

ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG

Begründung
zum Bebauungsplan
„Gänsehals“

F a s s u n g
für das beschleunigte Verfahren
gemäß § 13 b Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE BELL

Stand: 03. Nov. 2020
Projekt-Nr: 12 497

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
4	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	8
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	10
6	UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE	11
7	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	11
7.1	Städtebauliche Konzeption	11
7.2	Verkehrliche Erschließung	13
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	13
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
7.5	Bauweise	16
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	17
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	18
7.8	Örtliche Bauvorschriften	19
7.9	Ver- und Entsorgung	20
7.10	Bodenbelastungen	22
7.11	Immissionsschutz	22
7.12	Bodenordnung	23
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	24
8	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	24
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	24
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	25
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	27

03.November 2020



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

31

03.November 2020



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Bell ist der Verbandsgemeinde Mendig und damit dem Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet. Die Ortsgemeinde sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Gänsehals“ am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung vor. Ziel ist in naher Zukunft weitere Wohnbauflächen zu erschließen und damit die Entwicklung des Ortes positiv fortzuentwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Aktuell beträgt die Einwohnerzahl in Bell 1.321 Einwohner (Stand Dezember 2019). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Bell, so fällt im Zeitraum der letzten 11 Jahre (zwischen 2008 und 2019) ein negativer Bevölkerungszuwachs mit circa 8,0 Prozentpunkten auf (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Stark auffällig ist im gleichen Zeitraum die Abnahme der jungen Bevölkerung <20 Jahren mit 23,6 Prozentpunkten (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Gleichzeitig stieg über die Zeit der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter mit 8,1 Prozentpunkten an. Wenn vor allem der Anteil der jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnimmt, drohen negative Folgen des demographischen Wandels.

Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generationen mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aus den genannten Fakten ist es für die Ortsgemeinde Bell wichtig, besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Ortsgemeinde zu stärken und zeitgleich eine Generationsmischung zu gewährleisten, um weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

Es ist weiterhin von Bedeutung die Ortsgemeinde Bell attraktiv zu halten, indem arbeitsnah Wohnräume bzw. weitere Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dafür muss jedoch der aktuelle Stand von freistehenden Baugrundstücken betrachtet werden, um über die Notwendigkeit einer Erweiterung der Ortsgemeinde sprechen zu können. Die daraus resultierte Bevölkerungszunahme (insbesondere jüngerer erwerbstätiger Altersgruppen) würde zukünftig das Problem der Versorgung der älteren Bevölkerung eindämmen und den negativen Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken.

Seitens der Ortsgemeinde Bell können keine gemeindeeigenen Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und deren Familien Rechnung tragen zu können. Innerorts sind laut Bauflächenmonitoring 25 freie Baugrundstücke zu verzeichnen (siehe Auszug des Bauflächenmonitorings im Anhang, Stand: 09.07.2020). Alle betroffenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden oftmals für die nachfolgenden Generationen vorgehalten, sodass sie nicht öffentlich zur Verfügung stehen. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden

03. November 2020



kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen.

Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs muss die Gemeinde deshalb weitere Wohnbauflächen schaffen, gerade auch um dem spezifischen Nachfragebedarf für Grundstücke im Bereich freistehender Einzelhäuser Rechnung zu tragen. Für eine bauliche Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „Gänsehals“ seitens der Ortsgemeinde Bell als erforderlich erachtet. Die Ortsgemeinde liegt trotz ihrer ländlichen Lage an einer guten infrastrukturellen Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnort.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Bell von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Bell zu entnehmen:

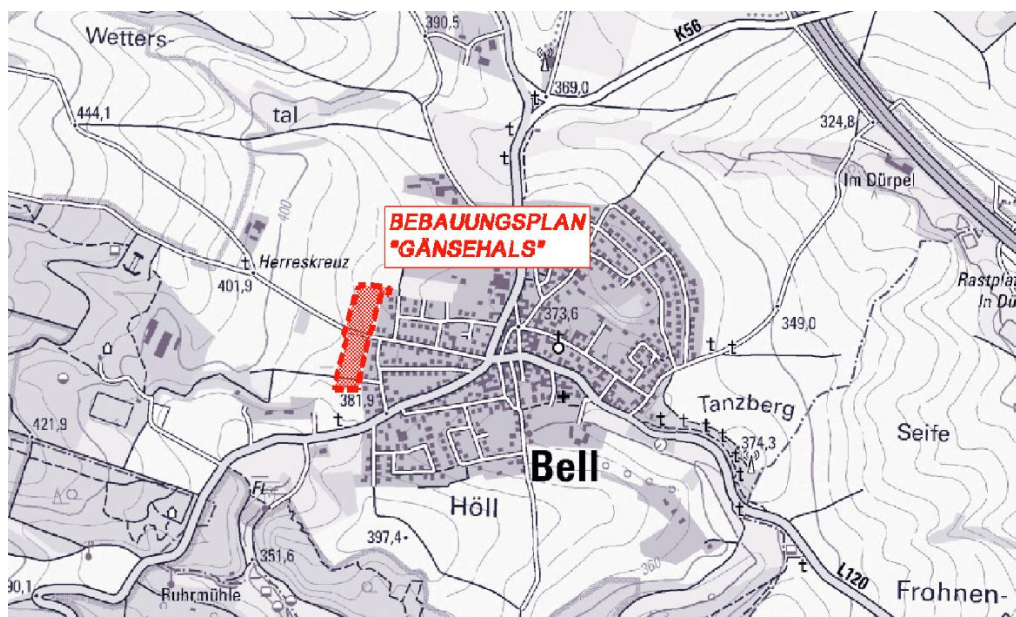


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

03.November 2020

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan „Gänsehals“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m²
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Im Rahmen des § 13 b ist die Kumulationsregelung des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach „die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“ Somit wären die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor.

Ein zeitlicher Zusammenhang würde hinsichtlich des Bebauungsplans „Auf dem Tanzberg“ in der Ortsgemeinde Bell bestehen. Von einem räumlichen Zusammenhang kann jedoch nicht die Rede

03. November 2020



sein, da sich dieser Bebauungsplan östlich der Siedlungsbebauung von Bell befindet, die in Rede stehende Planung jedoch im Westen zu verorten ist.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Brutt oplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Gänsehals“ beträgt circa 2,37 ha und das Nettobauland circa 17.295 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 17.295 \text{ m}^2 = 5.188,50 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 5.188,50 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Selbst wenn der Bebauungsplan „Auf dem Tanzberg“ mit eingerechnet würde – dieser weist eine Grundfläche von 4.199,4 m² aus (bei einer GRZ von 0,3 und einem Nettobauland von 13.998 m²) – dann würde der Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche noch nicht überschritten werden. Die Grundfläche beider Pläne zusammen liegt bei ca. 9.388 m².

Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es werden somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB berücksichtigt, ebenso der Beschluss des VGH München (15 NE 18.382) vom 04.05.2018. Danach gilt der Leitsatz:

"Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13 b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht."

Es kann abschließend festgehalten werden, dass die Anwendung des § 13 b BauGB für den in Rede stehenden Bauleitplanung planungsrechtlich möglich ist. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Gänsehals“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bell in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bestehende Siedlungsbebauung grenzt nur im Osten des Plangebietes an, sodass die Plangebietsfläche prinzipiell durch den ländlichen Charakter geprägt ist.

Das Plangebiet selbst stellt sich vornehmlich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Der ländliche Charakter insbesondere durch die landwirtschaftlich geprägten Flächen erstreckt sich im kompletten

03.November 2020

Plangebiet und dessen Umgebung, besonders Richtung Westen und Norden. Lediglich im Süden, grenzen Grünflächen mit Baumbeständen an.

Über die östlich zur Plangebietsfläche verlaufenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ ist eine verkehrliche Anbindung zur Landesstraße L 82 („Hauptstraße“ und „Wehrer Straße“) und zur L 120 („Hauptstraße“) sichergestellt, sodass weiterhin eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Im Süden und ziemlich mittig des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen.



Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen

03.November 2020

Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Die Ortsgemeinde Bell gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Bell im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Bell wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare Mittelzentrum ist die Stadt Mayen. Das nächsterreichbare Grundzentrum die Stadt Mendig.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Bell. Die komplette Ortsgemeinde und somit das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus“. Der östliche Teil der Ortsgemeinde liegt innerhalb des „Regionalen Grünzugs“. Im Westen der Ortsgemeinde und somit außerhalb der Plangebietsfläche lassen sich ein „Vorbehaltsgebiet für den Wasserschutz“, im Osten sowie Norden ein „Vorranggebiet für den Rohstoffabbau“ und nur im Norden ein „Vorbehaltsgebiet für den Rohstoffabbau“ darstellen.

Aus dem geltenden Regionalen Raumordnungsplan ist weiterhin ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Bell keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Im Westen, Süden und Osten der Ortsgemeinde Bell verläuft eine großräumige und überregionale Verbindung im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs. Im Osten verläuft zudem eine großräumige Straßenverbindung an das funktionale Straßennetz. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde besteht eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

03.November 2020



Abb.: Auszug aus dem geltenden Regionalen Raumordnungsplan mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich (RROP Mittelrhein-Westwald 2017)

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist die geplante Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

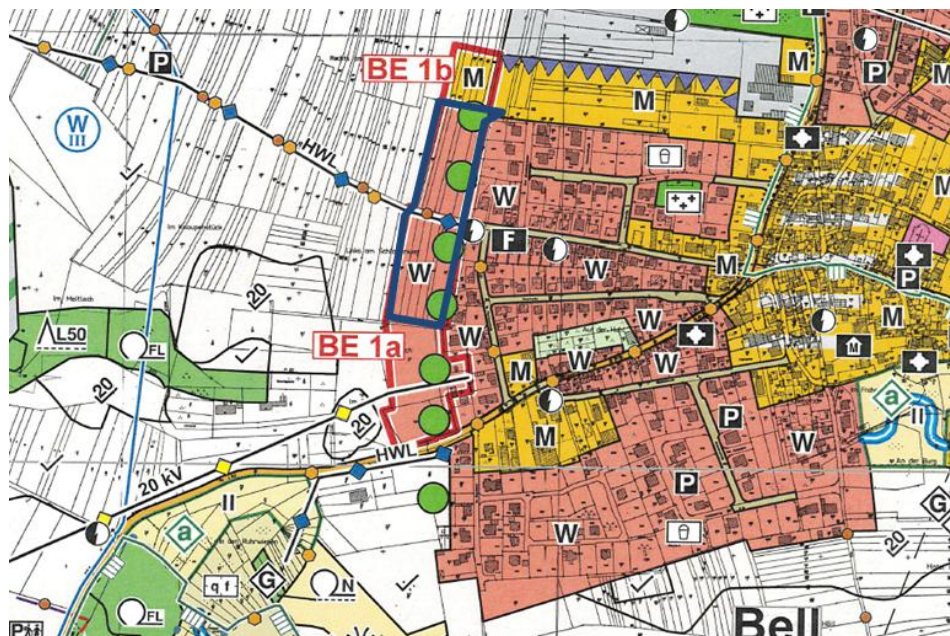


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglich blau eingezeichnetem Geltungsbereich (FNP der VG Mendig; unmaßstäbliche Darstellung)

03. November 2020

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet und im Naturraum Ettringer Vulkankuppen. Außerdem liegen der Großteil der Ortsgemeinde und somit auch das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

In einer Entfernung von circa 350 m südlich des Plangebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Hochstein“ und das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“. Ungefähr in der gleichen Entfernung zum Plangebiet befindet sich Richtung Westen das Naturschutzgebiet „Gänsehals, Schorenberg, Burgberg und Schmitzkopf“ (Schutzzweck Erhaltung des Landschaftsraumes). Die genannten Schutzgebiete überdecken nicht das Plangebiet und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Andere Schutzgebiete als das genannte Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ werden ebenfalls nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor.

Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Gänsehals“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde Bell in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierdurch werden die bereits bestehenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ Richtung Westen erweitert, um die Baugrundstücke zu erschließen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Bell, direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung. Über die östlich des Plangebietes verlaufenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ bzw. weiterhin über die „St. Florinusstraße“ und „Neustraße“ besteht eine verkehrliche Anbindung zu den Landesstraßen L 82 („Hauptstraße“ und „Wehrer Straße“) und L 120 („Hauptstraße“) und somit zum regionalen und überregionalen Straßennetz.

Das Plangebiet selbst stellt sich vornehmlich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Angrenzend zum Plangebiet verlaufen einige Wirtschaftswegen, die nur landwirtschaftlich genutzt werden dürfen. Der ländliche Charakter aus landwirtschaftlich geprägten Flächen erstreckt sich im kompletten Plangebiet und dessen Umgebung. Lediglich im Süden, südlich der geplanten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung, grenzen Grünflächen mit Baumbeständen an.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die aus einer vorgesehenen Gebäudefrontlängenbeschränkung resultiert. Zulässig ist die Errichtung sowohl von Einzel- als auch von Doppelhäusern. Während pro Wohngebäude als

03. November 2020

Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind, werden pro Doppelhaushälfte ebenfalls maximal 2 Wohnungen zugelassen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant intensiv genutzte Ackerflächen. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 2,37 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 27 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von circa 641 m² verwirklicht werden.

Darüber hinaus werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Im Norden und Westen des Plangebietes ist eine Fläche für die randliche Eingrünung (Ordnungsbereich A) festgesetzt. Ferner wird eine Fläche im Süden des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen (Ordnungsbereich B). Die Fläche am östlichen Plangebietsrand ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.



Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Gänsehals“ (unmaßstäbliche Darstellung)

03.November 2020

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“. Weiterhin über die „St. Florinusstraße“ und „Neustraße“ besteht eine verkehrliche Anbindung zu die Landesstraßen L 82 („Hauptstraße“ und „Wehrer Straße“) sowie L 120 („Hauptstraße“) und somit zum regionalen und überregionalen Straßennetz.

Für die innere verkehrliche Erschließung werden die bereits bestehenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ im Osten der Plangebietsfläche Richtung Westen erweitert, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen. Für den südlichen Plangebietsbereich wird ein Ringstraßensystem konzipiert, dass durch die Anbindung an die Straße „Zum Ginsterberg“ entsteht. Für den nördlichen Bereich ist nur ein Stichstraßensystem ausgehend von der „Gänsehalsstraße“ denkbar. Bei beiden Plangebietsbereichen werden alle Baugrundstücke erschlossen.

Nach Norden hin wird die Verkehrsfläche so festgesetzt, dass eine zukünftige Baugebietserweiterung nach Norden möglich ist.

Die innergebietsliche Haupteerschließungsstraße ausgehend von der „Gänsehalsstraße“ weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 7,50 m und sonst innerhalb der Plangebietsfläche 6,50 m auf und bietet eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW (aber auch PKW/LKW) an. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06, gilt auch für Ortsstraßen) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Die Straßenbreite an den zwei Stichstraßen im nördlichen Plangebietsbereich beträgt 5,00 m und stellt ebenfalls eine ausreichend breite Verkehrsfläche für einen entsprechend hierarchisch untergeordneten Straßenteil zur Verfügung. Trotzdem ist an den zwei Stichstraßen das Wenden für Müllfahrzeuge oder größere Fahrzeuge nicht möglich, weshalb an der Abknickung jeweils eine Müllsammelstelle konzipiert wird.

Die aus der „Gänsehalsstraße“ und der Straße „Zum Ginsterberg“ verlängerte Haupteerschließungsstraße wird nach dem Verschwenk Richtung Westen weiterhin als Wirtschaftsweg weitergeführt, insbesondere um einen Übergang ins weitere Wirtschaftswegenetz zu schaffen.

Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt nicht der Bebauungsplan fest, hier wird insgesamt eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

03.November 2020

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert. Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) werden als allgemein zulässig definiert.

Gleichzeitig erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig gehen hiervon keine erheblich negativen Umweltwirkungen aus, sodass das Verfahren nach § 13 b BauGB anwendbar bleibt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich unter anderem erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB Rechnung getragen (vgl. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528)).

7.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest-

03.November 2020

gesetzt. Demnach können maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet auf 0,6 begrenzt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig (d.h. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan-gebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Die **Höchstgrenzen** der zulässigen Gebäudehöhen werden für geneigte Dächer ab 10° Neigung auf eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Einseitige Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 30° dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine First- bzw. Gebäudehöhe von 8,50 m nicht überschreiten. Bei einseitigen Pultdächern handelt es sich um Dächer mit nur einer geneigten Dachfläche, wobei die untere Kante die Dachtraufe und die obere den Dachfirst darstellt.

Es sollen im Plangebiet auch Gebäude mit Flachdächern zulässig sein. Damit diese Gebäude keine überhöhte städtebauliche Wirkung entfalten können, wird eine angemessen niedrige Gebäudehöhe festgesetzt. Es wird entsprechend festgesetzt, dass bei Flachdachgebäuden (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 8°) eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über dem unteren Maßbezugspunkt nicht überschritten werden darf.

Die Firsthöhen werden zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. Die Traufhöhen werden zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. Bei Flachdachgebäuden gilt als oberer Maßbezugspunkt der oberste Punkt der Gebäudekante (dies ist in der Regel die Attika).

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die konkreten Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung ermittelt und in den Bebauungsplan eingefügt.

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

03.November 2020

Die folgenden Systemskizzen verdeutlicht den Sachverhalt zur Höhenfestsetzung sowie zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

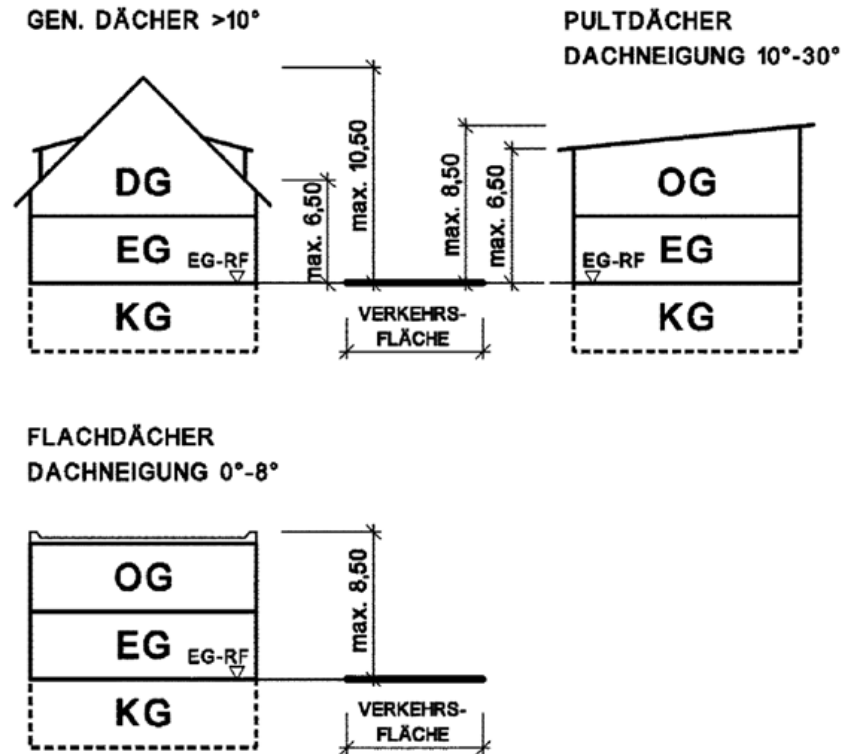


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung.

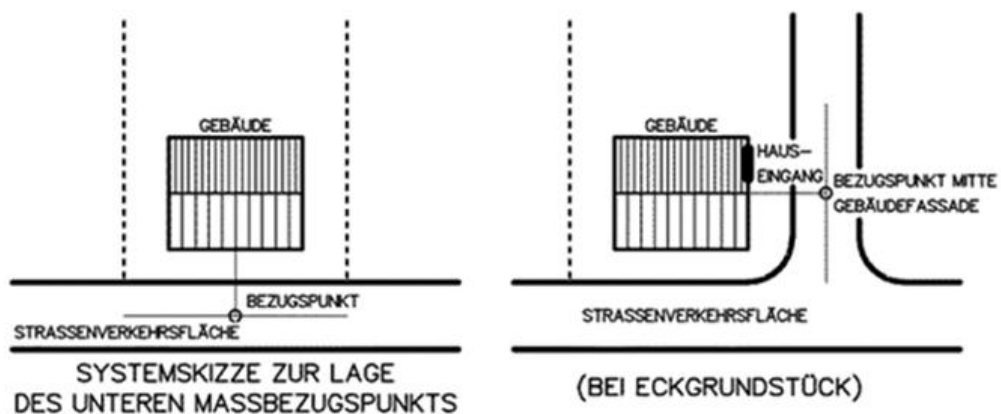


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landes-

03.November 2020

bauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind, zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet. Dadurch wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße sowie nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben. Die Maßnahmen dienen der grünordnerischen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und somit der Berücksichtigung entsprechender Belange in der Bauleitplanung. Darüber hinaus werden Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, da ein entsprechendes Erfordernis für die Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Plangebietsbereich wird eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt. Je Privatgarten sind maximal eine Laube und ein Gerätehaus zulässig. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf in der Summe 24 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

Darüber hinaus ist im Norden und Westen des Plangebietsrandes eine 5 m breite Pflanzfläche für die randliche Eingrünung des Plangebietes festgesetzt, bei der Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten sind (Ordnungsbereich A). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Südlich des Plangebietes ist eine Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt (Ordnungsbereich B). Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu umweltplanerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

03. November 2020

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen ist im Plangebiet nur die Errichtung von Hauptgebäuden mit Dächern bis 45 Grad zulässig.

Korrespondierend mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung bei Gebäuden mit einem durchgehenden Pultdach wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Gebäude mit einem einseitig durchgehenden Pultdach sind nur mit einer Neigung zwischen 10° und 30° zulässig (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst).“

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Durch die Festsetzung sollen überdimensioniert wirkende Gesamtgebäudevolumina, insbesondere durch die Wirkung der Dachraumgestaltung unterbunden werden. Üblicherweise wird ein Gebäude im Stadthaustyp ohne Dachgauben errichtet, dennoch soll andersartigen Vorhaben, die als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen werden, ein planerischer Riegel vorgeschoben werden.

Ferner wird geregelt, dass Dachaufbauten 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Hierdurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung gemessen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung ausschlaggebend.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan auf die rechtsverbindliche Satzung der Ortsgemeinde Bell über die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze hingewiesen. Unter anderem sind laut dieser Satzung je Wohngebäude mit nur einer Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung ist je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung mit mehr als 60 m² sind zwei Stellplätze erforderlich.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Einfriedungen müssen demnach von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten werden baugestalterische Empfehlungen festgesetzt. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung ebenfalls nicht verwendet werden.

Weiterhin wird auf den § 2 Abs. 2 der Garagenverordnung (GarVO) hingewiesen. Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

7.9 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung werden u.a. die Träger öffentlicher Belange einschließlich Ver- und Entsorgungsunternehmen beteiligt. Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren können nach Erforderlichkeit in die Planung im weiteren Verfahren noch eingearbeitet werden.

Die jeweiligen Ausführungsplanungen (Wasser, Abwasser, Straße, Straßenbeleuchtung, etc.) sind im Vorfeld mit der Ortsgemeinde Bell und dem Eigenbetrieb Wasser/Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig abzustimmen.

Stromversorgung und Telekommunikation

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

Weiterhin ist nachfolgender Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist

03.November 2020

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Außerdem ist bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundsatz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 140 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen, der Kanalbestand im alten Ortskern verfügt hingegen vornehmlich über ein Mischsystem.

Das anfallende Schmutzwasser soll leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in den Gemeindesstraßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsberg“ eingeleitet werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Abwasserwerken der Verbandsgemeinde Mendig und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung vor, auf der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise möglich ist. Die für die Ausgleichs- und Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich südlich des Plangebietes (Ordnungsbereich B). Die Zuleitung soll über zu verlegende

03.November 2020

Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen (Verkehrs-) Flächen entsprechend des Gefälles erfolgen.

Starkregenereignisse

Hinsichtlich potenzieller Starkregenereignisse sowie eindringendem Außengebietswasser in die Plangebietsfläche ist anzumerken, dass aufgrund der Topographie aus nördlicher, östlicher sowie südlicher Richtung keine Gefährdung besteht. Somit ist lediglich aus westlicher Richtung aus topographischer Sicht ein geringes Gefährdungspotenzial gegeben. Geringfügig deshalb, weil hier das Gelände nur geringfügig ansteigt. Zudem sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ordnungsbereich A) vorgesehen, die ebenfalls eine gewisse Pufferwirkung aufweisen. Auch kann über den bereits bestehenden Wirtschaftsweg Wasser abgeleitet werden.

Alle Einzelheiten zur Entwässerungsplanung sind bautechnisch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung lediglich eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

7.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Im Umkehrschluss entstehen durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen für die bestehende Siedlungsbebauung.

Schall

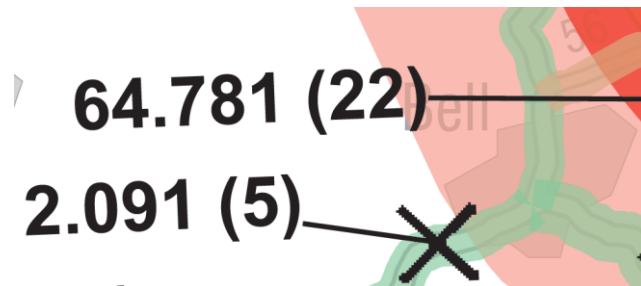
Immissionsschutztechnische Vorbelastungen könnten auf das geplante Allgemeine Wohngebiet durch die südlich verlaufende Landesstraße L 82 entstehen. Die Entfernung zwischen der L 82 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbaufläche beträgt circa 130 m, sodass unzulässige Emissionen ausgehend von der L 82 in ihrer Wirkung auf die zukünftigen Baugrundstücke in kleinem Umfang zu erwarten sind.

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 2.091 KFZ/24 h, Güterverkehrsanteil 5 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 130 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h

03. November 2020

- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen



Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft ¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2035 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2035 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2015.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -8 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt waren es am Tag -10 dB(A) und in der Nacht -8 dB(A).

Aufgrund der errechneten maximalen Abweichung und der Unterschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Auch gilt es zu beachten, dass das Plangebiet in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen liegt und überwiegend durch eine intensive Ackernutzung geprägt ist. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

7.12 Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Bell beabsichtigt einen erforderlichen Grunderwerb der im Plangebiet benötigten Flächen. Durch eine Teilungsvermessung können dann Grundstücke gemäß Bebauungsplan gebildet werden.

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlporfte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

03.November 2020

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig. Sollte die angestrebte Lösung nicht erfolgreich sein, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt wird.

7.13 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13 b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Danach sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne liegen nicht vor.

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Gänsehals“ beträgt circa 2,37 ha und das Nettobauland circa 17.295 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

03.November 2020

0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 17.295 \text{ m}^2 = 5.188,50 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 5.188,50 m².

Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild / Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Planvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

03. November 2020



Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund der Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen (intensive Ackernutzung) sind die Böden im Plangebiet jedoch bereits vorbelastet.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen Regelwerken und DIN-Vorschriften (DIN 18915) sowie unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **mittel-hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Osten in Richtung Ortslage ab. Die Fläche hat entsprechend eine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Weiter westlich und ebenfalls geografisch höher gelegenen befinden sich aber auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Frischluftproduktion.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ unter den Höchstwerten der BauNVO

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B). (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturengleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch ausgewiesene Flächen für Begrünung und Bepflanzung (Ordnungsbereich A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Mulden oder Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

03. November 2020

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Siehe Kapitel 8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Eingriff ist als gering zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage Bell. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

Der Eingriff erfolgt nicht in einem naturbelassenen Raum. Entsprechend entsteht keiner für das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht gekappt und können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Die Begrünungs- und Bepflanzungsflächen am nördlichen, westlichen Plangebietsrand tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

03.November 2020

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Pauschalschutz nach § 15 (1) LNatSchG besteht ebenfalls nicht. Wertgebende Gehölze fehlen weitestgehend im Plangebiet. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes, südlich der Straße „Zum Ginsterweg“ befinden sich lockere Baum- und Strauchbestände. In diesem Bereich soll eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung realisiert werden.

Zur Bewertung der Betroffenheit geschützter Arten wurde das Institut für Umweltplanung Dr. Kübler in Rengsdorf zunächst mit der Bearbeitung einer Habitatpotentialanalyse und weiterführend mit einer faunistischen Bestandserhebung beauftragt. Die Ergebnisberichte liegen datiert auf 12. März 2018 (Artenschutz-Potential-Abschätzung) und 02. November 2020 (Ergebnisbericht zu faunistischen Kartierungen, Bell, Neubaugebiet „Gänsehals“) vor. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Für detailliertere Informationen wird auf die Berichte selbst verwiesen, die der Begründung als separate Anlage beigelegt sind.

Habitatpotentialanalyse

Gemäß Gutachterbüro sind „Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten“. Das Habitatpotential für die Fauna wird wie folgt bewertet:

Artengruppe	Habitatausstattung	Habitatpotential?
Amphibien	Laichgewässer fehlen im Plangebiet auch keine geeigneten Sommerlandlebensräume oder Überwinterungshabitate im Plangebiet	Nein
Heuschrecken	im LANIS werden für das Messtischblatt Vorkommen der besonders geschützten Rotflügeligen Ödlandschrecke und der ebenso geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke gelistet entsprechene Lebensräume (südexponierte xerotherme Flächen mit Rohböden bzw. offenen Steinflächen) fehlen im Plangebiet	Nein
Reptilien	Nahrungshabitate und mögliche Verstecke im Bereich des verbrachten Streuobstgrundstücks im Nordosten und im südlichen Bereich des Plangebietes (Felsböschung, Wiesenbrache, Gehölzstreifen)	Ja
Säugetiere	Bilche: Vorkommen des Gartenschläfers ist nicht ausgeschlossen	Ja

03.November 2020

	Wildkatze: Aufgrund der Vorbelastung und der Entfernung zum Wald nicht zu erwarten. Fledermäuse: Aufgrund der Habitatausstattung (Siedlung, Gebüsch- und Gehölzreihen, Wiesenbrache, Acker) sind Vorkommen potentiell anzunehmen. Auch Quartierpotentiale sind vorhanden.	Nein Ja
Schmetterlinge	im LANIS werden für das Messtischblatt viele geschützte Schmetterlinge sowie die beiden Anhang IV Arten Quendel-Ameisenbläuling und Spanische Flagge gemeldet. Entsprechende Habitatstrukturen und Futterpflanzen fehlen allerdings im Plangebiet.	Nein
Vögel	im LANIS werden für das Messtischblatt „das typische Artenspektrum aufgeführt“. Vorkommen von Haselhuhn, Schwarzstorch und der Wasservogel werden aber aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen. Geeignete Brutlebensräume für Bodenbrüter (u.a. Feldlerche) und Freibrüter (u.a. Drosseln, Grasmücken und Rabenvögel) im Umfeld im Siedlungsbereich auch für Gebäudebrüter Horste streng geschützter Greifvögel im westlich angrenzenden kleinen Waldstück sind ebenfalls nicht auszuschließen Wiesenflächen stellen Nahrungshabitat dar.	Ja

Ergebnisbericht Kartierungen:

Artengruppe	Nachweise
Fledermäuse	4 nachgewiesene Arten im Plangebiet und dessen Umgebung: Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus. Rufanzahl gering. Typische Arten, die Quartiere an Gebäuden beziehen. Keine Quartiernachweise.

03.November 2020

Gartenschläfer	keine
Reptilien	2 mal Blindschleichenachweise im Plangebiet
Avifauna	25 nachgewiesene Arten im Plangebiet und dessen direkter Umgebung. Brutplätze mehrheitlich in der Weihnachtsbaumkultur westlich des UG und in den Gärten des Ortsrandes.

Interpretation der Ergebnisse:

Insgesamt ist das Plangebiet struktur- und artenarm und weist keine besonders hervorzuhebenden artenschutzrechtlichen Bestände auf.

Da es sich bei den Fledermäusen im Plangebiet um typische gebäudebewohnende Arten handelt und Quartiere in Bäumen und im Schuppen nicht nachgewiesen wurden, sind Quartierverluste für die Arten nicht zu erwarten. Als Offenlandfläche stellt das Plangebiet lediglich einen potentiellen Nahrungsraum dar, der durch die Planung verloren geht. Im Umfeld bleiben aber auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Nahrungssuche vorhanden. Durch eine insektenfreundliche Gartengestaltung kann die Umsetzung der Planung sogar das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse verbessern.

Reptilien: Die Blindschleiche ist nach BNatSchG und Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, in Rheinland-Pfalz jedoch weit verbreitet. Die genauen Fundpunkte sind aus dem Ergebnisbericht nicht ersichtlich. Allerdings bevorzugt die Blindschleiche deckungsreiche Säume, Hecken und Gärten. Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen werden gemieden. Die neu entstehenden Gärten stellen bei insektenfreundlicher Gartengestaltung entsprechend ebenso ein besseres Habitat für die Blindschleiche gegenüber der bisherigen Ackerfläche.

In der Artenliste der nachgewiesenen Vögel können insbesondere Feldlerche und Rebhuhn Konfliktpotential bieten. Das Gutachterbüro schreibt, dass „nicht für alle Arten direkte oder indirekte artenschutzrechtliche Auswirkungen durch die Umsetzung des geplanten Neubaugebietes von vornherein auszuschließen sind“. Daher wird das Gutachterbüro im weiteren Verfahren mit der Erarbeitung eines weiterführenden Fachbeitrags Artenschutz beauftragt, in welchem die zu erwartenden Auswirkungen und ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt werden.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung ist daher an dieser Stelle noch nicht möglich. Dem Planvorhaben offensichtlich unüberwindbar gegenüberstehende Konflikte werden aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt.

03.November 2020

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b BauGB ergänzt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) Satz 1 BauGB. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

03. Nov. 2020
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-sv-gra
12 497
Dipl.-Ing. Andy Heuser
M. Sc. Beatrix Busch
M. Sc. Sophia Venetsanos
M. Sc. Sarah Grajewski

Bell, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Stefan Zepp (Ortsbürgermeister)

Anhang

- *Auszug aus dem Bauflächenmonitoring der Verbandsgemeine Mendig, Ortsgemeinde Bell (Stand: 09.07.2020)*
- *Überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 für den Bebauungsplan „Gänsehals“ der Ortsgemeinde Bell*
- *Pflanzenempfehlungslisten*

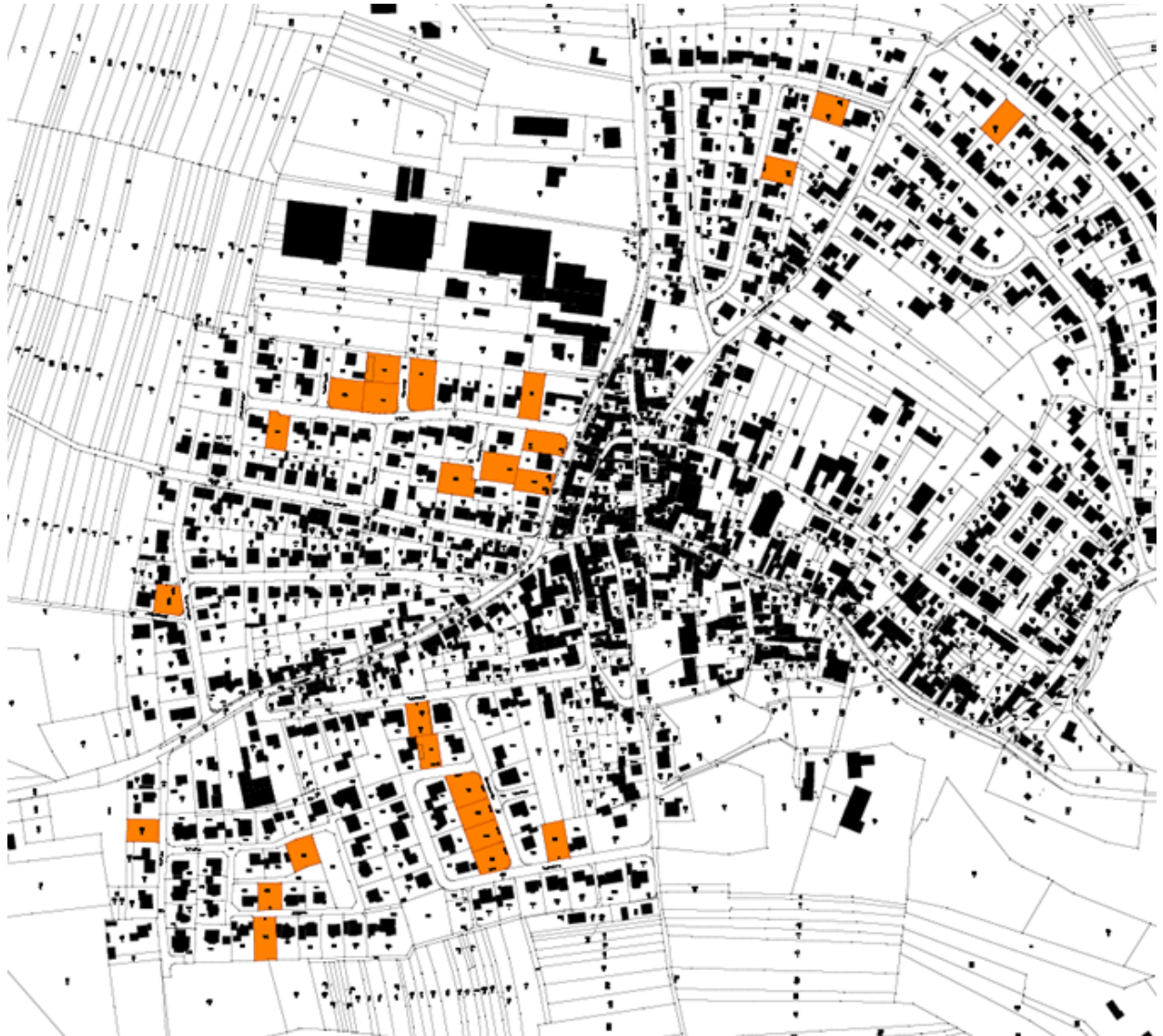
Separate Anlage

- *Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung (2018): Artenschutz-Potential-Abschätzung (APA). Neubaugebiet Bell – NBG „Gänsehals“, Rengsdorf, 12. März 2018*
- *Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung (2020): Ergebnisbericht zu faunistischen Kartierungen. Bell – Neubaugebiet „Gänsehals“, Rengsdorf, 02. November 2020*

03. November 2020



**Auszug aus dem Bauflächenmonitoring der Verbandsgemeinde Mendig, Ortsgemeinde Bell
(Stand: 09.07.2020)**



03.November 2020



**Überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 für den Bebauungsplan „Gänsehals“ der Ortsge-
meinde Bell**

Lärmprognose			nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)			
Proj.-Nr	12 497	BP "Gänsehals"	
Straße:	L 82	Ortsgemeinde Bell	
		Quelle:	
DTV 2015	2091 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015	
DTV 2035	2091 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)	
p	5 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015	
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP	
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP	
M tags	125 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)	
M nachts	16 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)	
Mittelungspegel			
Lm(25) tags	59,76 dB(A)	gem. Formel 5	
Lm(25) nachts	50,83 dB(A)	gem. Formel 5	
Korrektur: Fahrbahnoberfläche			
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2	
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit			
v	50 km/h		
L v	-4,87 dB(A)	gem. Formel 6	
Korrektur: Steigung			
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3	
Emissionspegel			
L m,E tags	54,89 dB(A)	gem. Formel 25	
L m,E nachts	45,96 dB(A)	gem. Formel 25	
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)			
s	130 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)	
H	0 m	aus B-Plan	
x	4,23	Zwischenwert gem Formel 26	
L s	9,94 dB(A)	gem. Formel 26	
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen			
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6	
Beurteilungspegel			
Lr tags	44,96	gem. Formel 24	
Lr nachts	36,03	gem. Formel 24	
gerundet	45	gem. DIN 18005	
gerundet	37	gem. DIN 18005	
Orientierungswerte			
Gebietsart	WA		
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005	
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005	
Abweichung			
tags	-10 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)	
nachts	-8 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)	
Maximale Abweichung:			-8 dB(A)

03.November 2020



Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

03. November 2020



C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

