliche Nutzung ist räumlich vom kompakten Ortsbild getrennt.

Städtebau

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse“ werden überwiegend übernommen. Es ergeben sich nur geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Situation.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Im Zuge der Änderung eines Teilbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstrasse“ sind keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation zu erwarten. Da sich das Verkehrsaufkommen nicht verändert, sind keine Auswirkungen auf die Nutzungen im restlichen Planbereich des bestehenden Bebauungsplans oder die Ortsgemeinde zu erwarten.

Die Erschließung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse - 1. Änderung“, ist durch die bestehende „Gartenstraße“ gesichert. Die Gartenstraße ist im ursprünglichen Bebauungsplan lediglich nachrichtlich als Fahrbahnrand übernommen. Der Teil der Gartenstraße vor dem Geräteschuppen wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen und planungsrechtlich als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Externe Einwirkung auf den Planbereich - Wechselwirkungen

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Gebiets- und Quartierscharakter unverändert bewahrt. Es sind nach wie vor keine negativen Wechselwirkungen mit dem Umfeld absehbar.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans ergeben sich, die Sachverhalte Boden, Natur, Ökologie und Klima betreffend, in Bezug zum bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan allenfalls sehr geringe Änderungen. Ökologische Defizite werden ausgeglichen.

Artenschutz und Gewässer

In Anbetracht der Bestandssituation und in Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren. Auch im Hinblick auf die Situation des Noßernbaches werden sich keine Verschlechterungen ergeben oder vorhabenbedingt Hochwasserrisiken verschärft.

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich im Übergangsbereich der Ortslage zum Außenbereich der Ortsgemeinde Fell. Das Gebiet ist einerseits naturräumlich als Kerbtal ausgeprägt und andererseits durch die gartenbezogenen Nutzungen in den Sondergebieten gestaltet. Die Erweiterung des Geräteschuppens ist nur von geringfügiger Auswirkung auf das Landschaftsbild und bezeichnend für den Charakter des Übergangsbereichs. Die landschaftlichen Qualitäten, insbesondere die dichte Gehölzvegetation und das ausgeprägte Relief im Außenbereich, bleiben aufgrund der limitierten Höhenentwicklung der baulichen Anlage in ihrer Wahrnehmbarkeit und Dominanz erhalten.

Entwässerung

Die Grundsätzlichkeit des Entwässerungssystems bleibt bestehen, die Funktionsfähigkeit ist unverändert gegeben.

Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstraße“ erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplans an die bestehende bauliche Situation. Der Planbereich fügt sich nach wie vor in das städtebauliche Umfeld des Quartiersbereichs ein. Durch die Planänderung entstehen zudem keine nachteiligen Auswirkungen. Indes garantiert die planungsrechtliche Sicherung weiterhin die Ausübung der jagdwirtschaftlichen und waldpflegerischen Tätigkeiten des Vorhabenträgers, dessen Leistung der Ortsgemeinde unentgeltlich zugutekommt.