

Ortsgemeinde Bell

Bebauungsplan  
„Grabenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Begründung (Entwurf)  
Stand: 26. Januar 2021  
Offenlage  
nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption .....	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption .....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung .....	9
3.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse .....	11
3.6	Planungsalternativen .....	12
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....	12
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	12
4.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
4.5	Derzeitige Planungssituation .....	14
5	Begründung der Festsetzungen .....	15
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	17
6.1	Naturschutz und Landespflege .....	17
6.2	Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen .....	20
7	Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens .....	21

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Für die betroffenen Grundstücke nördlich der Grabenstraße gibt es Planungsabsichten eines Investors, dort vier Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen privaten Zufahrt von der Grabenstraße aus zu errichten.

Die Grundstücke befinden sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die Bauvorhaben wären somit grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Voraussetzung für eine Umsetzung und Genehmigung nach § 34 BauGB wäre jedoch nicht nur, dass sich die Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sondern auch, dass deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die genannten Voraussetzungen sind überwiegend erfüllt, es fehlt jedoch eine funktionsgerechte Erschließung, ohne die eine geordnete Bebauung abgerückt von der Grabenstraße in der geplanten Weise nicht möglich ist. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ergibt sich die Notwendigkeit, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Da artenschutzrechtliche Auswirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Investor zu tragen. Hierzu ist es erforderlich, vor Beauftragung eine Kostenübernahmeerklärung einzufordern. Diese liegt der Verwaltung bereits vor. Zudem sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie der Abschluss eines gesonderten Vertrages für die Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsvertrag) erforderlich.

### Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 2.436 qm
Allgemeines Wohngebiet (Bauflächen)	ca. 2.028 qm
private Verkehrsfläche /Gemeinschaftszufahrt	ca. 408 qm

## 2 Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um Baurecht für die Errichtung der privaten Erschließungsanlagen und die geplante wohnbauliche Nutzung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich von Bell als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich eine Größe von ca. 2.436 qm aufweist und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum diesem Bebauungsplan stehen, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht geplant sind.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die an umliegend bebaute Grundstücke angrenzt und nunmehr ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll, liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

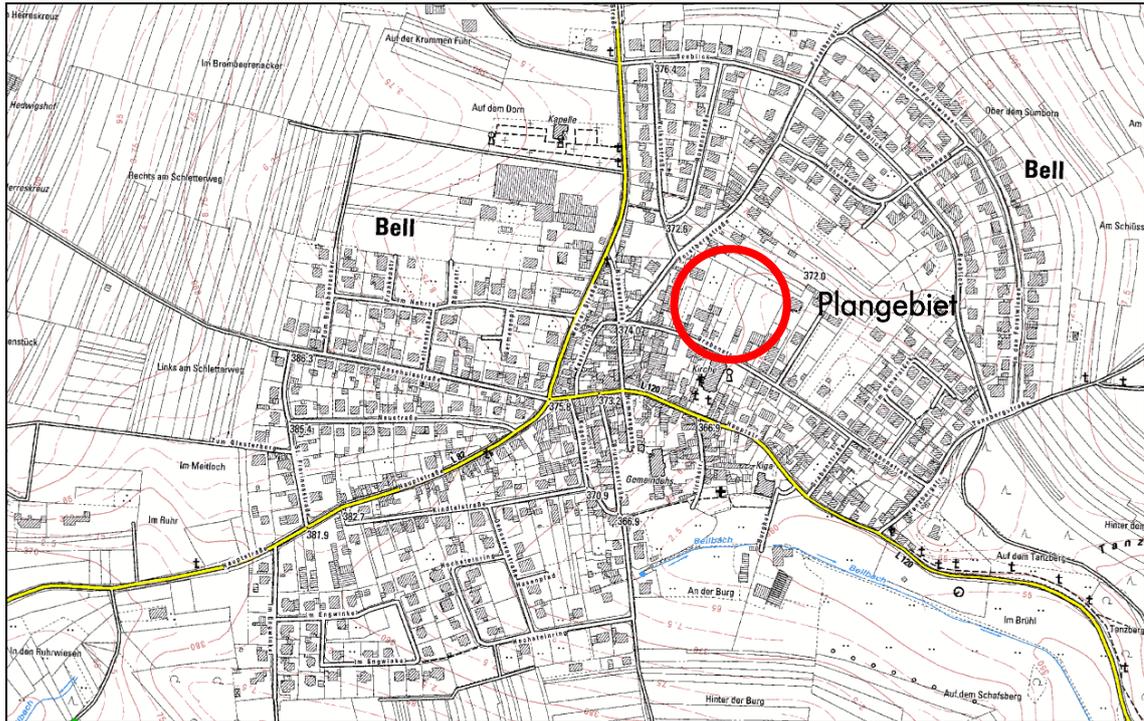
## 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

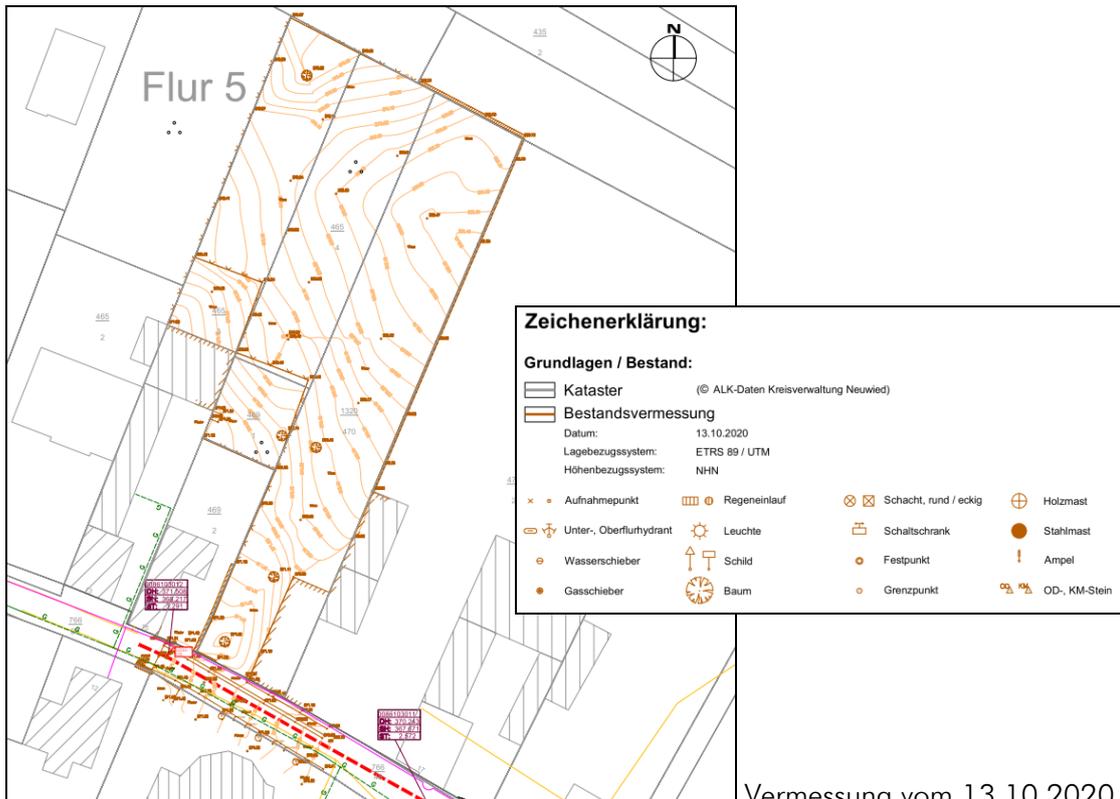
Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Bell, nördlich der Grabenstraße. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen etwa 369,40 m und 371,50 m über NHN (NormalHöheNull) und fällt von der Grabenstraße leicht in nordöstlicher Richtung. Das Areal ist noch weitgehend von der bisherigen Grünlandnutzung geprägt.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist seitens des Investors geplant, auf der bisherigen Grünlandfläche vier Einzelhäuser zu errichten und diese über eine gemeinsame private Zufahrt von der Grabenstraße aus zu erschließen. Die Zufahrt soll nicht für die Abfallentsorgung befahrbar sein und auch nicht über eine entsprechende Wendeanlage verfügen. Die Abfallentsorgung soll an der Grabenstraße erfolgen. Die gemeinsame Zufahrt soll im Wesentlichen nur für Pkw befahrbar sein.



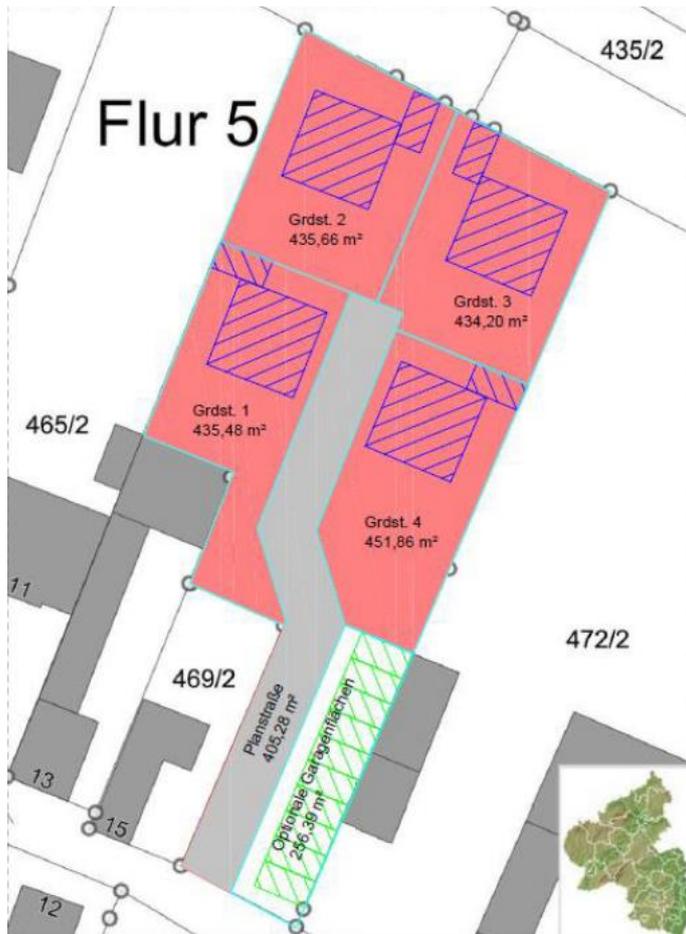
Visualisierung der geplanten Bebauung



Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss 1:200



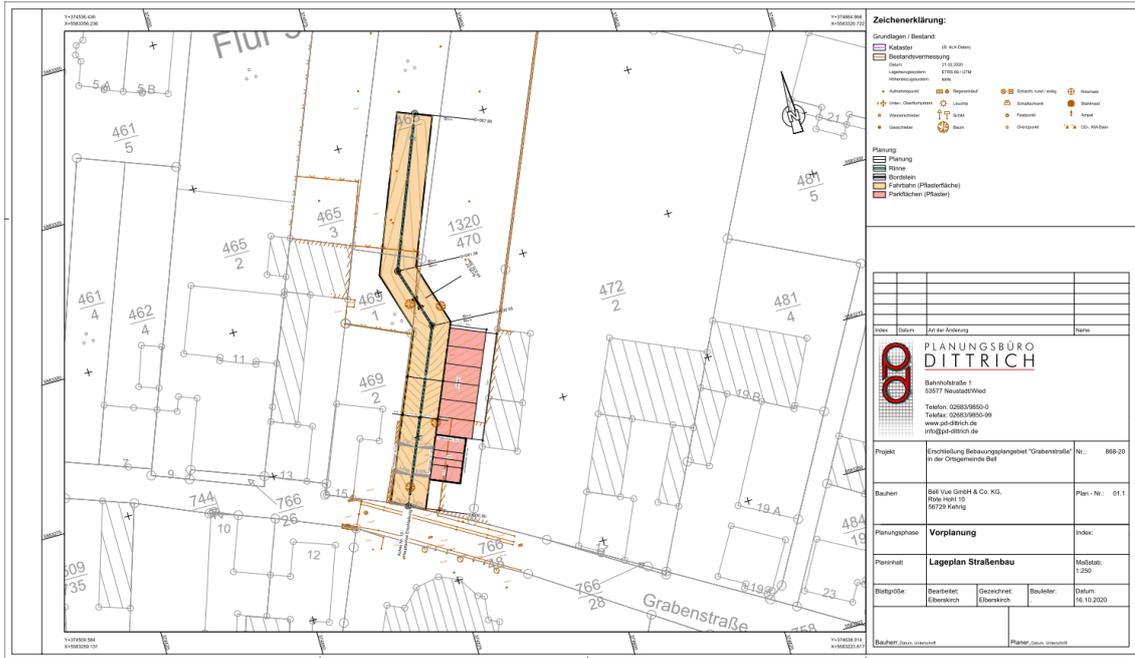
Vorentwurf Grundriss Obergeschoss 1:200



geplante Platzierung der Gebäude

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

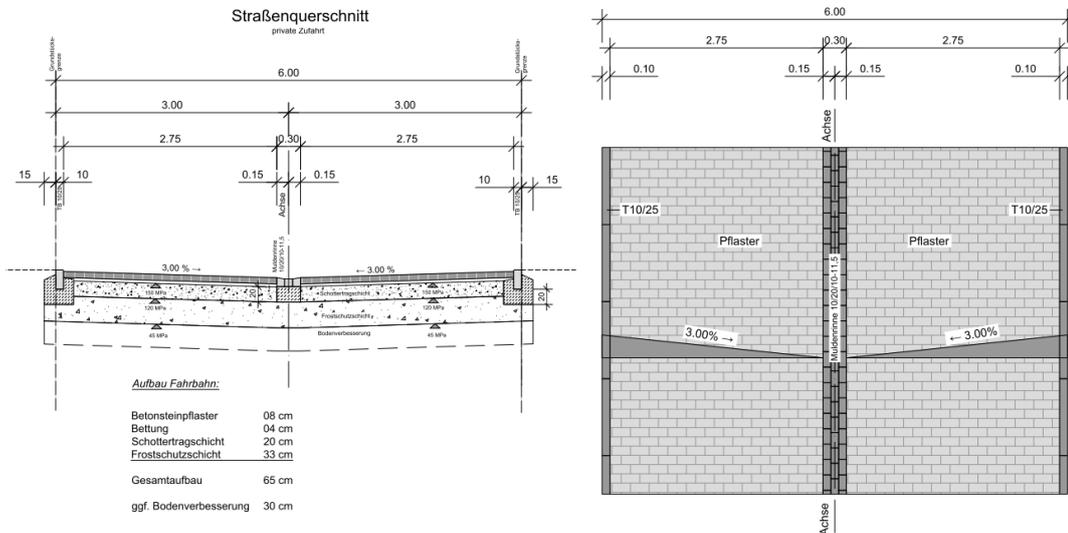
Die Erschließung der neuen Baugrundstücke soll über eine gemeinsame private Zufahrt von der Grabenstraße aus erfolgen. Dazu liegt bereits eine vom Investor beauftragte Fachplanung vor. Die Zufahrt ist mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Da nur vier Grundstücke erschlossen werden und die Zufahrt zudem dazu dient, im südlichen Teil des Plangebietes von den eigentlichen Baugrundstücken abgerückte Pkw-Stellplätze und Garagen zu erschließen, soll auf eine öffentliche Straße verzichtet werden. Die verkehrstechnischen Anforderungen an eine private Zufahrt sind deutlich geringer und reichen bei der vorliegenden Planung für eine funktionsgerechte Erschließung vollkommen aus. Es ist vorgesehen, dass die Zufahrt gesondert parzelliert und zum Gemeinschaftseigentum der vier Anlieger wird. Diese sind somit selbst für die Unterhaltung der Zufahrt einschließlich Verkehrssicherung verantwortlich. Aus Sicht der Ortsgemeinde besteht daher nicht die Erforderlichkeit, die Grundstücke über eine öffentliche Straße zu erschließen, die mit deutlich höherem Aufwand verbunden wäre.



Lageplan zur Fachplanung vom 16.10.2020



Ausschnitt aus dem Lageplan zur Fachplanung vom 16.10.2020



Regelquerschnitt aus der Fachplanung vom 16.10.2020

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke u.a. mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt im Rahmen der Herstellung der Gemeinschaftszufahrt durch eine Erweiterung der in der Grabenstraße vorhandenen Leitungsnetze.

Für die Abwasserbeseitigung wurde vom Investor ebenfalls eine Fachplanung in Auftrag gegeben, die zu den nachfolgenden Ergebnissen führt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für die vier neuen Häuser zunächst im Trennsystem mit entsprechender Regenrückhaltung. Die beiden getrennten Systeme werden dann vor der Einleitung in den in der Grabenstraße vorhandenen Mischwasserkanal zusammengeführt und an den vorhandenen Grundstücksanschluss angebunden. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers wird gedrosselt und als 10 l/s reduziert. Entsprechend groß ist die unter der Gemeinschaftszufahrt geplante Speicherblockrigole dimensioniert. Diese ist ausgelegt auf ein 30-jähriges Regenereignis.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich. Zu einem anderen Bebauungsplan in Bell (Bebauungsplan „Hauptstraße“) liegt ein Umwelttechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH vom 31.07.2020 vor, der zu folgenden Ergebnissen kommt, die sich analog auf das vorliegende Plangebiet übertragen lassen:

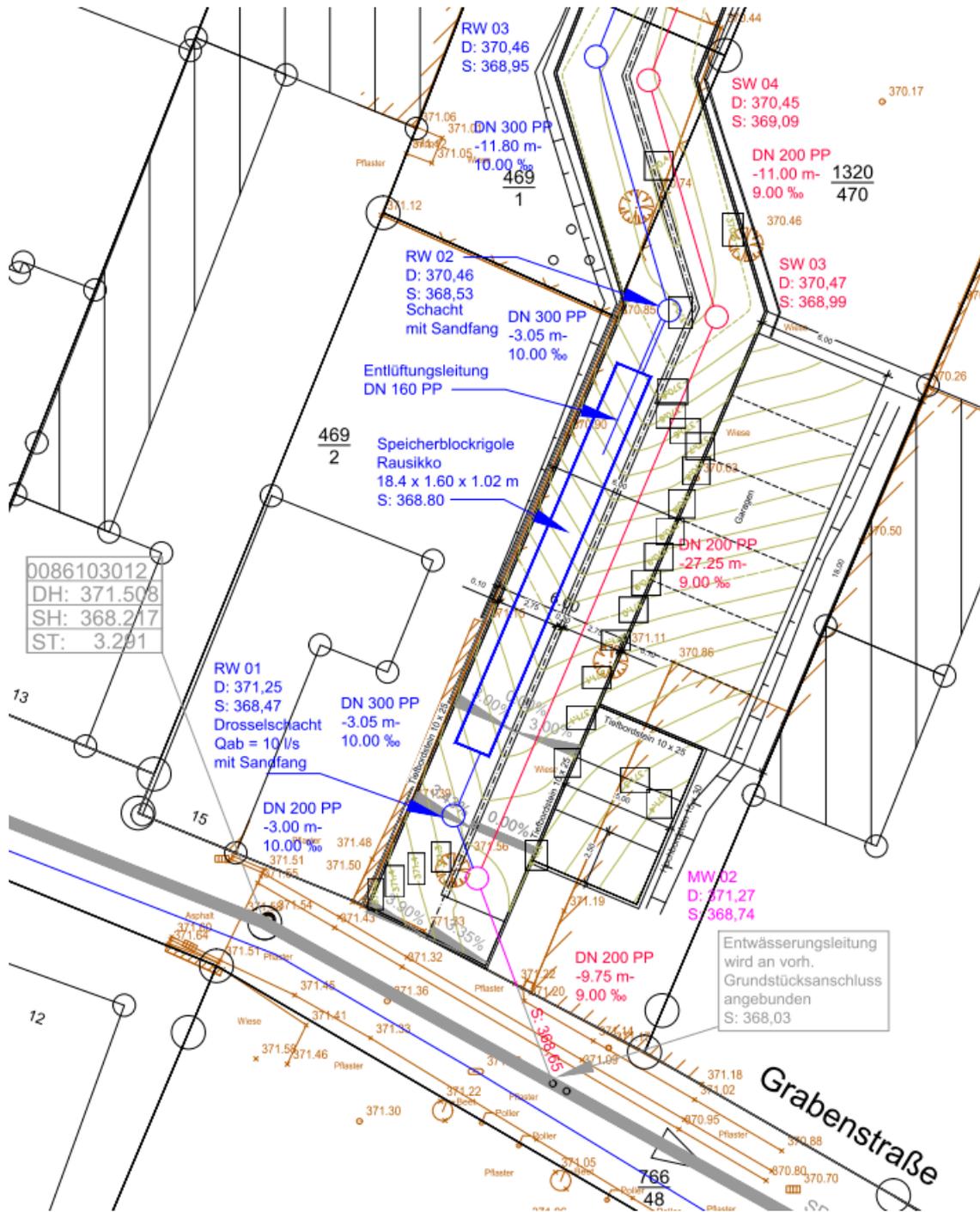
---

*Der Untergrund wird von den Verwitterungsprodukten der anstehenden basaltischen Ausgangsgesteine gebildet. Diese sind stückig bis sandig ausgebildet, können aber auch tonige Einlagerungen enthalten. Der Untergrund ist insgesamt aufgrund der Versuche als schwach durchlässig nach DIN 18130-1 zu bewerten. Mit den Bohrlochinfilitrationsversuchen wurden Durchlässigkeiten ermittelt, die oberhalb des entwässerungstechnisch relevanten Bereiches nach DWA-Merkblatt A138 von  $1,0 \times 10^{-3}$  m/s bis  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s liegen.*

*Generell sind bei Versickerungsanlagen infolge unvermeidbarer Materialeinspülung und Sedimentation gegenüber den gemessenen Durchlässigkeiten tendenziell abnehmende Werte zu erwarten. Die ermittelten Prüfwerte sollten daher mit einem Sicherheitsfaktor  $\approx 2$  abgemindert werden. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet somit nicht dauerhaft gewährleistet. Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstandes und des DWA-Merkblatt A138 zu planen.*

---





Auszug aus dem Lageplan zur Fachplanung vom 28.10.2020

### 3.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Bell Vue GmbH & Co.KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrigh als Investor hat die Flurstücke vom derzeitigen Eigentümer notariell gesichert.

Die geplante Gemeinschaftszufahrt als private Erschließungsanlage wird nach der Realisierung ins Gemeinschaftseigentum der vier Anlieger übertragen. Öffentliche Anlagen und Verkehrsflächen sind nicht geplant.

### 3.6 Planungsalternativen

Es gab im Vorfeld zur Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes konzeptionelle Planungen des Investors, die in Anpassung an die zwischenzeitlich erstellten Flachplanungen, insbesondere zur Erschließung weitgehend als Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen.

Die bauliche Nutzung ist im Sinne des § 2a BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) geboten.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze relevant:

---

#### 2.4 Entwicklung der Gemeinden

*Leitbild »Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung«*

##### 2.4.1 Eigenentwicklung und besondere Funktionen

*Ziele und Grundsätze*

*G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*

##### 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

*Ziele und Grundsätze*

*Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

*Z 33 In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.*

*Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

#### 3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

##### 3.2.1 Wohnen

*Ziele und Grundsätze*

*G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.*

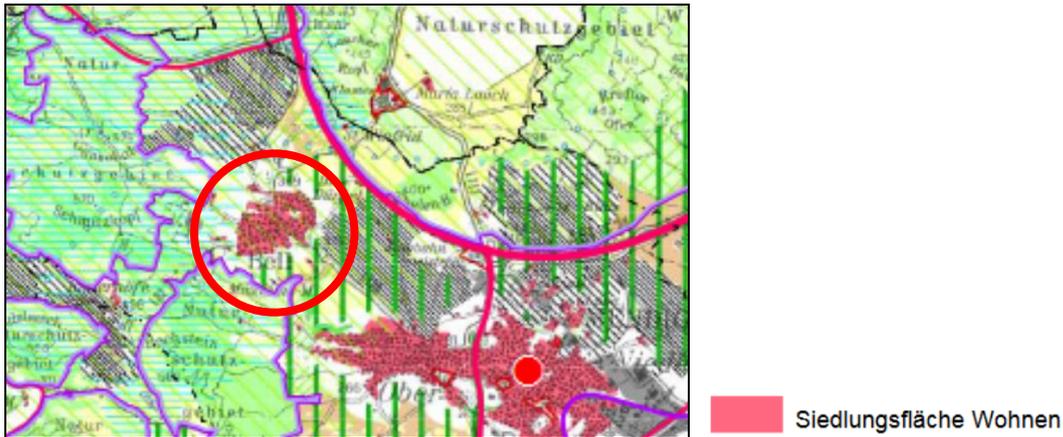
---

Diesen Zielen und Grundsätzen wird das Vorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zweifelsfrei gerecht.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind für das Vorhaben folgende Angaben und Vorgaben relevant:

Bell hat keine zentralörtliche Funktion. Grundzentrum (Z) ist Mendig. Die Ortslage von Bell ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.



Kartenauszug

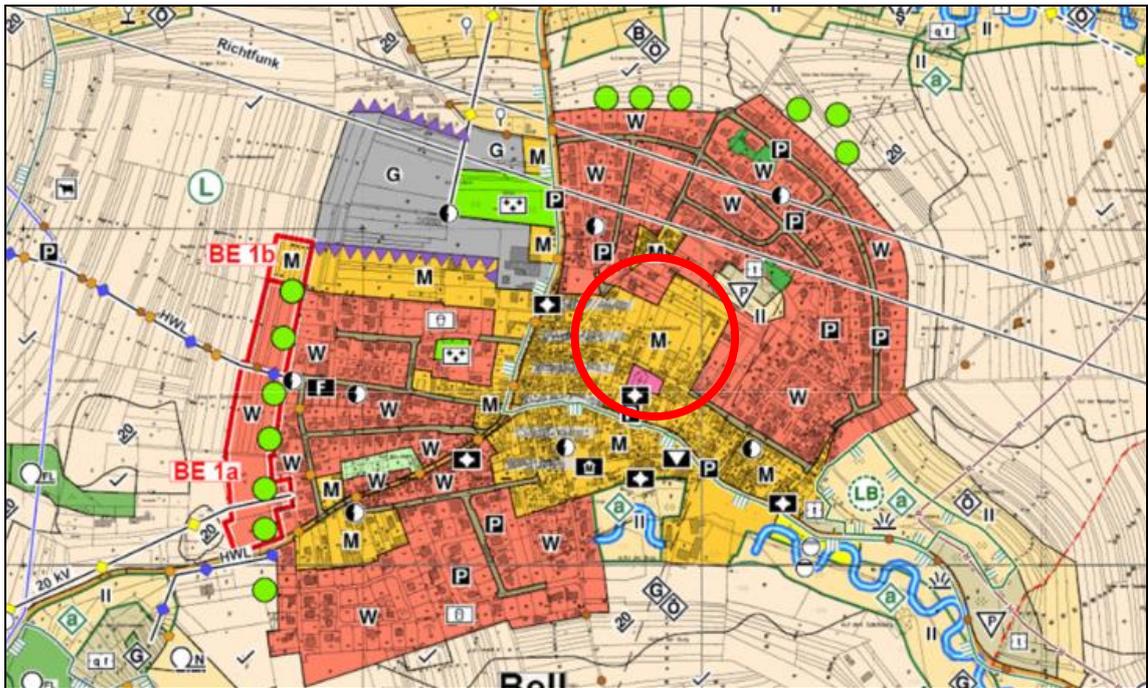
*G10 Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werden Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt.*

*N Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden von dem vorliegenden Vorhaben nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In einem Mischgebiet ist grundsätzlich auch Wohnen vorgesehen. Bei Verfahren nach § 13a BauGB kann nach Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig

### 4.5 Derzeitige Planungssituation

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO. Danach ist davon auszugehen, dass ein neues Wohnhaus an der Grabenstraße genehmigt würden und der rückwärtige Teil des Geländes einer Gartennutzung vorbehalten bliebe, da dort ohne Bebauungsplan keine Erschließung gesichert wäre.

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Den Zielen des Investors und dem Umfeld entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da die geplante Erschließung als private Gemeinschaftszufahrt nur für eine geringe Verkehrsbelastung geeignet ist, die sich rein auf Anliegerverkehr beschränken soll, werden außer Wohngebäuden nur nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass diese Ausnahmen mit der Wohnqualität eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen kommen im Plangebiet nicht in Betracht und werden daher ausgeschlossen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl schöpft die Werte des § 17 BauNVO für eine zweigeschossige Bebauung aus. Um Umweltbelangen und einer Begrenzung abzuleitenden Niederschlagswassers gerecht zu werden, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO nur als wasserdurchlässige Befestigung oder als Dachbegrünung zulässig. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht sowohl dem Planungsziel des Investors als auch der umliegenden Bebauung.

Die Höhe der neuen Gebäude wird durch einen Bezug auf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses und zudem durch die Festsetzungen als NHN-Höhenmaße begrenzt. Die First- und Traufhöhe sind so festgesetzt, dass sie mit 9,50 m bzw. 6,50 m über Erdgeschoss und maximal etwa 10,50 m bzw. 7,50 m über derzeitiger Geländeoberfläche dem dörflichen Umfeld gerecht werden und dabei eine zweckmäßige zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulassen. Damit die Traufhöhe ihre städtebauliche Wirkung entfalten kann, muss diese auf mindestens 50 % der Dachlänge und auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten eingehalten werden. Dazu gehört auch, dass Dachaufbauten auf 30 % der Gesamtdachfläche eingeschränkt werden.

Bei der Höhenbeschränkung mittels Werten als Höhen über NHN ist berücksichtigt, dass die Gemeinschaftszufahrt am nördlichen Ende mit etwa 370,70 m über NHN fast 70 cm über der derzeitigen Geländeoberfläche liegt, um die Entwässerung zur Grabenstraße hin gewährleisten zu können. In der Regel liegt das Erdgeschoss ein oder zwei Stufen (bis ca. 30 cm) über dem Höhenniveau der Erschließungsanlagen. Daraus ergeben sich schließlich die NHN-Höhenbeschränkungen für die Traufe und den First.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind. Das entspricht der geplanten Bebauung und begrenzt zudem in Verbindung mit der Einschränkung der Zahl der Wohnungen das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) um bis zu 1,50 m sind grundsätzlich zulässig.

Garagen und Stellplätze für Pkw sind gemäß der vorliegenden Projektplanung zunächst innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig und vorzusehen. Außerhalb dieser Flächen sind jedoch zusätzlich jeweils ein Stellplatz und eine Garage auf jedem Baugrundstück zulässig, damit Fahrzeuge auch direkt am Haus abgestellt werden können. Auf den Baugrundstücken sind Garagen und Stellplätze entsprechend den allgemeinen Anforderungen zu Grenzabständen der LBauO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zugänge und Zufahrten sind selbstverständlich generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Terrassen, Wege und geländegleiche bauliche Anlagen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über angrenzendem Gelände dürfen auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Zudem ist je Grundstück ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und 25 qm umbauten Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere vermieden werden, dass bauliche Anlagen zu nah an die vorhandene Nachbarbebauung heranrücken und diese unnötig beeinträchtigen können.

#### 5.1.4 sonstige Festsetzungen

Um den Anliegerverkehr zu begrenzen, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit werden auch die Zahl und der Flächenbedarf der erforderlichen Pkw-Stellplätze sowie die Anzahl der zur Abfuhr/Leerung an die Grabenstraße zu stellenden Abfallbehälter/Mülltonnen begrenzt.

Damit Versorgungsleitungen nicht unnötig das Ortsbild stören, sind diese nur unterirdisch zulässig.

Die Maßnahmen zum Artenschutz ergeben sich aus der Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, vom 06.11.2020 und sind dort erläutert (siehe Kapitel 6.1.3 Artenschutz). Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Bell und dem Investor geregelt.

Um Auswirkungen des Klimawandels und zunehmenden Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere entgegen zu wirken, müssen Dächer von Garagen mit standortgeeigneten Gräsern und Kräutern flächendeckend begrünt werden. Die Schichtstärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen, damit sich Pflanzen auch dauerhaft etablieren können.

Schließlich trifft der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform sowie zur optisch ansprechenden Begrünung baulich nicht genutzter Freiflächen bei gleichzeitigem Ausschluss von ökologisch und städtebaulich geringwertigeren „Schottergärten“. Zudem sind Müllbehälter auf den Grundstücken so zu platzieren oder einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und nicht unnötig störend wirken.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Grabenstraße“ wird entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch werden berührte Umweltbelange ermittelt und bewertet, da dies zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist.

### 6.1 Naturschutz und Landespflge

#### 6.1.1 Vorgaben

Durch die innerörtliche Lage sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen. Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt.

#### 6.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Das Gelände ist nur zu einem geringen Anteil (Schuppen, ca. 90 qm, ca. 3,7 %) baulich genutzt. Der Rest umfasst Grünflächen, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Blick von der Grabenstraße  
auf den Zufahrtbereich mit Schuppen (rechts)  
und Walnussbäumen

Blick von Südosten  
auf die Wiesen-/Grünlandfläche

### 6.1.3 Artenschutz

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, vom 06.11.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Das Eingriffsgebiet (EG) kann zu den Himmelsrichtungen Nord, Süd und West dem Geltungsbereich des Planvorhabens gleichgestellt werden. Nach Ost wird die benachbarte Streuobstwiese berücksichtigt. Die Abbrucharbeiten (Pferdeschuppen) werden bei Durchführung durch ein entsprechend qualifiziertes Unternehmen nur ein kurzes Zeitfenster (ca. eine Woche) in Anspruch nehmen, sodass Störungen für die ebenfalls bebauten umliegenden Bereiche nicht abbildbar sind. Auch im Zuge der dann folgenden Bauphase sind keine Störungen oder Beeinträchtigungen abbildbar, die das bereits gegebene Maß der erheblichen Störungen nach Nord, Süd und West essenziell erhöhen. Für den Bereich Ost ist eine vertiefende Betrachtung erforderlich.*

#### *Vorbelastungen*

*Die Vorbelastung des EG hat entscheidenden Einfluss auf das mögliche Vorkommen und die damit einhergehende potenzielle Betroffenheit geschützter Arten. Die von der Planung betroffenen Bereiche unterliegen einer regelmäßigen Störung durch Menschen – zu allen Himmelsrichtungen finden sich Bebauungen oder Gartenbereiche. Die umgebenden Gärten weisen häufig typische Strukturen dörflicher Wohngärten auf – hier muss eine erhebliche und regelmäßige Störung durch den Menschen zu Grunde gelegt werden. Südlich grenzt die Grabenstraße an das Gelände, sodass dort zusätzliche Belastungen durch den Verkehr auftreten.*

#### *Ergebnisse der Ortsbegehung*

*Alle Gehölze waren zum Zeitpunkt der Begehung nahezu unbelaubt und gut einsehbar. Eine Baumhöhle konnte auf der angrenzenden Streuobstwiese nachgewiesen werden. Drei Spalten, die als potenzielle Fledermaus-Zwischenquartiere dienen könnten, sind in den Walnussbäumen vorhanden. Besetzte Fortpflanzungsstätten konnten aufgrund des Zeitpunktes der Begehung nicht nachgewiesen werden – auf worst case Basis wird die Eignung des Pferdeschuppens zu Grunde gelegt. Aufgrund der Lage und der beschriebenen Vorbelastungen kann ein Vorkommen häufig vorkommender, kulturfolgender Arten – z.B. Haussperling – angenommen werden. Die Schuppen und Gebäude auf dem östlich angrenzenden Gelände werden durch die Planung nicht in essenzieller Weise tangiert. Eine weitere Betrachtung dieses Aspekts ist folglich nicht erforderlich. Die östlich angrenzende Streuobstwiese bietet hingegen ein hohes Potential als Nahrungshabitat für die lokale Vogelwelt sowie ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse. Da insbesondere Fledermäuse sensibel auf Licht reagieren und*

durch die Bebauung zusätzliche Lichtquellen entstehen, sind Festsetzungen zu treffen, die eine Verschlechterung der Lebensraumeignung für die Streuobstwiese wirkungsvoll verhindern.

*Bewertung, weiterführende Maßnahmen und Fazit der Prüfung*

*Fledermausarten:*

Quartiere (Winterquartiere) gebäudebewohnender Fledermausarten sind auszuschließen auch die Bäume bieten keine Eignung als Winterquartier. Nicht auszuschließen sind Zwischenquartiere in den Spalten der Walnussbäume. Ein Verlust potenzieller Quartiere ist abbildbar. Der Verlust kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Der Kenntnisstand zur Ökologie der in Frage kommenden Arten ist hoch – die Entwickelbarkeit der Strukturen kann kurzfristig erfolgen und besitzt eine hohe Plausibilität. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten vermeidbar. Folglich ist für die Durchführung der Rodungsarbeiten eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Arbeiten müssen im Zeitfenster 1ter November bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Der Verlust der potenziellen Zwischenquartiere ist durch die Montage von 6 Stück künstlichen Fledermaus Zwischenquartieren zu kompensieren. Die Montage muss vorgezogen an geeigneten Stellen erfolgen und ist fachlich zu begleiten. Zum Erhalt des östlich angrenzenden potenziellen Nahrungshabitats folgen weitere Festsetzungen zu den Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen). Ist das beschriebene Zeitfenster zur Rodung aus zwingenden Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine umfangreiche Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potenziell geeigneter Lebensräume erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch. Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

*Brutvögel:*

Das Plangelände bietet in den Wiesenbereichen keine geeigneten Fortpflanzungsstätten für Brutvögel. Der Verlust der drei Bäume, in denen keine Nachweise belegt wurden, kann durch das Umland kompensiert werden. Für den Pferdestall wird im Zuge einer „worst case“ Betrachtung eine Fortpflanzungsstätte einer gebäudebrütenden Art zu Grunde gelegt. Für den Verlust der Fortpflanzungsstätte sind drei Stück artgerechte künstliche Nisthilfen zu montieren. Aufgrund der günstigen Bestandssituation dieser Arten können diese Nisthilfen im Zuge der neuen Bebauung an den neu zu errichtenden Gebäuden montiert werden. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten vermeidbar. Auswirkungen der Bebauung auf die Streuobstwiese sind durch eine Heckenstruktur oder bauliche Einrichtungen vermeidbar. In Bereichen, in denen eine Grenzbebauung erfolgt (z.B. Garagen) kann auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden. Für die Durchführung der Abbrucharbeiten ist eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Ist dieses Zeitfenster aus dringenden terminlichen Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potenziell geeigneter Fortpflanzungsstätten erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch. Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

*Amphibien:*

*Amphibische Lebensräume sind von der Maßnahme nicht betroffen.*

*Reptilien:*

*Lebensräume von Reptilien sind von der Maßnahme nicht betroffen.*

*Festsetzungen zum Schutz der Streuobstwiese*

### *Licht und Beleuchtung*

*Die Außenbeleuchtung ist insgesamt Insekten- und Fledermausfreundlich auszuführen und auf ein verkehrstechnisch notwendiges Minimum (Verkehrssicherheitspflicht) zu begrenzen. Für das nordöstliche PG sind Lichtquellen (Mastleuchten oder Strahler) so zu installieren, dass der Lichtkegel stets westlich gerichtet wird. Eine Ausleuchtung der Streuobstwiese ist insgesamt zwingend zu vermeiden.*

*Nicht zu verwenden sind folgende Lampentypen*

- (HCI TT) Metallhalogendampf-Hochdrucklampe 3.000-6.500 Kelvin (K)
- (NAV T) Natriumdampf- Hochdrucklampe 2.000 K

*Bevorzugt zu verwenden sind hingegen:*

- Natriumdampf-Niederdrucklampen
- LED 6.000 K oder LED 3.000 K

### *Heckenpflanzung*

*Zum Schutz der Streuobstwiese ist auf der Ostgrenze der nach Osten weisenden Grundstücke ein Sichtschutz (z.B. heimische Schnithecke – blickdichter Zaun oder begrünter Zaun) zu ver-  
setzen.*

*Maßnahmen Zusammenfassung:*

*Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. §44 BNatschG sind in Verbindung mit dem Plan-  
vorhaben folgende Festsetzungen aus Sicht des Artenschutzes zu berücksichtigen:*

- *Bauzeitbeschränkung Rodungsarbeiten, Die Durchführung der Rodungsarbeiten erfolgt im  
Zeitfenster 1ter November bis Ende Februar.*
- *Künstliche Quartiere Fledermäuse, Der Verlust potenzieller Zwischenquartiere ist durch die  
Montage von 6 Stück künstlichen Fledermaus Zwischenquartieren zu kompensieren.*
- *Künstliche Quartiere Brutvögel, Der Verlust einer potenziellen Fortpflanzungsstätte Gebäu-  
debrüter ist durch die Montage von drei Stück artgerechten künstlichen Nisthilfen zu kompen-  
sieren.*
- *Bauzeitbeschränkung Abbrucharbeiten, Die Durchführung der Abbrucharbeiten erfolgt im  
Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar.*
- *Verwendung Insekten- und Fledermausfreundlicher Beleuchtung, Für das nordöstliche PG  
sind Lichtquellen (Mastleuchten oder Strahler) so zu installieren, dass der Lichtkegel stets  
westlich gerichtet wird. Bevorzugt zu verwenden sind: Natriumdampf-Niederdrucklampen LED  
6.000 K oder LED 3.000 K*

*Fazit:*

*Unter Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen kann das Eintreten der Zugriffsverbote i. S.  
des § 44 BNatSchG verhindert werden und das Planvorhaben ist aus artenschutzrechtlicher  
Sicht genehmigungsfähig..*

---

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und  
der Ortsgemeinde geregelt. Mit dem Vertrag kann insbesondere flexibel gesteuert werden,  
welche Nisthilfe auf welchem der künftigen Grundstücke einzuplanen ist.

## **6.2 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen**

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Platzie-  
rung baulicher Anlagen kann keine neue Nutzung entstehen, die das Umfeld relevant stören  
oder beeinträchtigen kann. Es ist keine Nutzung zulässig, die in Art und Ausmaß nicht der  
Umgebungsbebauung entspricht.

## 7 Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Investor die vorhandenen baulichen Anlagen (Zäune und Schuppen) und vorhandenen Bäume unter Beachtung der artenschutzrechtlichen jahreszeitlichen Beschränkungen entfernen lassen und die geplanten Erschließungsanlagen errichten. Dafür kann ein Zeitrahmen von etwa 3-6 Monaten veranschlagt werden.

Die Erschließungsanlagen werden nach ihrer Fertigstellung zum Gemeinschaftseigentum der vier Anliegergrundstücke.

Ob der Investor die geplanten Wohnhäuser selbst errichten lässt und diese dann an Interessenten veräußert oder die noch unbebauten Grundstücke an Bauwillige verkauft, bleibt offen.