

**Stadt Konz**

**Bebauungsplan  
"Berendsborn"**

**Begründung  
Vorentwurf**

**4. März 2022**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage / Topographie / Geltungsbereich .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption .....	8
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	20
3.4	Freiraumkonzept / Grünordnung .....	21
3.5	Ver- und Entsorgung.....	23
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Ziele und Darstellung übergeordneter Planung</b> .....	<b>26</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	26
6.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	27
6.3	Regionale Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) .....	28
6.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	29
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)</b> .....	<b>32</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	32
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	35
8.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	35
8.5	Flächen für den Gemeinbedarf .....	35
8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden .....	36
8.7	Verkehrsflächen.....	36
8.8	Öffentliche und private Grünflächen.....	37
8.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	37
8.10	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	37
8.11	Wasserflächen.....	37
8.12	Nachrichtliche Übernahmen / Biotopschutz .....	38

<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)</b> .....	<b>39</b>
9.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	39
9.2	Dachform und -neigung .....	39
9.3	Einfriedung .....	39
9.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche.....	40
<b>10</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Abwägung / Auswirkung der Planung</b> .....	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung</b> .....	<b>43</b>
12.1	Flächenbilanz .....	43
12.2	Kostenschätzung .....	43

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Konz beabsichtigt die schon länger bestehende Bauleitplanung im Stadtgebiet „Berendsborn“ neu zu fassen. Dazu soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Belange der bisher geltenden Planung mit den real existierenden Verhältnissen in Einklang bringt.

Hierzu erfolgt zunächst eine Feststellung der Unterschiede zwischen der tatsächlichen Bebauung und den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (vgl. Kapitel 3.2).

Hierauf basierend sind Konzepte zur Einarbeitung der Diskrepanzen in den neuen Bebauungsplan städtebaulich zu analysieren und im Sinne der planerischen Abwägung zu behandeln.

Schlussendlich werden die als erforderlich anzusehenden Festsetzungen zur Sicherung des zentralen planerischen Willens sowie der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Konz neu zusammengestellt und vorliegend begründet.

## 2 Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Konz hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Berendsborn“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom 15.02.2022 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Frist vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Beteiligung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Frist vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Konz hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Berendsborn“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Lage / Topographie / Geltungsbereich

Die Stadt Konz ist eine Stadt im Landkreis Trier-Saarburg im Südwesten von Rheinland-Pfalz. Sie liegt ca. 8 km südwestlich der Stadt Trier.

Bereits in den 1960er-Jahren begann im Süden der Stadt Konz, auf der Plateaufläche zwischen dem westlichen „Saartal“ und dem östlichen „Konzer Tälchen“, die Bauleitplanung im Baugebiet „Berendsborn“. Seither entwickelt sich das Gebiet stetig weiter, sodass es heute eine Größe von ca. 37,56 ha aufweist.

Diese ca. 150 – 190 m ü. NN hoch gelegenen Flächen werden vom „Berendsgraben“ durchflossen. Durch dieses Fließgewässer sowie durch andere geomorphologische Prozesse ist das Relief des Plangebietes sehr vielfältig gegliedert in Hänge, Rücken, Senken und Mulden. Im Nordwesten werden Hänge des Saartals mit einbezogen.

Bis auf reliktsiche Freiflächen ist das ursprüngliche Relief im Plangebiet durch die bestehende Bebauung und Erschließung stark überprägt. Durch diese menschgemachte Gestaltung sind Reliefelemente wie Böschungen, Aufschüttungen, Einebnungen etc. künstlich angelegt worden.

Allgemeine Geländeparameter wie Flächenneigungen, Expositionen und Reliefenergie stellen sich daher zusammenfassend sehr vielfältig und uneinheitlich im Plangebiet dar (vgl. folgende Abbildung).

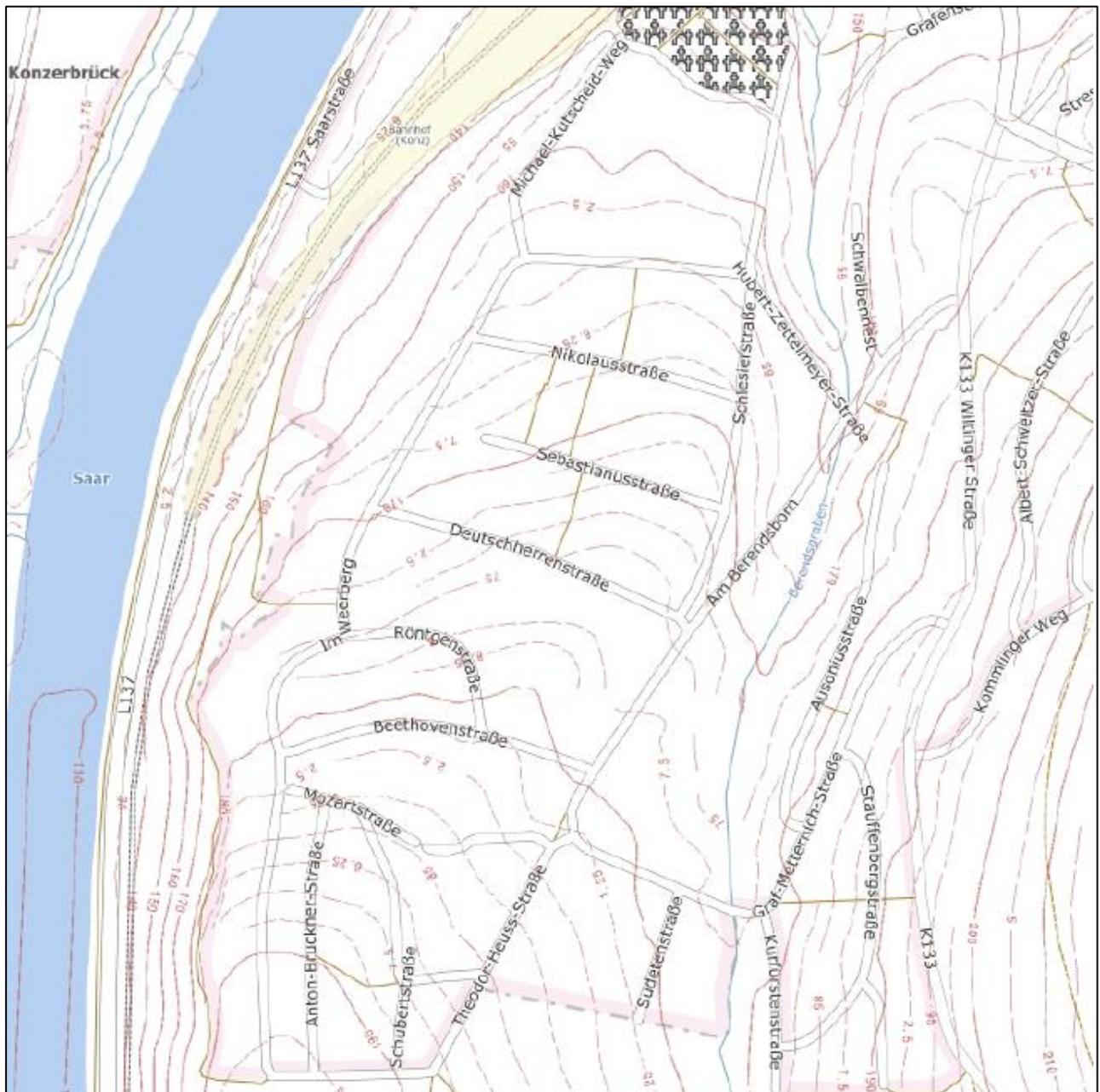


Abbildung 1: Höhenlinien / Topographie  
(Quelle: Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Die Festsetzungen gelten für die innerhalb dieses Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 2: Katasterplangrundlage mit Geltungsbereich  
(Quelle: Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet stellt einen überwiegend bereits bauleitplanerisch entwickelten Innenbereich dar. Das Baugebiet „Berendsborn“ wurde demnach über einen Zeitraum von über 60 Jahren sukzessive in einzelnen Bauabschnitten vor allem wohnbaulich entwickelt. Im Zusammenhang mit der sich ansiedelnden örtlichen Wohnbevölkerung mit Kindern wurde zudem im nördlichen Teil des Plangebietes eine Grundschule mit angegliederter Kindertagesstätte (Kita) errichtet. Bis auf einen nordwestlichen Teilbereich (vgl. folgende Abbildung) wurden zu den örtlichen Baugebieten in der Vergangenheit entsprechende Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan zur „Grundschule Konz Zentral“ wurde im Jahr 2016 aufgehoben. Dieser Teilbereich soll daher in die jetzige Gesamtplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Berendsborn“ mit einbezogen werden.

Die bislang erfolgten Bauleitpläne im Plangebiet sind in folgender Übersicht zusammenfassend dargestellt und werden unten weitergehend erläutert / beschrieben:

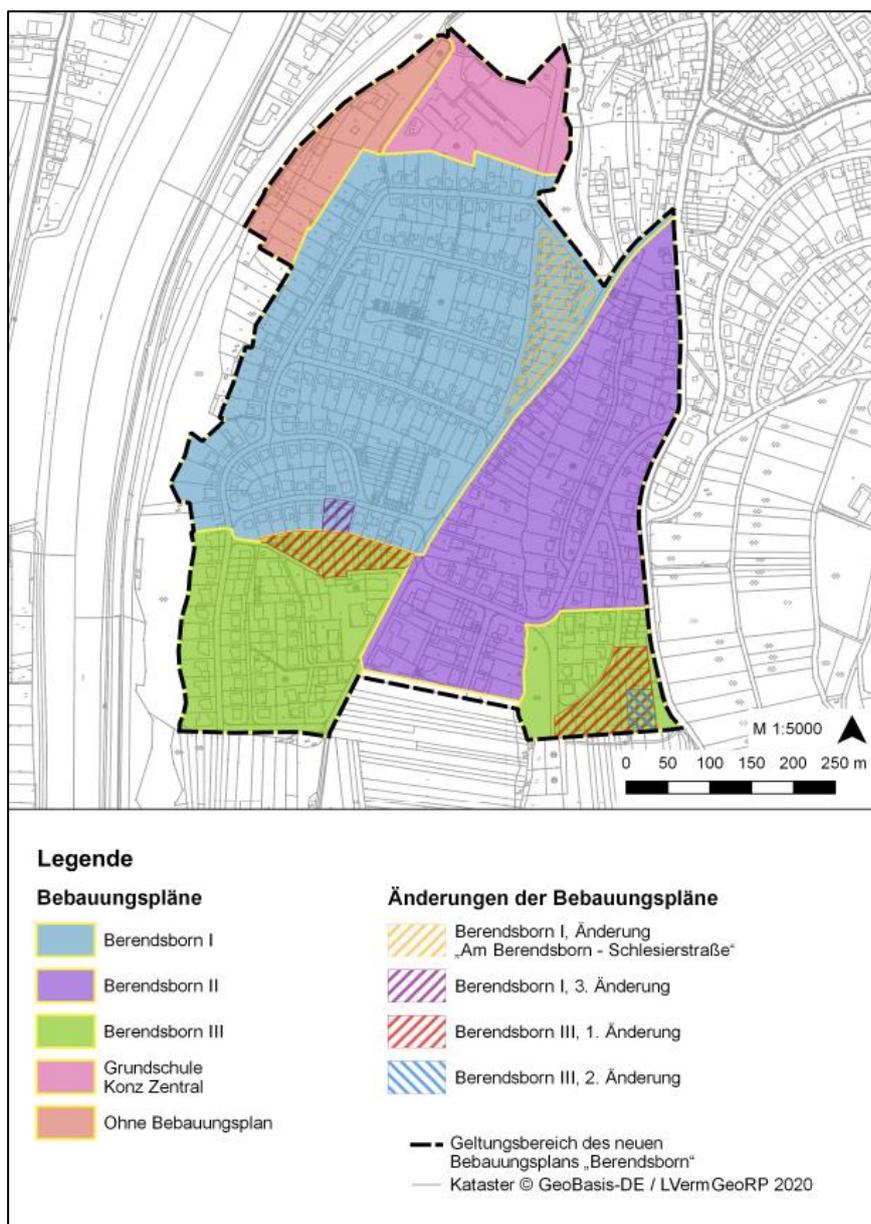


Abbildung 3: Rechtskräftige Bauleitpläne (Quelle: ISU 2021 | Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020)

## Berendsborn I

Die Planhistorie begann vor über 60 Jahren mit der Erschließung des Wohnbaugebiets „**Berendsborn I**“. Der zugehörige Bebauungsplan wurde im Jahr 1960 rechtskräftig. Namensgebend war seinerzeit eine noch heute vorhandene Quellfassung / Brunnen an der östlichen Erschließungsstraße „Am Berendsborn“.

Dieser Bebauungsplan wurde später mehrfach geändert. Insbesondere die 1976 rechtskräftig gewordene Änderung im Bereich „**Am Berendsborn – Schlesierstraße**“ (vgl. obige Abbildung) bezog den östlichen Teil des ursprünglichen ersten Bauabschnitts ein.



Abbildung 4: Bebauungsplan ‚Berendsborn I‘  
(Quelle: VGV Konz 2020)

## Berendsborn II

Östlich der Straße „Am Berendsborn“ wurde ab 1965 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „**Berendsborn II**“ ein zweiter großer Wohnbauabschnitt sukzessive erschlossen. Dieser Bauabschnitt bezog dann auch damalige Außenbereiche entlang des heute das Plangebiet

querenden „Berendsgraben“ inklusiver der oben genannten Quelfassung / Brunnen mit ein (vgl. hierzu auch Kapitel 3.4).

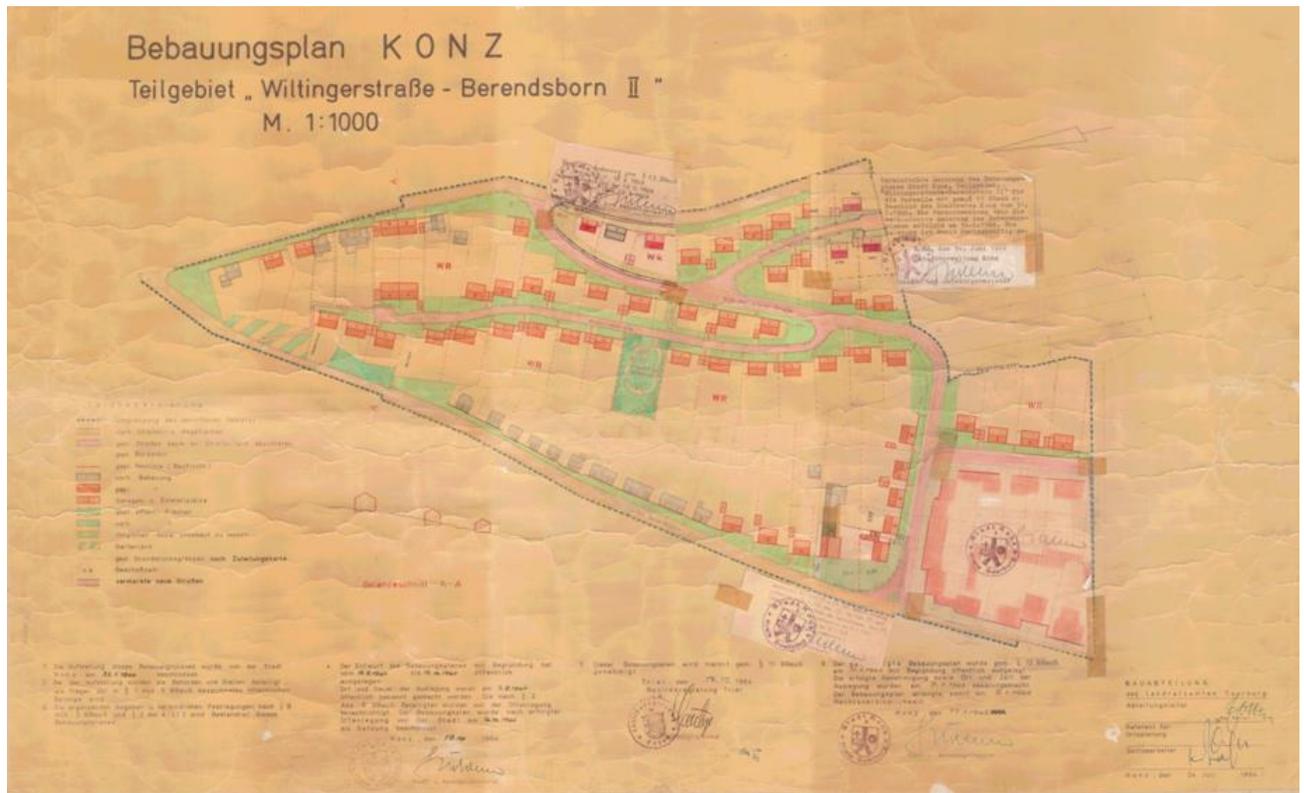


Abbildung 5: Bebauungsplan „Berendsborn II“  
(Quelle: VGV Konz 2020)

### Berendsborn III

Bereits vier Jahre später (Rechtskraft 1969) wurde mit dem Bebauungsplan „**Berendsborn III**“ die Grundlage für einen südlichen dritten Wohnbauabschnitt geschaffen, in welchem nun auch vermehrt teils hochgeschossige Mehrfamilien- / Mietshäuser errichtet wurden. Dieser dritte Abschnitt gliedert sich in einen westlichen und östlichen Teilbereich (vgl. folgende Abbildung) und umschließt somit „Berendsborn II“.

Bereits im Jahr 1972 wurde der Bebauungsplan „Berendsborn III“ in beiden Teilbereichen erneut geändert. Der östliche Änderungsbereich wurde dann im Jahr 1979 teilweise einer zweiten Änderung einbezogen.

Seit nunmehr über 40 Jahren erfolgten jedoch keine weitergehenden Bebauungsplanänderungen in den Wohnbaugebieten des „Berendsborn“.

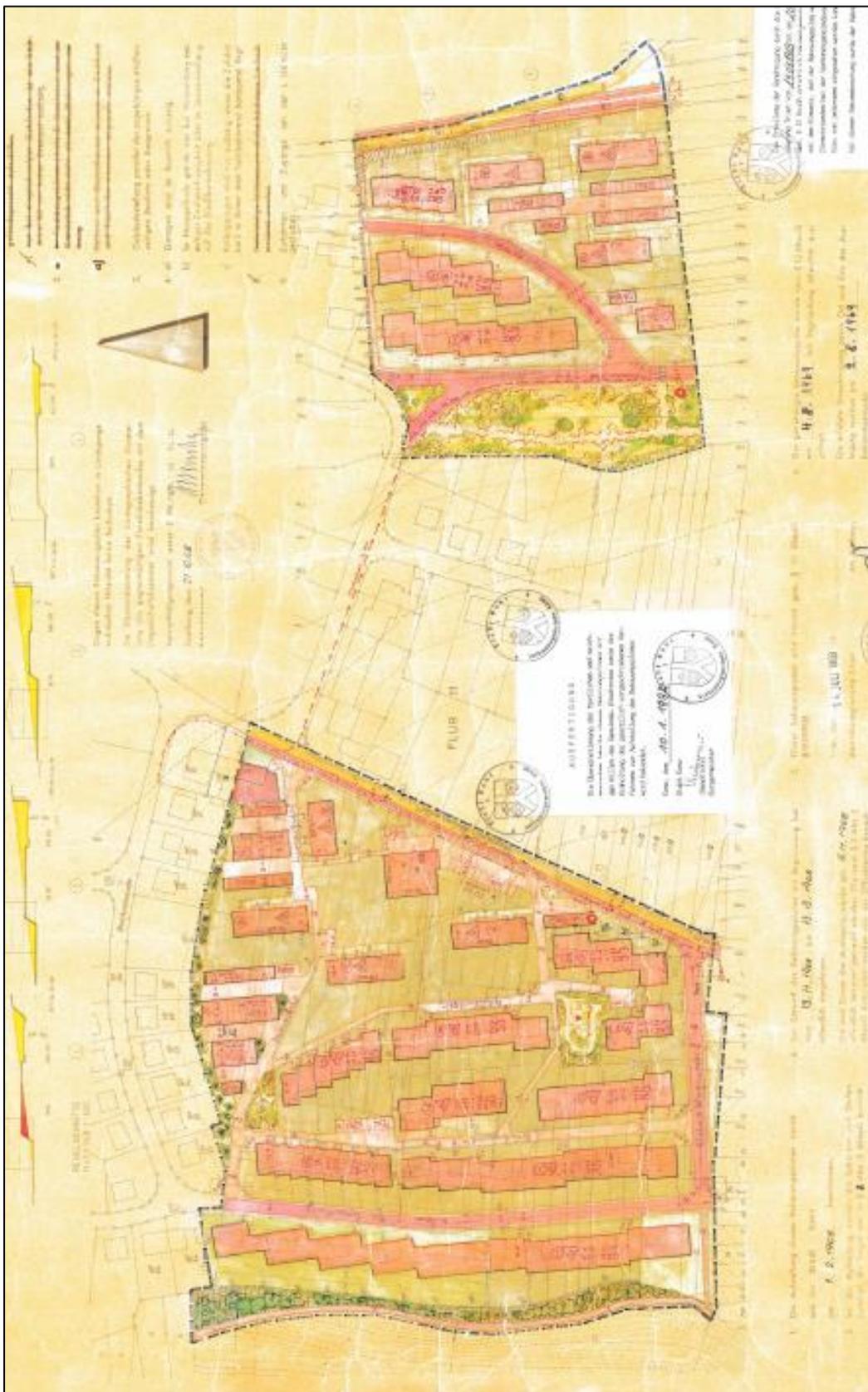


Abbildung 6: Bebauungsplan „Berendsborn III“  
(Quelle: VGV Konz 2020)

### Art der baulichen Nutzung

Die oben chronologisch abgehandelten (bisherigen) Bauleitpläne enthielten nur teilweise Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (vgl. folgende Abbildung). Große Teile wurden gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Reine Wohngebiete“ ausgewiesen (siehe unten), was inzwischen allerdings nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Nur geringe Teilflächen wurden in der Vergangenheit verbindlich als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Allein aus dieser Diskrepanz gegenüber der faktischen Situation resultiert aktuell ein städtebaulicher Handlungs- und Regelungsbedarf, worauf weiter unten eingegangen wird.



Abbildung 7: Art der baulichen Nutzung - Rechtskräftige Bauleitpläne  
(Quelle: ISU 2021 | Luftbild: Inspire Atom Feed Rheinland-Pfalz, 2020 |  
Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

Faktisch sind aktuell in den Baugebieten „Berendsborn I – III“ neben Wohngebäuden auch untergeordnet weiterführende Nutzungen festzustellen, wie beispielsweise gewerblicher Art. Im Rahmen erfolgter Bestandsaufnahmen wurden u.a. folgende Nutzungen erfasst (verteilt über das gesamte Plangebiet): Reifenservice, Weinstube, Restaurant, Arztpraxen, Logopädie, Heilkunde, Psychotherapie, Rechtsanwaltskanzleien, Kosmetikstudio, Friseur-Salon, IT-Dienstleister, Steuerberatung.



Abbildung 8: Örtlicher Friseur-Salon  
(Quelle: ISU 2020)

Daher sind die Baugebiete „Berendsborn I – III“ heute den Allgemeinen Wohngebieten (nach § 4 BauNVO) zuzuordnen; eine reine Wohngebietsnutzung ist nicht (mehr) gegeben.

### Grundfläche (GRZ)

Zur baulichen Grundfläche treffen die bisherigen Bebauungspläne „Berendsborn I – III“ kaum verbindliche Vorgaben.

Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist hierbei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Bezüglich der in den Baugebieten aktuell (Zustand 2020) vorhandenen Hauptgebäude auf den einzelnen Baugrundstücken wurde hierzu wie in folgender Abbildung dargelegt eine Analyse / Ermittlung durchgeführt:



Abbildung 9: GRZ – Zustand 2020  
(Quelle: ISU 2021 | Luftbild: Inspire Atom Feed Rheinland-Pfalz, 2020 |  
Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

Gemäß dieser Analyse ist festzustellen, dass der wohnbauliche Grundflächenanteil im Plangebiet überwiegend sehr gering ist ( $GRZ < 0,2$ ) bzw. damit einhergehend ein hoher Freiflächenanteil durch z.B. private Gärten resultiert.

Letzteres gilt eingeschränkt auch für Wohnbaubereiche mit einer  $GRZ < 0,4$ , welche zerstreut mit leichtem Schwerpunkt im Süden des Plangebietes in den einzelnen Baugebieten bestehen.

Dicht bebaute Wohnbaugrundstücke mit einer  $GRZ > 0,4$  (bezogen auf Hauptgebäude, ohne z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) sind im gesamten Plangebiet schließlich nur sehr vereinzelt vorhanden.

Zusammenfassend besteht im Plangebiet - ausgenommen Grundschule / Kita - bezüglich der Grundfläche ( $GRZ$ ) ein Zustand, welcher in Anlehnung an § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete typisch ist. Als Orientierungswert ist demnach eine Grundflächenzahl ( $GRZ$ ) von 0,4 zu interpretieren.

Diese allgemeine Wohngebietseinstufung entspricht auch derjenigen der oben unter Art der baulichen Nutzung beschriebenen Verhältnisse.

## Dachformen

Zur Erfassung der im Plangebiet tatsächlich vorkommenden Dachformen wurde im Jahr 2020 eine städtebauliche Bestandsaufnahme durchgeführt (vgl. folgende Abbildung).

Demnach überwiegt im gesamten Plangebiet das Satteldach. Vor allem im wohnbaulichen Südteil bzw. „Berendsborn III“ sowie im Bereich der Grundschule / Kita sind auch Flachdächer anzutreffen. Walmdächer sind nur vereinzelt existent. Krüppelwalmdächer sind schließlich ortsuntypisch.



Abbildung 10: Dachformen 2020  
(Quelle: ISU 2021 | Luftbild: Inspire Atom Feed Rheinland-Pfalz, 2020 |  
Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

## Vollgeschosse

Auch bezüglich der im Plangebiet bislang geregelten sowie faktisch vorkommenden Vollgeschosse der Hauptgebäude wurde eine städtebauliche Analyse / Erfassung durchgeführt.

In den rechtskräftigen Bauleitplänen wurden demnach bislang wie folgt abgebildete Festsetzungen getroffen, welche stark divergieren:



Abbildung 11: Vollgeschosse - Rechtskräftige Bauleitpläne  
(Quelle: ISU 2021 | Luftbild: Inspire Atom Feed Rheinland-Pfalz, 2020 |  
Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

Die heute (Zustand 2020) tatsächlich bestehenden Vollgeschosse im Plangebiet weichen jedoch etwas von diesen ursprünglichen Regelungen / Vorgaben wie folgt dargestellt ab:



Abbildung 12: Vollgeschosse – Zustand 2020

(Quelle: ISU 2021 | Luftbild: Inspire Atom Feed Rheinland-Pfalz, 2020 |  
Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15)

Neben überwiegend typischen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei (maximal drei) Vollgeschossen sind demnach im Plangebiet mit räumlichem Schwerpunkt im Süden auch Mehrfamilien- / Mietshäuser mit bis zu acht Vollgeschossen anzutreffen (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 13: Örtliches hochgeschossiges Mehrfamilienhaus  
(Quelle: ISU 2020)

### Bauweise

Aufgrund der bisherigen Bauleitpläne sowie auch im derzeit faktischen Zustand / Bestand ist im Plangebiet eine uneinheitliche Situation der Bauweisen gegeben.

Es besteht eine Vielfalt offener und geschlossener Bauweisen. Es wurden Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Hausgruppen errichtet.

Zudem lassen sich bestimmte Bauweisen nicht klar bestimmten Bauabschnitten / Baugebieten zuordnen.

Daher werden auch in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Berendsborn“ keine einheitlichen Regelungen / Vorgaben hinsichtlich der Bauweise getroffen bzw. nicht festgesetzt.

### Nordwestlicher Teilbereich (ohne bisherigen Bauleitplan)

Im Nordwesten des Plangebietes wurden wohnbauliche Vorhaben in einem Bereich an den dortigen Saarhängen umgesetzt, in welchem bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Dieser bislang unbeplante Teilbereich soll in den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Berendsborn“ mit einbezogen werden.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet bzw. das bestehende Baugebiet wird von außen erschlossen über die östlich gelegene Kreisstraße K 133, welche über die Landesstraße L 138 einen überregionalen Anschluss an die Bundesstraße B 51 erhält.

Das innergebietliche Straßensystem zur Anbindung der Baugrundstücke ist vollständig ausgebaut, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als hinreichend / abgeschlossen einzustufen ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung, insbesondere kein Straßenneubau, erforderlich.

### 3.4 Freiraumkonzept / Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird parallel zum Bauleitplanverfahren eine Grünordnungsplanung erstellt, unmittelbar integriert in die Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht.

Aus dieser Fachplanung ergeben sich verschiedene Maßnahmen für das örtliche Freiraumkonzept:

- Flächenerhalt / Schutz**  
SA, OG, SG, BS, BB, BO
- Biotopschutz**  
Verbot von Eingriffen
- Einzelaubbäume**  
Erhalt aller Bäume
- Gewässerschutz**



Abbildung 14: Grünordnungsplan – Maßnahmen  
(Quelle: ISU 2021)

Von grundsätzlicher Bedeutung ist demnach der Gewässerschutz des Berendsgraben, der das Plangebiet quert. Insbesondere der naturnahen Abschnitte im Übergang zum südlichen unbeplanten Außenbereich soll geschützt werden. Aber auch entlang der überwiegend begradigten Abschnitte sind geltende naturschutz- und wasserrechtliche Vorschriften zu beachten, z.B. einzuhaltende Abstände zum Bachlauf sowie die Ausweisung von Gewässerrandstreifen. Im Norden besteht eine Quelfassung im Zusammenhang mit diesem Gewässer, der sogenannte „Berendsborn“, welcher einst auch namensgebend für den ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Berendsborn I“ war (vgl. Kapitel 3.2). Dieser Brunnen ist heute in einer öffentlichen Grünfläche gestalterisch integriert.

Von weiterer grundsätzlicher Planungsrelevanz sind einzelne Bereiche, welche dem naturschutzrechtlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG) unterliegen. In diesen bestehenden Flächen sind Eingriffe, insbesondere Bebauungen pauschal verboten. Hiervon berührt sind die bereits vorab genannten naturnahen Abschnitte des Berendsgraben, einschließlich dortiger Ufergehölze. Am Nordwestrand des Plangebietes bestehen darüber hinaus Magergrünlandflächen im derzeitigen unbeplanten Außenbereich, d.h. im Bereich ohne bestehenden Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3.2). Auch in diese mageren Wiesenflächen darf nicht eingegriffen werden; der dortige Schutz ist durch extensive Wiesenmahden weiterhin sicherzustellen.

Neben den vorgenannten Schutzkategorien ist das Plangebiet gegliedert durch weitere Flächen und Objekte, welche grünordnerisch schutzbedürftig und erhaltenswert sind. Hierzu zählen öffentliche Grünanlagen / -flächen, insbesondere Parkanlagen teils mit Altbaumbeständen sowie Spielplätze. Parks und Spielplätze übernehmen neben der dezentralen Grünordnung auch Funktionen der Naherholung, Bewegung und Soziales.

Im privaten Bereich werden vergleichbare Funktionen durch Gärten gewährleistet, welche teilweise sehr strukturreich sind, insbesondere im Nordwesten des Plangebiets an den dortigen Saarhängen.

In den Randbereichen des Plangebietes sind des Weiteren Grünlandreste vorzufinden, welche einen grundsätzlichen Freiraumschutz genießen; Teilflächen sind zudem naturschutzrechtlich geschützt (vgl. oben).

Auch (v.a. heimische) geschlossene Gehölzbestände gelten naturschutzfachlich als schutzbedürftig, da diese beispielsweise zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der grünordnerischen Bestandsaufnahme erhaltenswerte Einzellaubbäume im öffentlichen Raum erfasst.

Schließlich existiert am Südrand des Plangebietes ein kleinflächiger Streuobstbestand auf Extensiv-Grünland, welcher grünordnerisch als schutzbedürftig eingestuft wird.

Weitergehende Erläuterungen / Beschreibungen der örtlichen Biotop- und Nutzungstypen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan (mit integriertem Grünordnungsplan).

Grünordnerisch geschützte oder schutzwürdige Biotop- und Nutzungstypen sind schlussendlich Grundlage für entsprechend getroffene Festsetzungen (vgl. unten).

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist im bestehenden Baugebiet im Bestand gesichert.

Im Rahmen der Abwasserentsorgung erfolgt auch eine bestehende Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswassers.

Etwaige weitergehende technische Details zur Wasserwirtschaft werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens geklärt, insbesondere im Zusammenhang mit der Beteiligung zuständiger Behörden.

Die (ebenfalls schon lange bestehende) Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier (A.R.T.).

Schließlich sind auch die Energieversorgung und Telekommunikation im Bestand sichergestellt.

Neubaumaßnahmen sowie infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet zusammenfassend nicht erforderlich.

## 4 Planungskonzept

Das grundsätzliche Planungskonzept sieht vor, einen überwiegend bereits bauleitplanerisch entwickelten Innenbereich einer Neuplanung und aktuellen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Dies gilt insbesondere für die über einen Zeitraum von über 60 Jahren sukzessive entwickelten Wohngebiete auf der Grundlage rechtskräftiger Bauleitpläne. Die in diesem Zusammenhang errichtete örtliche Grundschule mit angegliederter Kindertagesstätte soll im Bestand gesichert werden (Flächen für den Gemeinbedarf).

Große Teile im Plangebiet wurden in der Vergangenheit als reine Wohngebiete ausgewiesen, was inzwischen allerdings nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Faktisch sind aktuell in den Baugebieten „Berendsborn I – III“ neben Wohngebäuden derzeit untergeordnet auch andere z.B. gewerbliche Nutzungen festzustellen. Unter anderem deswegen sollen künftig im Plangebiet ausschließlich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden bzw. zulässig sein.

Diesem Gebietstyp entsprechen auch die aktuellen faktischen Nutzungen der einzelnen Wohnbaugrundstücke hinsichtlich der baulichen Grundfläche. Gebietstypisch soll daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verbindlich vorgeschrieben werden.

Weitergehende Vorgaben sollen auch bezüglich der Dachform örtlicher Wohnhäuser getroffen werden. Demnach überwiegt im gesamten Plangebiet das Satteldach. Des Weiteren sind auch Flachdächer anzutreffen. Walmdächer sind nur vereinzelt existent. Krüppelwalmdächer sind ortsuntypisch und sollen künftig nicht mehr zulässig sein.

Neben überwiegend typischen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei (maximal drei) Vollgeschossen sind im Plangebiet mit räumlichem Schwerpunkt im Süden auch Mehrfamilien- / Mietshäuser mit bis zu acht Vollgeschossen anzutreffen. Daher sollen im Plangebiet entsprechend unterschiedlich zulässige Nutzungen hinsichtlich der Vollgeschosse abgegrenzt und verbindlich geregelt werden, weitgehend orientiert am Baubestand. Teilweise (im künftigen WA1) ist jedoch eine geringfügige Wohnverdichtung im Zusammenhang mit dort demnächst generell bis zu zwei Vollgeschossen beabsichtigt.

Aufgrund der bisherigen Bauleitpläne sowie auch im derzeit faktischen Zustand / Bestand ist im Plangebiet eine uneinheitliche Situation der Bauweisen gegeben. Es besteht eine Vielfalt offener und geschlossener Bauweisen. Es wurden Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Hausgruppen errichtet. Zudem lassen sich bestimmte Bauweisen nicht klar bestimmten Bauabschnitten / Baugebieten zuordnen. Daher sollen in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine einheitlichen Regelungen / Vorgaben hinsichtlich der Bauweise getroffen bzw. nicht festgesetzt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes wurden wohnbauliche Vorhaben in einem Bereich an den dortigen Saarhängen umgesetzt, in welchem bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Nun soll jedoch dieser bislang unbeplante Teilbereich mit in den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Berendsborn“ einbezogen werden.

Neben der städtebaulichen Konzeption ist geplant auch das Freiraumkonzept bzw. die Grünordnung (vgl. Kapitel 3.4) gemäß den heutigen Vorgaben der Umweltplanung verstärkt in die Bauleitplanung mit zu integrieren.

## 5 Planungsalternativen

Standörtliche Alternativen sind nicht möglich. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll im Wesentlichen ein bestehender Baubestand überplant werden.

Grundsätzlich plankonforme Alternativen bestünden in der Nichtdurchführung der vorliegenden Planung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Allerdings würden dann auf der Grundlage rechtskräftiger Bauleitpläne Regelungen gelten, welche teilweise nicht mehr den aktuell tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, insbesondere bezüglich der Wohngebietstypen.

Allein aus dieser Diskrepanz gegenüber der faktischen Situation resultiert aktuell ein städtebaulicher Handlungs- und Regelungsbedarf, so dass der vorliegende Bauleitplan grundsätzlich alternativlos erscheint.

## 6 Ziele und Darstellung übergeordneter Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben.

Die Landesplanung weist im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) nur Mittel- und Oberzentren aus. Grundzentren werden auf Ebene der Regionalen Raumordnungspläne konkretisiert.

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>1</sup>

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

Die Stadt Konz ist landesplanerisch als Mittelzentrum in Kooperation mit dem Oberzentrum Trier definiert. Hierfür ist das Plangebiet im Wohnbaubestand mitberücksichtigt. Außenbereiche etwaiger landesweiter Bedeutung (z.B. für die Landwirtschaft, Erholung, etc.) werden nicht in die Bauleitplanung mit einbezogen (allenfalls randlich tangiert).

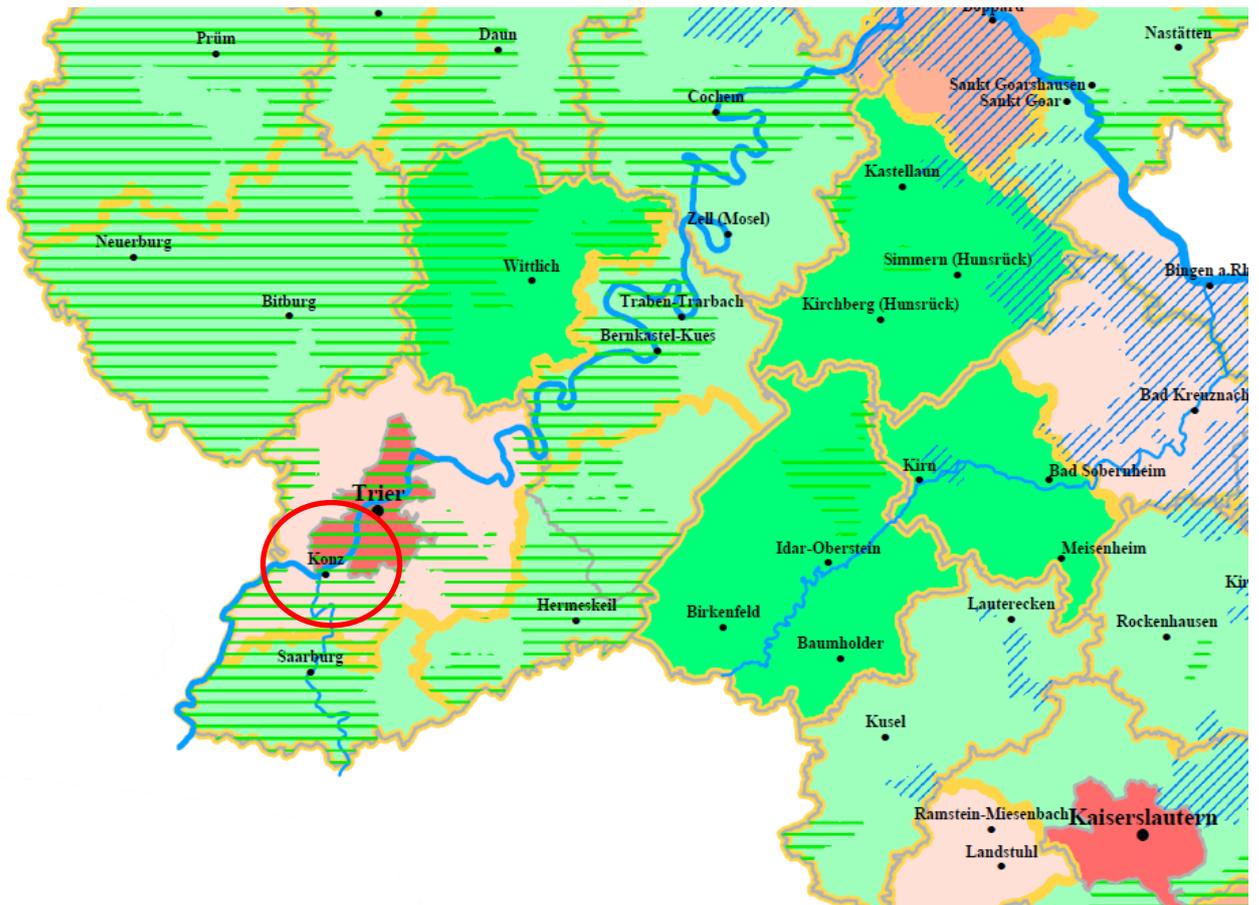
Grundsätzlich soll *„die Versorgung mit [...] Wohnraum [...] insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz [...] gesichert werden“* (G 50). Dies ist mit der vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet.

Der (hier wohnbaulichen) Innenentwicklung ist ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (Z 31).

Die Stadt Konz liegt gemäß des LEP IV im Entwicklungsbereich Trier / Luxemburg, einem „Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung“. Laut Raumstrukturtyp handelt es sich um einen „(hoch) verdichteten Bereich“ mit einer Erreichbarkeit von „maximal 3 Zentren in <= 30 PKW-Minuten“ (vgl. folgende Abbildung).

---

<sup>1</sup> Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.



**Abbildung 15:** Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV mit Lage des Plangebietes  
(Quelle: LEP IV, Raumstrukturgliederung Karte 1 Zugriff: Februar 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das LEP IV definiert die besonderen Funktionen, die Gemeinden zugeordnet werden können (G 27). Diese Funktionen untergliedern sich in die Bereiche „Wohnen“ (W), „Gewerbe“ (G), „Freizeit/Erholung“ (F/E) sowie „Land- und Forstwirtschaft“ (L) und werden den Gemeinden durch die Regionalplanung als Ziel der Raumordnung zugewiesen.

## 6.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>2</sup>

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995) weist der Stadt Konz den besonderen Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ (W) und „Gewerbe (G)“ zu.

Die regionale Wohnbauentwicklung soll sich vorrangig in diesen Siedlungsschwerpunkten vollziehen und über den städtischen Eigenbedarf hinaus erfolgen.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

### 6.3 Regionale Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)<sup>3</sup>

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplans formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, werden der Stadt Konz folgende Funktionen zugewiesen:

Wohnen (W): Die Funktionen Wohnen dient der Sicherung und Entwicklung einer langfristig tragfähigen Siedlungs- und Raumstruktur. Über ein gestuftes Angebot von Wohnbauland soll der Abwanderung entgegengewirkt werden (G 37).

Gewerbe (G): Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind in der Verantwortung den überörtlichen Bestand an bedeutsamen Gewerbe zu pflegen und weiter zu entwickeln (G 39). Dabei gilt der Grundsatz, dass die Flächen in städtebaulich sinnvoller Zuordnung zu Nachbarnutzung geplant werden und die Bevölkerung keiner Immissionsbelastung ausgesetzt werden. Des Weiteren soll auf eine gute Einbindung in die Raum- und Siedlungsstruktur hingewirkt werden (G 41).

Landwirtschaft (L): In Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll eine nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen sowie der Erhalt eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung fokussiert werden (G 43).

Freizeit und Erholung (F/E): Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit und Erholung haben aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität eine überörtliche Bedeutung für den Fremdenverkehr (G 44).

Ziele und Grundsätze, insbesondere Vorbehalts- oder Vorranggebiete (z.B. des Biotopverbunds), der Freiraumstruktur werden im Plangebiet nicht berührt.

Vielmehr ist das bestehende Baugebiet vollflächig als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt (vgl. folgende Abbildung).

**Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung durch die Überplanung des bereits vorhandenen Bebauungsgebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet wird.**

---

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

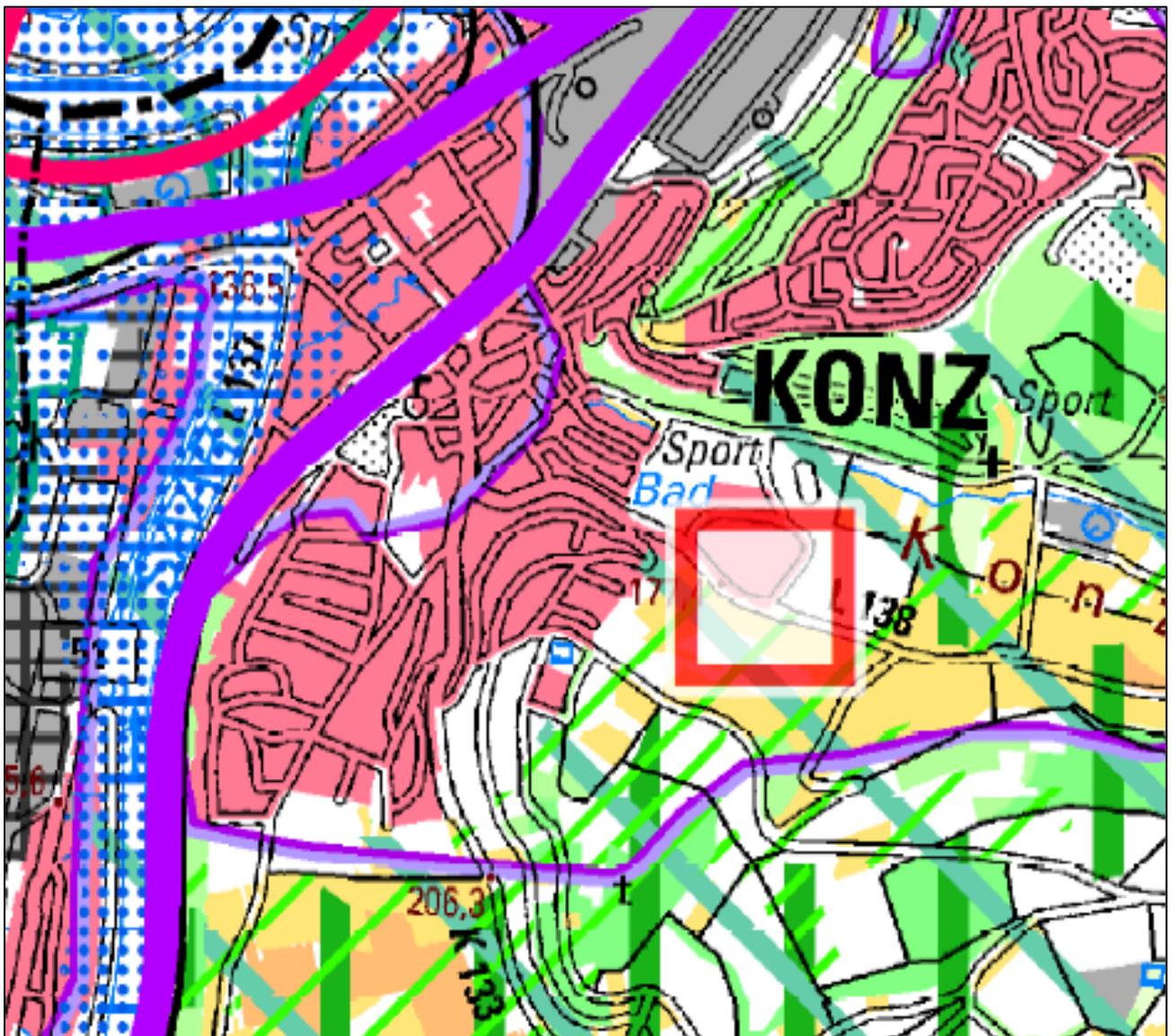


Abbildung 16: Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Raumordnungsplans  
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 2014)

#### 6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge des Entwicklungsgebotes sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan „Berendsborn“ der Stadt Konz kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2004) entwickelt werden. Die bestehenden Wohngebiete sind entsprechend als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt, ebenso die Flächen im Nordwesten die bis dato ohne Bebauungsplan war.

Im Nordwesten sind Grünflächen verschiedenster Zweckbestimmungen vorgegeben, welche auch in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden sollten. Dies gilt im Übrigen auch für weitere im Plangebiet gelegene bestehende Grünflächen wie Spielplätze, Parkanlagen und Verkehrsgrün sowie sonstige Freiflächen.

Der Berendsgraben ist als Wasserfläche gekennzeichnet, teils begleitet von im Flächennutzungsplan pauschal dargestellten privaten Grünflächen (Baugebiet „Berendsborn II“),

welche allerdings in der konkreten Örtlichkeit schwer abzugrenzen sind (im zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan wurden diese gewässerbegleitenden Grünflächen nur teilweise erhoben, vgl. folgendes Kapitel).

Die örtliche Grundschule und Kindertagesstätte sind als Flächen für den Gemeinbedarf eingestuft.

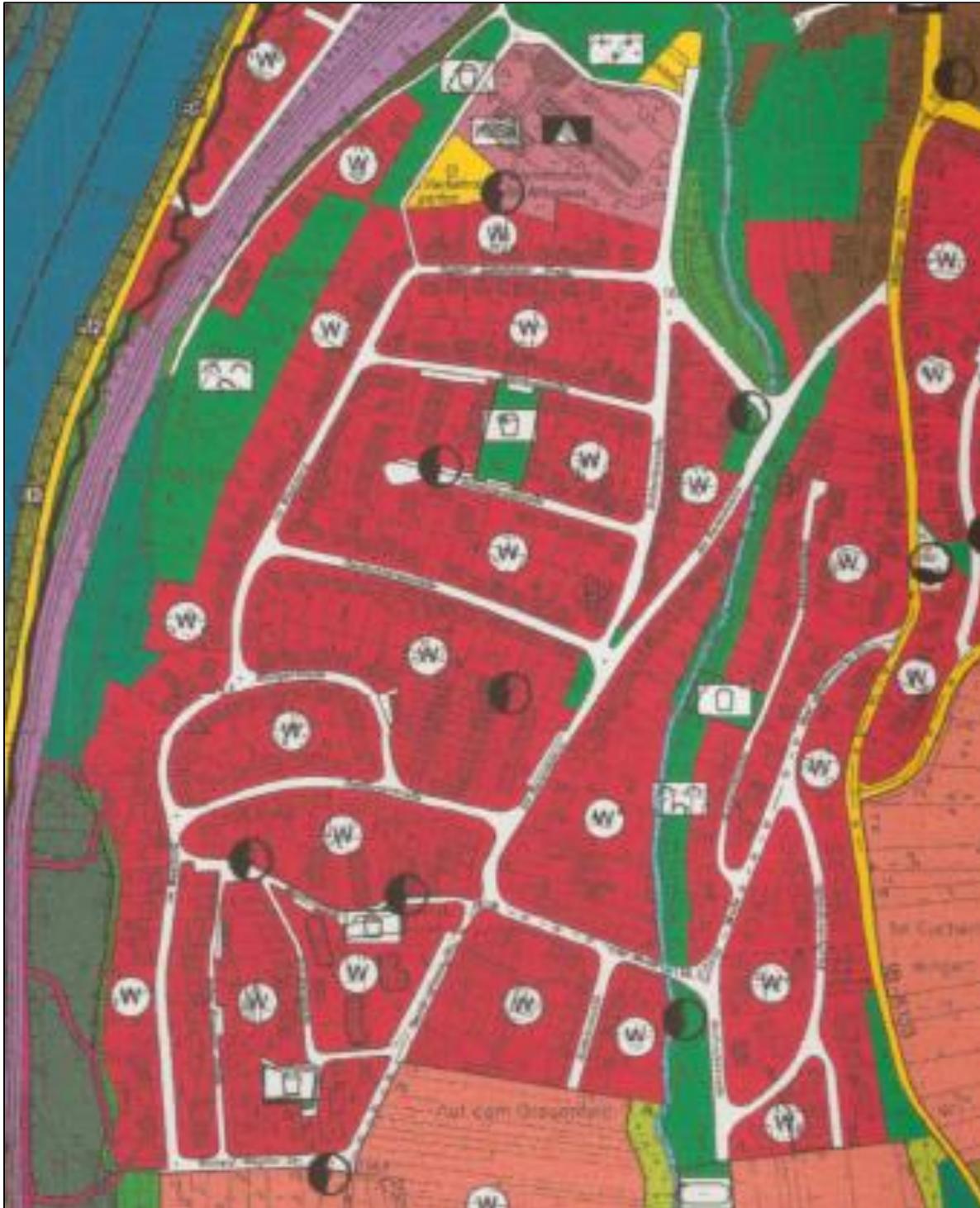


Abbildung 17: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: PLAN & KO 2004)

## 7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bauleitplangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein naturschutzfachlicher bzw. – rechtlicher Grünordnungsplan erstellt.



Abbildung 18: Grünordnungsplan – Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: ISU 2021)

Die planungsrelevanten Freiflächen und Objekte des Plangebiets werden demnach durch folgende Biotop- und Nutzungstypen charakterisiert:

Quelle und Quellbach des Berendsgraben / Berendsborn teils in naturnaher Ausprägung mit Ufergehölz (Biotopschutz), Grünlandflächen (ebenfalls teils mit Biotopschutz), Gärten, öffentliche Grünanlagen / -Flächen (u.a. Parks, Spielplätze), geschlossene Gehölzbestände, Streuobst, Einzelbäume.

Neben der Grünordnungsplanung ist außerdem eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der dem Bebauungsplan als separater Teil der Begründung beigelegt wird. Die vorab genannte Grünordnungsplanung wurde hierbei vollinhaltlich in den Umweltbericht integriert.

## 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der gegebenen städtebaulich analysierten Situation werden für einen Großteil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zukünftig **„Allgemeine Wohngebiete“ (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um den Belangen der Stadt Konz und denen der vorhandenen Baugebiete Rechnung zu tragen, werden die allgemeinen Wohngebiete **in WA 1 bis WA 6** differenziert, in denen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Die textlichen Festsetzungen sehen folgende Zulässigkeiten vor:

- I. Allgemein zulässig sind**
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- II. Ausnahmsweise zulässig sind**
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- III. Unzulässig / Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind**
  1. Anlagen für Verwaltungen,
  2. Gartenbaubetriebe,
  3. Tankstelle.

Gegenüber dem Festsetzungskatalog der BauNVO werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter mit der überwiegenden Wohnbebauung aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer negativen Auswirkungen auf die Umgebung widersprechen.

Gegenüber der bisherigen Ausweisung als reines Wohngebiet sind inzwischen faktisch neben Wohngebäuden auch untergeordnete gewerbliche Nutzungen festzustellen. Unter anderem wurde im Rahmen erfolgter Bestandsaufnahmen über das gesamte Plangebiet folgende Nutzung erfasst (alphanetisch sortiert):

Arztpraxen, Friseur-Salon, Heilkunde, IT-Dienstleister, Kosmetikerin, Logopädie, Psychotherapie, Rechtsanwaltskanzleien, Reifenservice, Restaurant, Steuerberatung, Weinstube.

Durch die Ergänzung der Zulässigkeiten wird der Bestandsschutz der vorhandenen Gewerbe ausdrücklich bestätigt.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der tatsächlichen Bebauung, die im vorliegenden Plangebiet vorherrscht. Aus den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung ergeben sich folgende Werte:

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das gesamte Plangebiet wird vorliegend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist hierbei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von wohnbaulichen Anlagen überdeckt wird, hier somit bis zu 40 %. Der Wert richtet sich damit an § 17 BauNVO, der eine entsprechende GRZ als Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6 = 60 %) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

### Zahl der Vollgeschosse

Anders als die einheitlich zulässige Grundfläche ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf den Wohnbaugrundstücken sehr unterschiedlich geregelt, was wesentlich im divers vorhandenen Baubestand begründet ist.

Neben überwiegend typischen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei (maximal drei) Vollgeschossen sind demnach im Plangebiet mit räumlichem Schwerpunkt im Süden auch Mehrfamilien- / Mietshäuser mit bis zu acht Vollgeschossen anzutreffen.

Im künftigen Teilgebiet **WA 1, WA 2 und WA 5** sind im Sinne der Bestandsbebauung höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Diese Zulässigkeit erhöht sich im angrenzenden Teilgebiet **WA 3** gemäß dem vorhandenen Baubestand auf bis zu vier Vollgeschosse.

Im Teilbereich **WA 6** sollten zukünftig auch weiterhin bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein. Diese sind zum Teil schon gegeben und sollen künftig der städtebaulichen Wohnverdichtung dienen.

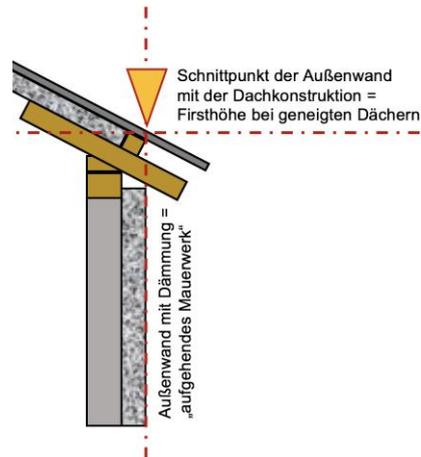
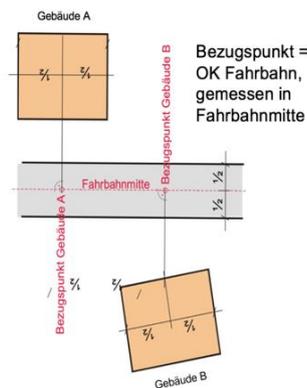
Im bestehenden Hochhausgebiet **WA 4** sind schließlich bis zu acht Vollgeschosse vorhanden.

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Höchstgrenze auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die **Trauf- und Firsthöhe** für den Geltungsbereich als Höchstmaß festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

## Lage des Bezugspunktes



Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäude-  
mitte.

Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks<sup>1</sup> und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (s. o.).

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Die **Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s. o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe. Per Definition sind damit bei Flachdächern Trauf- und Firsthöhe identisch.

<sup>1</sup> Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z. B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Für die Teilbereiche WA 1a und WA 2a gelten folgende Höchstwerte:

- Maximale Traufhöhe (THmax): 5,00 m
- Maximale Firsthöhe (FHmax): 9,00 m

Aufgrund der Diversität der restlichen Teilgebiete werden hier keine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Mit den Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete soll Rücksicht auf die bereits bestehende Bebauung sowie auf ein einheitliches städtebauliches Bild genommen werden.

### 8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen – bezogen auf die Hauptgebäude - werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, welche sich im Wesentlichen am bereits vorhandenen Baubestand richten. In Teilgebieten werden diese bestandsorientierten Baugrenzen großzügig gefasst, um bei künftigen Baumaßnahmen eine Flexibilisierung zu ermöglichen.

Außerhalb dieser festgelegten Baugrenzen können Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Garagen und Zufahrten auch künftig angelegt werden.

Um den Einrichtungen auf der Fläche de Gemeinbedarfs eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, werden hier keine Baugrenzen oder weitere Festsetzungen definiert. Daher können Gebäude unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf der gesamten Fläche errichtet werden.

### 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Sicherheitsgründen sind überdachte Stellplätze und Garagen mit ihrer Vorderkante der Zufahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, um mindestens 5,0 m zurückzusetzen, um ein angemessenes Sichtverhältnis beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### 8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf örtlicher kommunaler Einrichtungen und Anlagen festgesetzt, zum einen die Grundschule „St. Nikolaus“ als auch die Kindertagesstätte (KiTa) „Arche Noah“.

Diese beiden Einrichtungen dienen den im Plangebiet ortsansässigen Kindern.

Der im Südwesten vorhandene Verkehrsübungsplatz ist Mitbestandteil dieser beiden Einrichtungen.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, um Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

Ein einstiger Bebauungsplan zur „Grundschule Konz Zentral“ wurde im Jahr 2016 aufgehoben.

### **8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ausschließlich in den Teilbereichen WA 1a und WA 2a sowie WA 5 auf zwei beschränkt. In den anderen Teilbereichen gibt es diesbezüglich keine Festsetzungen.

Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen für das aneinandergesetzte Doppelhaus.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Das innergebietliche Straßensystem zur Anbindung der Baugrundstücke ist vollständig ausgebaut, so dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als hinreichend / abgeschlossen einzustufen ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung, insbesondere kein Straßenneubau, erforderlich.

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen insofern lediglich aus dem vorhandenen Bestand übernommen.

Letzteres gilt auch für vorhandene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, die öffentlichen Park(platz)flächen sowie innergebietliche Fußwege.

Die ausgebauten Wege haben eine wichtige Funktion zur fußläufigen Verbindung der einzelnen Baugebiete untereinander sowie zum nördlichen Stadtzentrum, zur Anbindung an die Grundschule und Kindertagesstätte, zur Erlangung der Spielplätze und Parkanlagen sowie zur Naherholung umgebender landschaftlicher Außenbereiche (z.B. „Saartal“ und „Filzer Kupp“).

## 8.8 Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden bestehende öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Mit den öffentlichen Grünflächen werden vor allem bestehende Parkanlagen und Spielplätze erfasst.

Insbesondere die Parkanlagen übernehmen planungsrelevante grünordnerische sowie umweltfachliche Funktionen. So ist unter anderem der Brunnen „Berendsborn“ in einer öffentlichen Grünfläche gestalterisch integriert. Teilweise sind in den Parkanlagen Altbaumbestände vorhanden (z.B. im Süden am ‚Berendsgraben‘).

Parks und Spielplätze übernehmen neben der dezentralen Grünordnung auch Funktionen der Naherholung, Bewegung und Soziales.

In den privaten Grünflächen sind derzeit strukturreiche Gärten, Uferbereiche am ‚Berendsgraben‘ sowie landschaftliche Übergänge zu Außenbereichen vorhanden, welche planerisch dauerhaft gesichert werden sollen.

## 8.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den textlichen Festsetzungen zur „Inneren Durchgrünung“ soll insbesondere bei Neubaumaßnahmen eine standortheimische Mindestbegrünung der Baugrundstücke gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist derzeit im Bestand bereits überwiegend sehr gut durchgrünt, auch auf den privaten Baugrundstücken.

Dieser grünordnerisch wertvolle Zustand soll grundsätzlich auch in Zukunft planerisch sichergestellt werden.

Bereits vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, können bei der inneren Durchgrünung angerechnet werden, so dass nicht mit erheblichen Neupflanzungen auf den bestehenden privaten Grundstücken zu rechnen ist.

## 8.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie bereits im vorangehend angeführt, ist das Plangebiet derzeit im Bestand bereits überwiegend sehr gut durchgrünt, auch aufgrund der langen Planhistorie.

Die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Ausprägung besonders erhaltenswerten, schutzbedürftigen geschlossenen Gehölzbestände (z.B. Hecken, Baumreihen, Gebüsche) sowie Einzellaubbäume sind in der Planzeichnung mit entsprechender Erhaltungsbindung gekennzeichnet.

Bezüglich der weitergehenden naturschutzfachlichen Begründung zum Erhalt dieser Bestände wird auf den Umweltbericht / Grünordnungsplan verwiesen.

## 8.11 Wasserflächen

Der örtliche Berendsgraben ist in seinem gesamten offenen Verlauf, d.h. ohne verrohrte Abschnitte, in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Dieser Quellbach ist überwiegend begradigt, teils aber auch naturnah ausgeprägt (mit Biotopschutz).

Der Berendsgraben tangiert überwiegend private Grundstücke (außerhalb von öffentlichen Grünflächen).

Entlang dieses Gewässers dritter Ordnung sind geltende naturschutz- und wasserrechtliche Vorschriften zu beachten, z.B. einzuhaltende Abstände zum Bachlauf sowie die Ausweisung von Gewässerrandstreifen.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist demnach ein Gewässerrandstreifen bis zu 5 m Breite zu sichern. Zudem gelten die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) (Genehmigungsbedarf von Anlagen, wie z.B. Gartenhäuser, im 10 m – Uferabstand zum Gewässer dritter Ordnung).

Weitergehende Angaben zum Berendsgraben erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

### **8.12 Nachrichtliche Übernahmen / Biotopschutz**

Kleine Bereiche innerhalb öffentlicher Flächen unterliegen dem naturschutzrechtlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG). In diesen bestehenden Flächen sind Eingriffe pauschal verboten.

Hiervon berührt sind die naturnahen Abschnitte des Berendsgraben, einschließlich dortiger Ufergehölze. Am Nordwestrand des Plangebietes bestehen darüber hinaus Magergrünlandflächen im derzeitigen unbeplanten Außenbereich, d.h. im Bereich ohne bislang bestehenden Bebauungsplan: Auch in diese mageren Wiesenflächen darf nicht eingegriffen werden; der dortige Schutz ist durch extensive Wiesenmahden – wie offenbar bislang bereits erfolgt - weiterhin sicherzustellen.

Da die geschützten Flächen im Bereich ohnehin bestehender öffentlicher Grünflächen liegen, sind städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Die vorhandene Bebauung wird damit nicht eingeschränkt.

## 9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 9.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften der Landesbauordnung (§ 88 LBauO) sind zunächst generell bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, KFZ-Stellplätze und Grundstücksflächen anzuwenden.

### 9.2 Dachform und -neigung

Aufgrund der Diversität der vorhandenen Dachlandschaft im Plangebiet werden die Festsetzungen der Dachneigungen für jeden Teilbereich einzeln getroffen:

- WA 1a: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- WA 1b: Es sind nur Satteldächer zulässig.
- WA 2a: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- WA 2b: Es sind nur Satteldächer zulässig.
- WA 3: Es gelten keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung.
- WA 4: Es gelten keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung.
- WA 5: Es sind nur Satteldächer zulässig.
- WA 6: Es sind nur Satteldächer zulässig.

Diese Festsetzungen richten sich nach der vorhandenen Dachlandschaft, die bei örtlichen Begehungen festgestellt wurden. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll erhalten werden. Aufgrund der vielen verschiedenen Dachformen und -neigungen, die in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 vorliegen, erscheint eine Festsetzung hier nicht sinnvoll.

Um den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, kann zudem die festgesetzte Mindestdachneigung von 25° in den Teilbereichen WA 1a und WA 2a ausnahmsweise bis zu einer Neigung von 10° reduziert werden, sofern eine extensive Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) vorgenommen wird. Dies ist aus Gründen der geringeren Aufheizung und der verbesserten Speicherung von Niederschlagswasser sinnvoll.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen im gesamten Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA 1a bis WA 6) einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen, um ein „aufreißen“ der Dächer zu vermeiden und eine geordnete, ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Zwerchhäuser sollen zukünftig zugelassen werden, um den Bauherren Baufreiheit zu ermöglichen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind im gesamten Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA 1a bis WA 6) auch Flachdächer zulässig, um hier z.B. auch verglaste Überdachungen zu ermöglichen.

In den Flächen für Gemeinbedarf gelten keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung. Da es sich hier um Sonderbauten handelt, sind hier aus städtebaulicher Sicht keine Festsetzungen erforderlich.

### 9.3 Einfriedung

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune zulässig. Um die

Freiheit der Bauherren jedoch nicht unnötig einzuschränken, können auch Metall- und Drahtzäune zugelassen werden, wenn Sie in Hecken oder Sträuchern integriert sind und damit optisch nicht in Erscheinung treten.

Die Höhe der Einfriedungen wird generell auf maximal 2,00 m Höhe begrenzt, um ein „Einmauern“ einzelner Grundstücke zu verhindern. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten, um den offenen Charakter des Baugebiets zum Straßenraum hin zu betonen und gleichzeitig Sichtbehinderungen im Bereich der Straßen zu vermeiden.

#### 9.4 Webeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegendem Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil diese die Nachbarschaft des Plangebietes negativ beeinflussen würden.

Um den Gebietscharakter des Wohngebietes zu betonen, dürfen Werbeanlagen nur in unmittelbarer Nähe der Leistungsstätte errichtet werden.

#### 9.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegfläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Mit der Festsetzung soll ein ortstypisches und städtebaulich einheitliches Bild generiert werden. Außerdem soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden, indem eine übermäßige Versiegelung vermieden wird, was ein unnötiges Aufheizen der Fläche mit sich bringen würde.

***Weiter Festsetzungen (z.B. bzgl. Vorgärten) werden im Zuge des Verfahrens diskutiert und ergänzt!***

## 10 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Diese wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Bauleitplanung zu beachten.

### Fassaden und Wandgestaltung

Die Vorgaben zur Wandgestaltung richten sich nach dem Grundprinzip, ein regionaltypisches Erscheinungsbild des Plangebietes zu erzeugen.

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollkonstruktionen sind unzulässig, da diese in keinsten Weise einer regionaltypischen Bauweise entsprechen und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Zur Gewährung einer energiesparenden Bauweise ist das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden und auf Dachflächen möglich.

***Die Hinweise und Empfehlungen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens stetig zu ergänzen!***

## 11 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach wird die Stadt Konz als Planungsträgerin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Private und öffentliche Belange werden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Planentwurf entsteht, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beider Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens werden mit der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche im Stadtrat abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind.

Die getroffenen Beschlüsse im Rahmen der Abwägung sind förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

***Die vorliegende Begründung wird im Zuge des Verfahrens stetig entsprechend ergänzt!***

## 12 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 12.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen

Bezeichnung		Größe in ha (ca.)	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	Gesamt	<b>37,56</b>	<b>100,0</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 6</b>	Gesamt	28,12	74,9
	<i>davon Grundflächen (GRZ 0,4)</i>	<i>11,25</i>	<i>30,0</i>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf: Schule / Kita</b>	Gesamt	1,70	4,5
<b>Verkehrsflächen</b>	Gesamt	5,13	13,7
	<i>davon Straßen</i>	<i>4,81</i>	<i>12,8</i>
	<i>davon bes. Zweckbestimmung</i>	<i>0,32</i>	<i>0,9</i>
<b>Grünflächen (öffentlich / privat)</b>	Gesamt	2,62	7,0

(Quelle: eigene Darstellung)

### 12.2 Kostenschätzung

Der Stadt Konz entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berendsborn“.

Weitere Kosten sind derzeit nicht erkennbar.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes

**"Berendsborn"**

der Stadt Konz.

Konz, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Joachim Weber (Bürgermeister)