

**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: 21. Juli 2021  
Projekt-Nr: 12 497

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ 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

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>12</b>
7.1	Städtebauliche Konzeption	12
7.2	Verkehrliche Erschließung	14
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	15
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
7.5	Bauweise	20
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	21
7.8	Örtliche Bauvorschriften	22
7.9	Ver- und Entsorgung	24
7.10	Bodenbelastungen	26
7.11	Immissionsschutz	26
7.12	Bodenordnung	29
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	29
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>30</b>
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	30
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	31
8.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	33

21. Juli 2021



---

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

38

---

21. Juli 2021



## 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 es 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 1.329 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020, Statistisches Landesamt). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Bell, so fällt im Zeitraum der letzten 12 Jahre (zwischen 2008 und 2020) ein negativer Bevölkerungszuwachs mit circa 9,5 Prozentpunkten auf (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Stark auffällig ist im gleichen Zeitraum die Abnahme der jungen Bevölkerung <20 Jahren mit ca. 30,1 Prozentpunkten (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Gleichzeitig stieg über die Zeit der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter mit ca. 14,1 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.

Ferner liegen der Gemeinde derzeit über 170 Anfragen (!) von Bauinteressent\*innen vor (Stand 22.04.2021). Seitens der Ortsgemeinde Bell können jedoch keine gemeindeeigenen Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und deren Familien Rechnung tragen zu können. Innerorts sind laut Bauflächenmonitoring zwar 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

21. Juli 2021



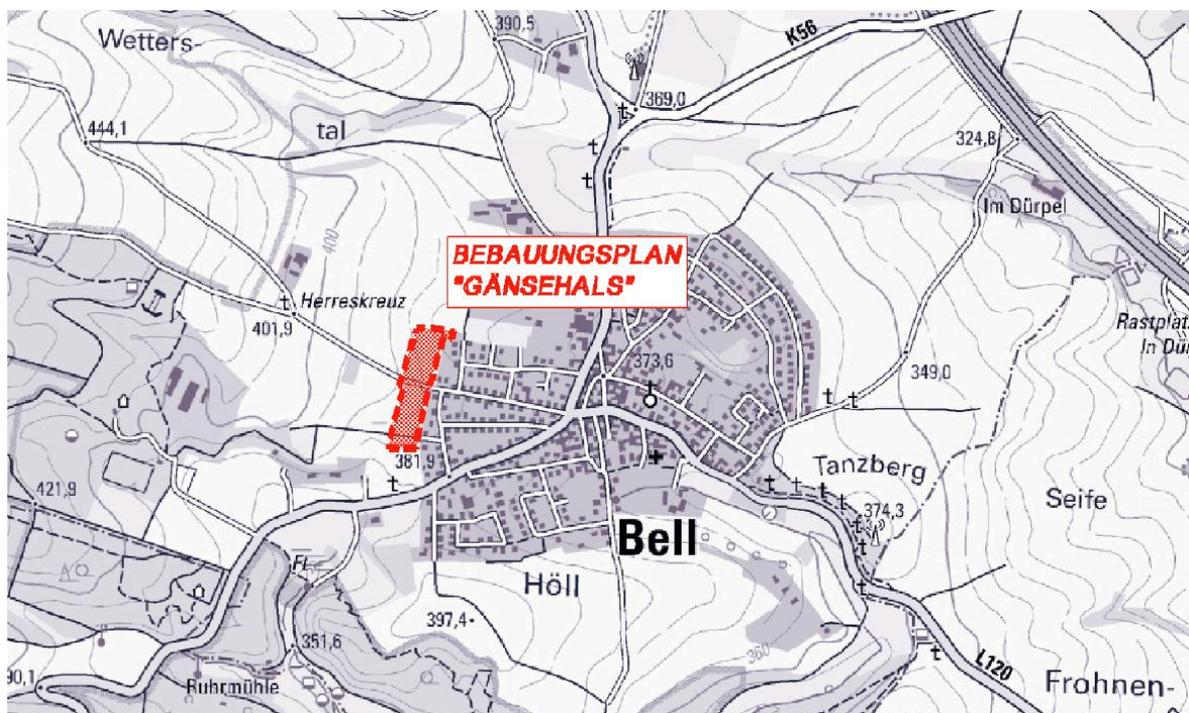
ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen.

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 Allgemeines 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)

21. Juli 2021

## 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 m<sup>2</sup>
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

21. Juli 2021



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 Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Gänsehals“ beträgt circa 2,37 ha und das Nettobauland circa 17.170 m<sup>2</sup>. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 17.170 \text{ m}^2 = 5.151 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe rund 5.150 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Selbst wenn der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Auf dem Tanzberg“ mit eingerechnet würde – dieser weist gemäß einer Vorentwurfsplanung eine Grundfläche von 4.199,4 m<sup>2</sup> aus (bei einer GRZ von 0,3 und einem Nettobauland von 13.998 m<sup>2</sup>) – dann würde der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche noch nicht überschritten werden. Die Grundfläche beider Pläne zusammen liegt bei ca. 9.388 m<sup>2</sup>.

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 bebauten 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 die in Rede stehende 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 im Osten des Plangebietes an, sodass die Plangebietsfläche prinzipiell durch den ländlichen Charakter geprägt ist.

21. Juli 2021



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

erstreckt sich im kompletten 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

21. Juli 2021

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 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 verdichten 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.

21. Juli 2021



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.

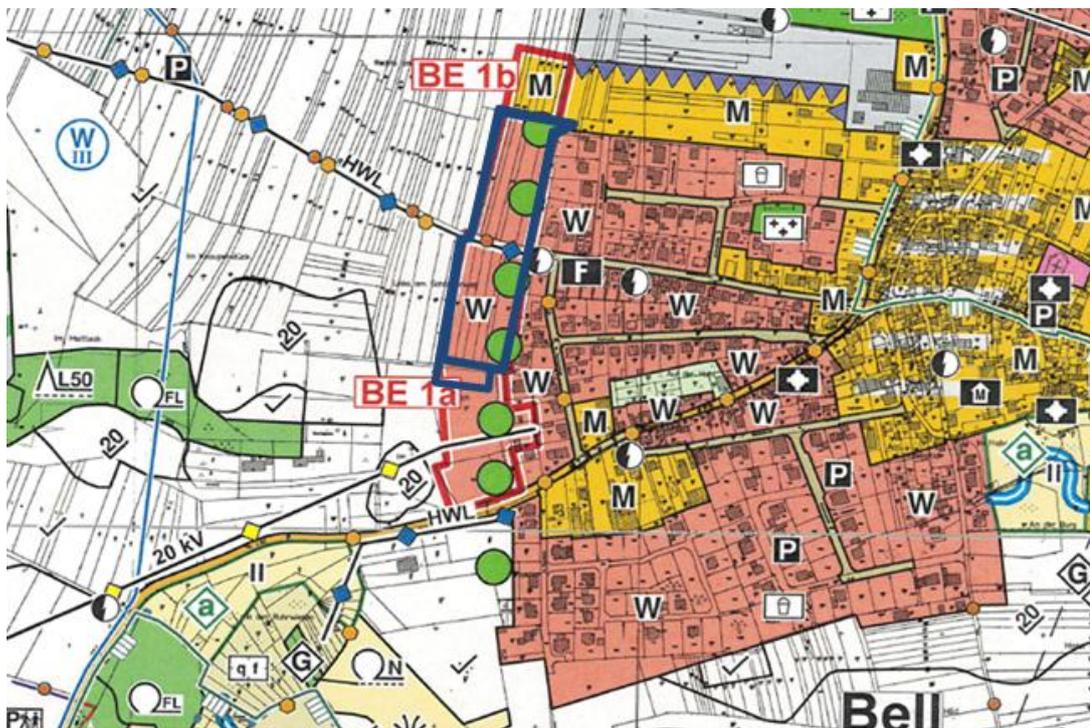
Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.



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

## 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.**

21. Juli 2021

## 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 Einzelhäuser.



Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf (unmaßstäbliche Darstellung)

Es werden die bereits bestehenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ Richtung Westen erweitert und die Haupteerschließungsstraße parallel zur Straße „Zum Brombeeracker“ auf 21. Juli 2021

der gesamten Länge des Plangebietes mittig durch dieses geführt. Zudem sind zwei Stichstraßen im Norden des Plangebietes vorgesehen, um die Erschließung aller Baugrundstücke zu gewährleisten.

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 Wirtschaftswege. 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 von Einzelhäusern. Pro Wohngebäude werden 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 30 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 572 m<sup>2</sup> 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 festgesetzt (Ordnungsbereich A). Ferner wird eine Fläche im Süden des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen (Ordnungsbereich B). Die Fläche am Nordöstlichen Plangebietsrand ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.

21. Juli 2021





Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Gänsehals“ (unmaßstäbliche Darstellung)

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“. Daran anschließend besteht beispielsweise über die „St. Florinusstraße“ eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraßen L 82 („Hauptstraße“ und „Wehrer Straße“) über die wiederum Anschluss an die A 61 im Norden oder die L 120 („Hauptstraße“) und daran anschließend die B 262 weiter südöstlich besteht. Somit besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

21. Juli 2021

Für die innere verkehrliche Erschließung werden die bereits bestehenden Straßen „Gänsehalsstraße“ und „Zum Ginsterberg“ im Osten der Plangebietsfläche bis in die Mitte erweitert und dann parallel zur Straße „Zum Brombeeracker“ auf der gesamten Länge des Plangebietes mittig durch dieses geführt. Somit wird für den südlichen Plangebietsbereich eine Ringerschließung konzipiert, welche durch Anbindung an die Straßen „Zum Ginsterberg“ und „Gänsehalsstraße“ entsteht.

Um eine Erschließung aller Baugrundstücke zu gewährleisten, werden zudem im nördlichen Geltungsbereich zwei Stichstraßen in Richtung Westen zeichnerisch festgesetzt. Diese verfügen beide über Wendemöglichkeiten.

Die innergebietliche Haupteerschließungsstraßen 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). 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 liegt bei 5,60 m bzw. 5,00 m und stellt ebenfalls eine ausreichend breite Verkehrsfläche für einen entsprechend hierarchisch untergeordneten Straßenteil zur Verfügung.

Die nördlich gelegene Stichstraße (mit einer Breite von 5,00 m) stellt keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge oder größere Fahrzeuge dar, weshalb im Bereich der Einmündung in die Haupteerschließungsstraße eine Müllsammelstelle festgesetzt wird.

Die Verlängerung der „Gänsehalsstraße“ wird im Anschluss an die Haupteerschließungsstraße als weiterhin bestehender Wirtschaftsweg in Richtung Westen fortgeführt und bietet damit einen Übergang ins weitere Wirtschaftswegenetz.

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.

Anzumerken ist, dass die Grundstücke 315/6 und 316/6 (am Ende der derzeitigen Gänsehalsstraße gelegen, nördlich angrenzend an das bebaute Grundstück 311/24) sich im Privatbesitz befinden und hierauf offiziell Stellplätze genehmigt worden sind. Daher können diese beiden Parzellen nicht in den Bebauungsplan einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt und genutzt werden.

### **7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten**

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

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen,

21. Juli 2021



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 Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Demnach können maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 572 m<sup>2</sup> können somit jedoch immer noch Gebäudegrundflächen von rund 170 m<sup>2</sup> für bauliche Hauptanlagen realisiert 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.

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.

21. Juli 2021



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.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere die des Orts- und Landschaftsbilds oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Aus diesem Grund wird auch im Bebauungsplangebiet 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 (ebenso wie Gebäude mit einseitigen Pultdächern) 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 Straßengradiente (Straßenmittelachse; 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.

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittelachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung ermittelt und berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind! **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittelachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

21. Juli 2021



<b>Gradientenhöhen (Straßenplanung - Entwurfssfassung)</b>					
<b>in m ü. NHN</b>					
<b>01</b>	386.348	<b>15</b>	388.616	<b>29</b>	386.851
<b>02</b>	386.448	<b>16</b>	388.314	<b>30</b>	386.651
<b>03</b>	386.548	<b>17</b>	387.931	<b>31</b>	386.451
<b>04</b>	386.720	<b>18</b>	387.547	<b>32</b>	386.779
<b>05</b>	387.052	<b>19</b>	387.187	<b>33</b>	386.885
<b>06</b>	387.398	<b>20</b>	388.075	<b>34</b>	386.973
<b>07</b>	387.745	<b>21</b>	387.971	<b>35</b>	387.923
<b>08</b>	388.091	<b>22</b>	387.867	<b>36</b>	388.142
<b>09</b>	388.381	<b>23</b>	387.763	<b>37</b>	388.360
<b>10</b>	388.538	<b>24</b>	387.659	<b>38</b>	388.696
<b>11</b>	388.638	<b>25</b>	387.555	<b>39</b>	388.483
<b>12</b>	388.738	<b>26</b>	387.434	<b>40</b>	388.426
<b>13</b>	388.820	<b>27</b>	387.251	<b>41</b>	388.526
<b>14</b>	388.785	<b>28</b>	387.051		

**Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zu den Gradientenhöhen als unterer Maßbezugspunkt auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung**

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

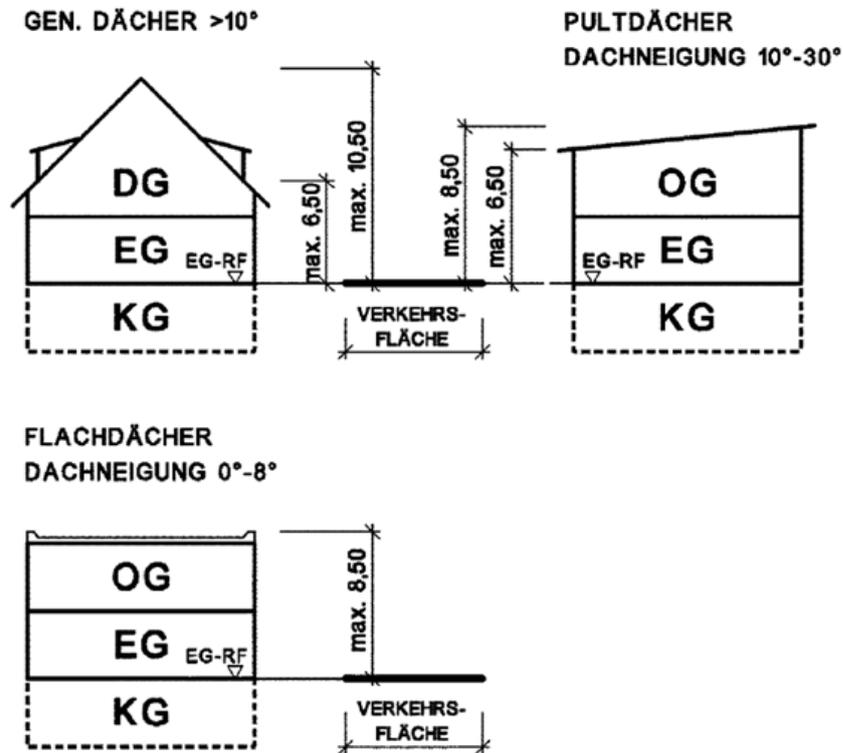


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung (eigene Darstellung)

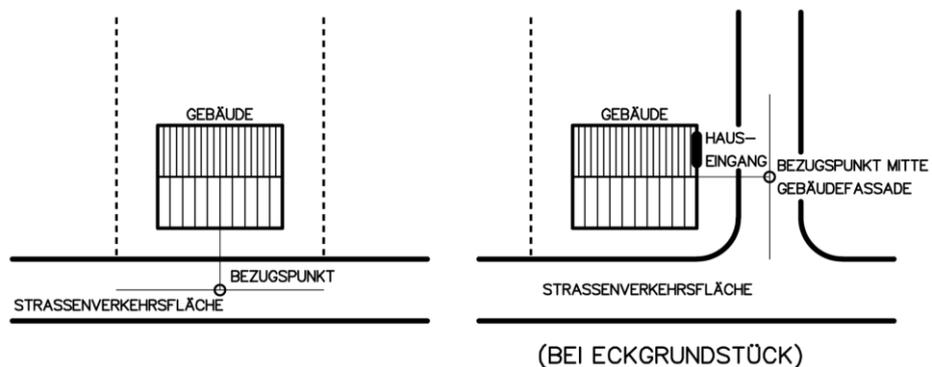


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes (eigene Darstellung)

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

## 7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung 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

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

Diese Festsetzung kommt 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.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherr\*innen 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. Dies entspricht unter anderem den städtebaulichen Planungszielen auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzepts der Plangeberin und trägt zugleich den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand hinreichend Rechnung (§ 8 LBO Rheinland-Pfalz). Lediglich im Bereich der T-förmig auslaufenden Stichstraße wird ein Mindestabstand von nur 1,00 m für das Richtung Westen angrenzende Baufenster festgesetzt. Grund hierfür ist die recht schmal ausfallende überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zu allen anderen Baugrundstücken.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Einzelheiten der zeichnerischen Festlegungen sind der Bauungsplanurkunde zu entnehmen. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe dem Hauptgebäude zu erreichen. Gleichzeitig sollen die von der Straße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereiche vom „Verkehr“ auf dem Privatgrundstück freigehalten werden, da sich hier in der Regel die Ruhe-Bereiche der Grundstücke befinden.

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 festgesetz-

21. Juli 2021



ten 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

Darüber hinaus ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Pflanzfläche zur randlichen Gebietseingrünung 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung“ 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 bzw. zu versickern. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Ferner sind randlich des Regenrückhaltebeckens Brachflächen – als Optimierung von Lebensräumen für das Rebhuhn - herzustellen. Die Grünflächen sind maximal einmal 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 umweltpolnerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

So ist aus artenschutzrechtlichen Gründen die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres zulässig. Je entfallendem Brutplatz (Höhlenbaum oder sichtbares Nest) sind im Plangebietes oder dessen räumlicher Nähe je 1 Vogelnistkasten aufzuhängen. Die Aufhängung der Vogelnistkästen sollte vor der Brutzeit (vor Anfang März) erfolgen.

21. Juli 2021



Über die Textfestsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan erfolgen verbindliche Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Danach sind die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschütungen unzulässig. Durch die Festsetzung soll eine ortsbildgerechte und nicht verunstaltende Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung mit dem Ausschluss von flächenhaften Kies-, Splitt- oder Schotterversiegelungen klimaökologischen Aspekten.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Ferner wird im Bebauungsplan empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr\*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

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.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (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:

21. Juli 2021



„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. Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung.

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 als Zäune, Mauern und sichtundurchlässige Einfriedungen (ausgenommen lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) nur bis max. 1,10 m Höhe zulässig sind. Bei Eckgrundstücken gilt die Regelung nur für eine Grundstücksseite. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

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.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen unzulässig. Durch die Festsetzung soll eine ortsbildgerechte und nicht verunstaltende Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung mit dem Ausschluss von flächenhaften Kies-, Splitt- oder Schotterveriegelungen klimaökologischen Aspekten.

Es wird ergänzend auf § 10 (4) Landesbauordnung RLP hingewiesen: „Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.“

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung mit mehr als 60 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze erforderlich.

21. Juli 2021



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

21. Juli 2021



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 Grundschutz 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 m<sup>3</sup>/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, an welchen das Abwasser von einigen Grundstücken aus dem nördlichen Teil des Plangebietes - im Bereich der Straße „Zum Brombeeracker“ - eingeleitet werden soll. Daher sieht die Entwässerungsplanung ganz im Norden der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE auch einen Stauraumkanal für Niederschlagswasser vor. Am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches und einzelne Grundstücke aus dem nördlichen Teilbereich werden hingegen entsprechend des bestehenden Gefälles in Richtung Süden entwässerungstechnisch abgeleitet. Die Zuleitung soll über zu verlegende Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen (Verkehrs-) Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser wird in diesem Bereich dem geplanten Versickerungsbecken zugeführt, das anfallende Schmutzwasser wird dem Bestandskanal in der Straße „Zum Ginsterberg“ zugeführt.

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.“* (Wiedergabe des Gesetzestextes aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).)

Es wird daher im Bebauungsplan allgemein 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 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

21. Juli 2021



Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Abwasserwerken der Verbandsgemeinde Mendig und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen sind. Hierdurch soll ein anteiliger wasserwirtschaftlicher und ökologischer Beitrag gewährleistet werden, damit anfallendes Niederschlagswasser stärker auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Da aber dennoch davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, wird durch die öffentliche Hand eine Baugebietsentwässerung im modifizierten Trennsystem vorgehalten. Hierzu sieht die Plankonzeption eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung vor (zuvor bereits beschriebenes Versickerungsbecken im Ordnungsbereich B). Diese für die Ausgleichs- und Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes (Ordnungsbereich B).

### **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 das Eindringen von Außengebietswasser überhaupt möglich. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass das westliche 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. Nach Erforderlichkeit können hier Wegeseitengräben neu profiliert werden. Eine abschließende Bewertung ist der der Bauleitplanung nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

**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. Daher gilt es, alle im Umfeld des Plangebietes vorhandenen, planungsrelevanten Nutzungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung der künftigen Wohnbebauung näher zu beleuchten und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung abzuleiten.

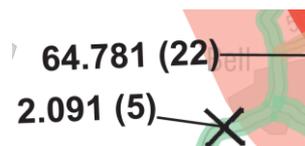
### **Schall**

Immissionsschutzbezogene verkehrliche Vorbelastungen sind seitens der südlich verlaufenden **Landesstraße L 82** zu prüfen. Die Entfernung zwischen der L 82 und der nächstgelegenen, schüt-

21. Juli 2021

zenswerten Wohnbaufläche beträgt circa 130 m, sodass unzulässige Emissionen ausgehend von der L 82 in ihrer Wirkung auf die zukünftigen Baugrundstücke (wenn überhaupt) in kleinem Umfang zu erwarten sind.

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde dennoch 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, Schwerverkehrsanteil: 5 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 130 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- 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 <sup>1</sup>). 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.

Ferner befindet sich in einer Entfernung von über 570 m zum Plangebiet eine **Schützenhalle** der St. Hubertus-Schützenbruderschaft Bell mit Schießständen (Kleinkaliber-Langwaffenstand mit einer Länge von 50 m sowie Luftgewehrstand mit einer Länge von 10 m). Es liegt eine Genehmigung für folgende Zeiten vor:

- Übungsschießen: werktags und an Sonn- und Feiertagen vormittags von 9.00 bis 12.00 Uhr

<sup>1</sup> 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

21. Juli 2021

- Wettkämpfe: an Sonn- und Feiertagen ganztags von 9.00 bis 19.00 Uhr
- Schützenfest: an Sonn- und Feiertagen ganztags von 9.00 bis 19.00 Uhr

Gemäß einem vergleichbaren Gutachten des Ingenieurbüros Pies vom 15.05.2018 mit dem Titel „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen einer Schießanlage sowie auch einer Bundesstraße auf ein Plangebiet“ für einen Planungsfall in der Stadt Mendig (Niedermendig) kann abgeleitet werden, dass keine planungsrelevante Schallemission im Zusammenhang mit dem Schützenverein zu erwarten sind. Das Gutachten wurde für ein Plangebiet erstellt, welches direkt an einen Schützenplatz angrenzt, weshalb eine derartige Ableitung der Ergebnisse durchaus gerechtfertigt ist.

So heißt es in besagtem Gutachten abschließend (kursiver Text):

*„Die auf das Plangebiet einwirkenden Schießgeräuschimmissionen und Verkehrsgeräuschimmissionen [wurden] ermittelt und nach der TA-Lärm bzw. DIN 18005 beurteilt [...].“*

*Geräuschmessungen am 07.05.2018 ergaben, dass beim Schießen auf der Schießstandsanlage die ermittelten Spitzenpegel zwischen 48 und 54 dB(A) schwankten. Hieraus errechnete sich, unter Berücksichtigung einer Schusszahl von 1 000 Schuss pro Tag (gilt für Schützenfest oder auch Königsschießen) Beurteilungspegel von  $\leq 45$  dB(A) und für Trainingsveranstaltungen mit max. 500 Schuss von  $< 40$  dB(A), sodass der Tagesimmissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) sicher eingehalten wird.“*

**Aufgrund der sehr großen Entfernung der bestehenden Schützenhalle in Bell zum Plangebiet von über 570 m wird daher kein Immissionskonflikt erwartet.**

In einer Entfernung von mehr als 440 m zum Plangebiet befindet sich weiterhin eine **Lagerhaltung bzw. der Fuhrpark der Firma Merkt**. Die eigentlichen Arbeiten der Firma finden hingegen auf den jeweiligen Baustellen vor Ort statt, sodass auch hier nicht von erhöhten Schallemissionen auszugehen ist.

Ebenfalls im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich mehr als 80 m weiter nordwestlich innerhalb der bebauten Siedlungslage von Bell ein **Gewerbegebiet**. Hier hat sich die Firma Heuft mit einem Werksgelände angesiedelt. Im Rahmen von Erweiterungsabsichten der Firma erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Nahrthal II/Auf dem Dorn“ der Ortsgemeinde Bell“. Hierzu wurde das Gutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Nahrthal II/Auf dem Dorn“ der Ortsgemeinde Bell“, erstellt vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies und datiert auf den 20.07.2017, mit erforderlicher Schallkontingentierung im Rahmen der damaligen verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Hierzu führt das Gutachten abschließend auf (kursiver Text):

*„Im Zuge des [...] erforderlichen bauleitplanerischen Verfahrens soll in einer schalltechnischen Immissionsprognose eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 für den Veränderungsbereich durchgeführt werden.“*

*Ziel der Kontingentierung ist es, dass mit der Erweiterung an der umliegenden schutzbedürftigen vorhandenen und auch zukünftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung eingehalten werden.*

21. Juli 2021

Anhand der Kontingentierung können dann Festsetzungsvorschläge ausgearbeitet werden, die in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben werden sollen.

Unter Berücksichtigung der nächstgelegenen maßgeblichen Bebauung wurden iterativ Emissionskontingente für die Plangebietsfläche ermittelt.

Hierbei wurde aufgrund des bestehenden Betriebes der Heuft Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG zur Ermittlung der Planwerte eine Immissionsrichtwertunterschreitung von  $\geq 10$  dB zugrunde gelegt. **Durch die ermittelten Emissionskontingente sind unter Berücksichtigung dieser Vorgehensweise keine immissionserhöhenden Anteile an der umliegenden Bebauung zu erwarten.**

Somit können auch hinsichtlich des Gewerbegebietes emissionsschutzrelevante Beeinträchtigungen für die vorliegende Planung ausgeschlossen werden. Dies insbesondere, da die künftige Wohnbebauung nicht näher an das Gewerbegebiet heranrückt als es bei den Bestandswohngebietsflächen bereits jetzt der Fall und in dem zitierten Gutachten berücksichtigt worden ist. Weitergehender Untersuchungs- und / oder Festsetzungsbedarf wird daher nicht erkannt.

### 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. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

### 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.

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.“*

21. Juli 2021

## 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 m<sup>2</sup>, „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 m<sup>2</sup> 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 17.170 m<sup>2</sup>. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 17.170 \text{ m}^2 = 5.151 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe rund 5.150 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Selbst wenn der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Auf dem Tanzberg“ mit eingerechnet würde – dieser weist gemäß einer Vorentwurfsplanung eine Grundfläche von 4.199,4 m<sup>2</sup> aus (bei einer GRZ von 0,3 und einem Nettobauland von 13.998 m<sup>2</sup>) – dann würde der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche noch nicht überschritten werden. Die Grundfläche beider Pläne zusammen liegt bei ca. 9.388 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> 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.

21. Juli 2021



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.

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.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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.

## Arten- und Biotoppotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Siehe Kapitel 8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

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.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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 Bewertung

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.

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.

21. Juli 2021

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), 02. November 2020 (Ergebnisbericht zu faunistischen Kartierungen) und 30. Juni 2021 (Fachbeitrag Artenschutz) 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.

### **Artenschutz-Potential-Abschätzung**

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  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.	Ja  Nein  Ja
Schmetterlinge	im LANIS werden für das Messtischblatt viele geschützte Schmetterlinge sowie die beiden Anhang IV Arten Quendel-Ameisenbläuling und Spanische Flagge gemeldet.	

21. Juli 2021



	Entsprechende Habitatstrukturen und Futterpflanzen fehlen allerdings im Plangebiet.	Nein
Vögel	<p>im LANIS wird für das Messtischblatt „das typische Artenspektrum aufgeführt“.</p> <p>Vorkommen von Haselhuhn, Schwarzstorch und der Wasservogel werden aber aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen.</p> <p>Geeignete Brutlebensräume für Bodenbrüter (u.a. Feldlerche) und Freibrüter (u.a. Drosseln, Grasmücken und Rabenvögel) im Umfeld im Siedlungsbereich auch für Gebäudebrüter</p> <p>Horste streng geschützter Greifvögel im westlich angrenzenden kleinen Waldstück sind ebenfalls nicht auszuschließen</p> <p>Wiesenflächen stellen Nahrungshabitat dar.</p>	Ja

Die Artenpotentialabschätzung kam insgesamt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte für einige Tierarten ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden konnten. Entsprechende Untersuchungen erfolgten im Jahr 2020.

### Ergebnisse der faunistischen Kartierungen

Artengruppe	Nachweise
Fledermäuse	<p>4 nachgewiesene Arten im Plangebiet und dessen Umgebung: Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus.</p> <p>Rufanzahl gering.</p> <p>Typische Arten, die Quartiere an Gebäuden beziehen.</p> <p>Keine Quartiernachweise.</p>
Gartenschläfer	keine
Reptilien	2 mal Blindschleichenachweise im Plangebiet
Avifauna	<p>25 nachgewiesene Arten im Plangebiet und dessen direkter Umgebung.</p> <p>Brutplätze mehrheitlich in der Weihnachtsbaumkultur westlich</p>

21. Juli 2021



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 kam zu dem Schluss, dass „nicht für alle Arten direkte oder indirekte artenschutzrechtliche Auswirkungen durch die Umsetzung des geplanten Neubaugebietes von vornherein auszuschließen sind“. Daher wurde das Gutachterbüro mit der Erarbeitung eines weiterführenden Fachbeitrags Artenschutz beauftragt.

### **Fachbeitrag Artenschutz**

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass für die meisten Arten kaum Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für einige Arten werden durch die Herstellung von Gärten neue Nist- und Nahrungsräume geschaffen, für andere Arten bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden. Für Detailaussagen wird auf den Fachbeitrag Artenschutz selbst verwiesen, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Die geforderten Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen des Gutachtens und deren Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan werden in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

<b>Geforderte Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen des Gutachtens</b>	<b>Umsetzung im Bebauungsplan</b>
V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogel-nist- und brutzeit.	Artenschutzrechtlicher Hinweis auf der Planurkunde, dass „aus artenschutzrechtlichen Gründen die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis vor dem 01 März durchzuführen“ ist.
A1 Habitatoptimierung für das Rebhuhn.	Optimierung von Lebensräumen für das Rebhuhn, in Form einer mit Regiosaatgut entwickel-

21. Juli 2021



	<p>ten Brachfläche im Umfeld des Regenrückhaltebeckens in OB B.</p> <p><i>„Die Brachfläche ist um das Versickerungsbecken herum anzulegen [...] und mit einer für das Rebhuhn geeigneten Saatgutmischung einzusäen (z.B. „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“ der Firma SaatenZeller oder „Wildblumenmischung Wiesenkräuter“ der Firma Hof Jeebel Biogartenversand). Dabei ist darauf zu achten, dass die Einsaat nicht flächendeckend zu erfolgen hat, sondern kleinere Bereiche auszusparen sind, sodass ein Mosaik aus dichter Vegetation und Freiflächen entsteht. Von einer Einzäunung entlang des südlichen Randes ist abzusehen. Sollte eine Mahd der Fläche notwendig sein, ist diese jährlich einmalig und außerhalb des Brutzeitraums des Rebhuhns (Mahd nicht vor dem 15. Juli) durchzuführen.“ (INSTITUT FÜR UMWELTPLANUNG 2021)</i></p>
A2 Aufhängen von Vogelnisthilfen im Verhältnis 1:1	Hinweis auf der Planurkunde, dass je entfallendem Brutplatz (Höhlenbaum oder sichtbares Nest), im Plangebiet oder dessen räumlicher Nähe je 1 Vogelnistkasten aufzuhängen ist und dass das Aufhängen der Vogelnistkästen vor der Brutzeit (vor Anfang März) erfolgen soll.

**Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**



## 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 m<sup>2</sup>, 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.

21. Juli 2021 heu-bb-sv-gra Bell, den .....  
Projektnummer: 12 497  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
M. Sc. Beatrix Busch  
M. Sc. Sophia Venetsanos  
M. Sc. Sarah Grajewski

**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*
- *Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung (2021): Bebauungsplan „Gänsehals“ - Fachbeitrag Artenschutz (FBA), Rengsdorf, 30. Juni 2021*

21. Juli 2021



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



21. Juli 2021



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

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

21. Juli 2021



## 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>
Zweigrifflicher 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
Zweigrifflicher 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

21. Juli 2021



---

## 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

---

21. Juli 2021

