ORTSGEMEINDE ETTRINGEN
VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL

Begründung zum Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“

Fassung
für das beschleunigte Verfahren
gemäß § 13 b Baugesetzbuch
(hier: freiwillige frühzeitige Beteiligung)

BEARBEITET IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE ETTRINGEN

Stand: 09. Juli 2020
Projekt-Nr: 12 662

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 4

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG 4

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 5

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION 9

4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD 13

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 15

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE 16

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE 17

7.1 Städtebauliche Konzeption 17
7.2 Verkehrliche Erschließung 18
7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten 19
7.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen 20
7.5 Bauweise 22
7.6 Überbaubare Grundstücksflächen 23
7.7 Grünordnerische Festsetzungen 23
7.8 Örtliche Bauvorschriften 24
7.9 Ver- und Entsorgung 25
7.10 Bodenbelastungen 27
7.11 Immissionsschutz 27
7.12 Bodenordnung 30
7.13 Denkmalschutz und Archäologie 30

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG 30

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB 30
8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen 31
8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung 34
8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung 35

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS 39

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Am 04.12.2019 hat die Ortsgemeinde Ettringen die Aufstellung des Bebauungsplans „Unten auf Breitenholz“ zur Schaffung neuer Wohnbauflächen beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB). Das Plangebiet befindet sich im Norden von Ettringen und schließt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Breitenholz“ an.

In der Ortsgemeinde Ettringen besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. So liegen derzeit in der Gemeinde nur noch sehr wenige gemeindeeigene freie Baugrundstücke vor und es bestehen gleichzeitig zurzeit ca. 50 Anfragen nach weiteren Wohnbaugrundstücken (Stand 08.05.2020). Daher sieht die Plankonzeption die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Sinne des § 4 BauNVO vor, zur Schaffung von weiteren 22 Baugrundstücken. Hierdurch soll der bestehende sowie künftige Bedarf berücksichtigt und gedeckt werden.

Auch sprechen die Zahlen in Ettringen für sich. So wurden vor ca. 5 Jahren rund 100 neue Wohnbauplätze geschaffen, die bereits alle vergeben sind. Diese hohe Nachfrage in einer doch eher ländlich geprägten Gegend wie Ettringen ist damit zu begründen, dass sich die Ortsgemeinde mittelbar an einer guten infrastrukturellen Anbindung zur Autobahn A 48, A 61 sowie die B 262 befindet und somit an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Dies steigert insbesondere die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien, die das Leben auf dem Land oftmals bevorzugen, gute Verkehrsanbindungen bezüglich Arbeitsplatz und Freizeitaktivitäten jedoch präferieren. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen für Ettringen somit gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde wird insofern notwendig, da lediglich nur noch ein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück seitens der Ortsgemeinde zur Verfügung steht und auch dieses bereits reserviert ist (Stand 08.05.2020). Innerorts sind derzeit laut Bauflächenmonitoring rund 90 freie Baugrundstücke zu verzeichnen (siehe Auszug des Bauflächenmonitorings im Anhang), die sich jedoch alle in Privatbesitz befinden, überwiegend bereits bebaut sind bzw. als Gärten sowie anderweitig genutzt werden. Sie stehen daher nicht zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung.

Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten – selbst wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans war somit der aktuelle Baugrundstücksbedarf.

Auch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (siehe Auszug des Bauflächenmonitorings im Anhang der Begründung) befindet sich nicht im Besitz der Ortsgemeinde bzw. ist bereits größtenteils bebaut, weshalb das Plangebiet im Norden der Ortsgemeinde Ettringen ausgewählt wurde.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 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. Daher erfolgt unter ande-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

rem eine Orientierung an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf Breitenholz“ sowie der Bestandssituation vor Ort.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Ettringen dar.

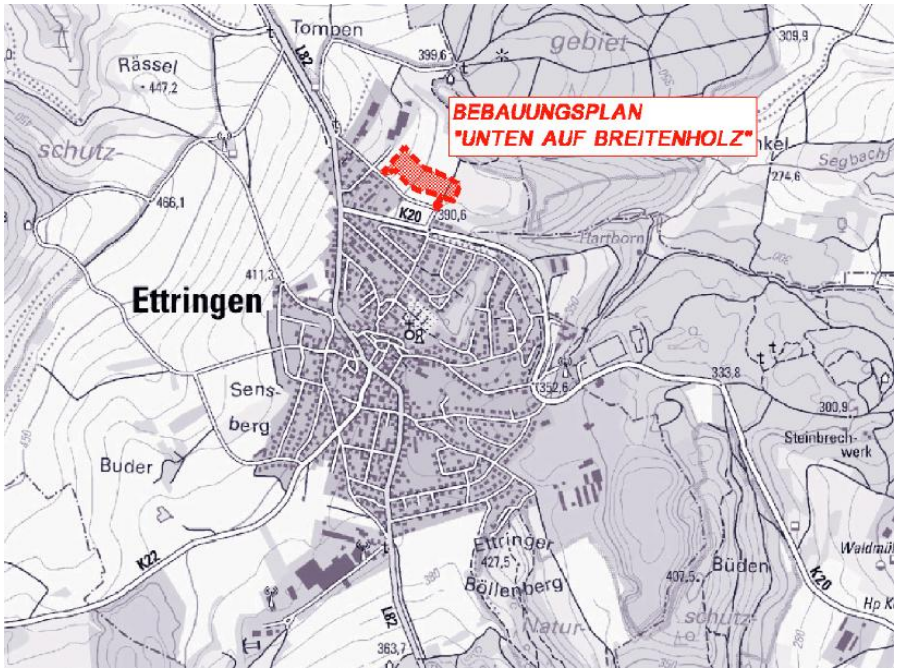


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan. *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)*

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 den 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

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 „Unten auf Breitenholz“ nicht gegeben. Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtssicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG). Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der UVP-Pflicht. Diese UVP-Vorprüfung wird als separate Anlage dieser Begründung wiedergegeben und kann in vollem Umfang eingesehen werden. Ferner liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

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

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

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

In einem engen sachlichen sowie zeitlichen Zusammenhang wird der Bebauungsplan „In der Trift“ in der Ortsgemeinde Ettringen aufgestellt, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Dessen Plangebiet befindet sich jedoch am westlichen Siedlungsrand von Ettringen und zwischen den beiden Bebauungsplänen liegt bereits bestehende Siedlungsbebauung vor. Somit ist ein enger, räumlicher Zusammenhang nicht gegeben. **Da nicht alle drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind, ist die kumulative Wirkung nicht gegeben.**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss: 04.12.2019) und noch im Dezember 2019 amtlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ beträgt ca. 2,0 ha und das Nettobauland ca. 13.598 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

0,3 x 13.598 m² = 4.079,4 m²

Im Übergangsbereich zum Bebauungsplan „Auf Breitenholz“ wird eine kleine Teilfläche des zuvor genannten Bebauungsplans mit überplant. Dieser setzt eine GRZ 0,4 fest, die weiterhin beibehalten werden soll. Es ist somit ergänzend zu berechnen:

0,4 x 206 m² = 82,4 m²

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe ca. 4.162 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

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

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

Das Prüfschema zur Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB mit dazugehörigen Bewertungen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit nachfolgend noch einmal tabellarisch aufgeführt.

Dient der Wohnnutzung	Festsetzung als WA-Gebiet und Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan möglich. **-> erfüllt**
Anschluss an "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"	Das Gebiet grenzt direkt mit der längsten Seite des Plangebietes an die bestehende Siedlungsbebauung an, die zudem überwiegend durch bauliche Anlagen (Gebäude) bebaut ist. Es liegen unmittelbar mittlerweile 4 bebaute Grundstücke in der Bauzeile nördlich „Breitenholz“ vor und zudem die Bestandsbebauung südlich „Breitenholz“ im Bereich der Gebietszufahrt. Weitere Bebauungen entstehen zeitnah. Es entsteht kein abgesetzter eigenständig wirkender Siedlungsteil. **-> erfüllt**
Die zulässige Grundfläche darf maximal	Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

10.000 m² betragen (=Nettobauland x GRZ)	Gestaltungsentwurfs und dem hierauf aufbauenden Bebauungsplan kann nachgewiesen werden, dass im aufzustellenden Bebauungsplan eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche ergibt, die geringer als 10.000 m² ist. Vorliegend ergibt sich zum städtebaulichen Entwurf folgende Berechnung: Ca. 13.660 m² Nettobauland x GRZ 0,3 = 4.098 m² zulässige Grundfläche Ca. 13.660 m² Nettobauland x GRZ 0,4 = 5.464 m² zulässige Grundfläche Im aufzustellenden Bebauungsplan kann die GRZ mit 0,3, 0,4 oder einem Zwischenwert festgesetzt werden, um unter 10.000 m² zulässiger Grundfläche zu liegen. Die Festsetzung einer GRZ 0,3 wird empfohlen. **-> erfüllt**
Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen.	Prüfung in Zusammenhang mit dem zeitlich parallel aufzustellenden Bebauungsplan „In der Trift“: Zu a) Enger sachlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu b) Enger zeitlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu a) Enger räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben. Im vorliegenden Fall liegen die beiden vorgesehenen Plangebiete in einiger räumlicher Entfernung und östlich bzw. westlich der bestehenden Siedlungsbebauung, sodass dieser Tatbestand des engen, räumlichen Zusammenhangs nicht erfüllt ist. Es treffen <u>nicht</u> alle drei Voraussetzungen gleichzeitig zu. **-> erfüllt**
Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.	Ist nach fachlicher Einschätzung/Bewertung nicht gegeben. Siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße
Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.	Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte. **-> erfüllt**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht	Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet. Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtssicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG). Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der UVP-Pflicht.“) **-> erfüllt**
Verfahrenseinleitung vor dem 31.12.2019	Erfolgte mittels Beschlussfassung am 04. Dezember 2019 zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte bis zum 31.12.2019. **-> erfüllt**
Verfahrensabschluss bis spätestens zum 31.12.2021	**-> Kann voraussichtlich erfüllt werden.**
Zusammenfassung:	**Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB kann als gegeben angesehen werden.**

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 „Unten auf Breitenholz“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Ettringen, in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bereits bestehenden Wohngebäude im näheren Umfeld des Plangebietes

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

zeichnen sich durch Einzel- sowie Doppelhäuser aus. Diese weisen überwiegend zwei Vollgeschosse sowie geneigte Dächer zwischen 30° bis 45° auf (siehe hierzu auch die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Auf Breitenholz“).

Das Plangebiet selbst sowie dessen nähere Umgeben weiter Richtung Norden und Osten ist durch intensiv genutzte Grünland- bzw. Ackerfläche geprägt. Daran anschließend erstreckt sich im weiteren Umfeld ein größerer Waldbestand. Hier befindet sich auch das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“.

Zudem verläuft im Osten des Plangebietes ein Wirtschaftsweg von Nord nach Süd. Dieser trifft im Süden auf die „Kottenheimer Straße“ (K20) - ca. 100 m entfernt vom Geltungsbereich – und zweigt zudem Richtung Westen ab, wo er eine Verlängerung der Straße „Breitenholz“ darstellt. In Richtung Norden schließt dieser Feldweg an weitere Wirtschaftswege (für die Forstwirtschaft) an.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls bereits bestehende Bebauung. Westlich des Plangebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb mit forstwirtschaftlichen Tätigkeiten und insbesondere zur Aufarbeitung und Trocknung zu Scheitholz, ein Bauelementehandel (ca. 100 m Entfernung) sowie eine gastronomische Einrichtung in Verbindung mit einer Reitanlage bzw. Pferdebetrieb (Halle mit Stallungen und anschließendem Reitplatz, ca. 25 m Entfernung).

Die nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten auf Breitenholz“ sowie dessen Umgebung als Luftbild dar.

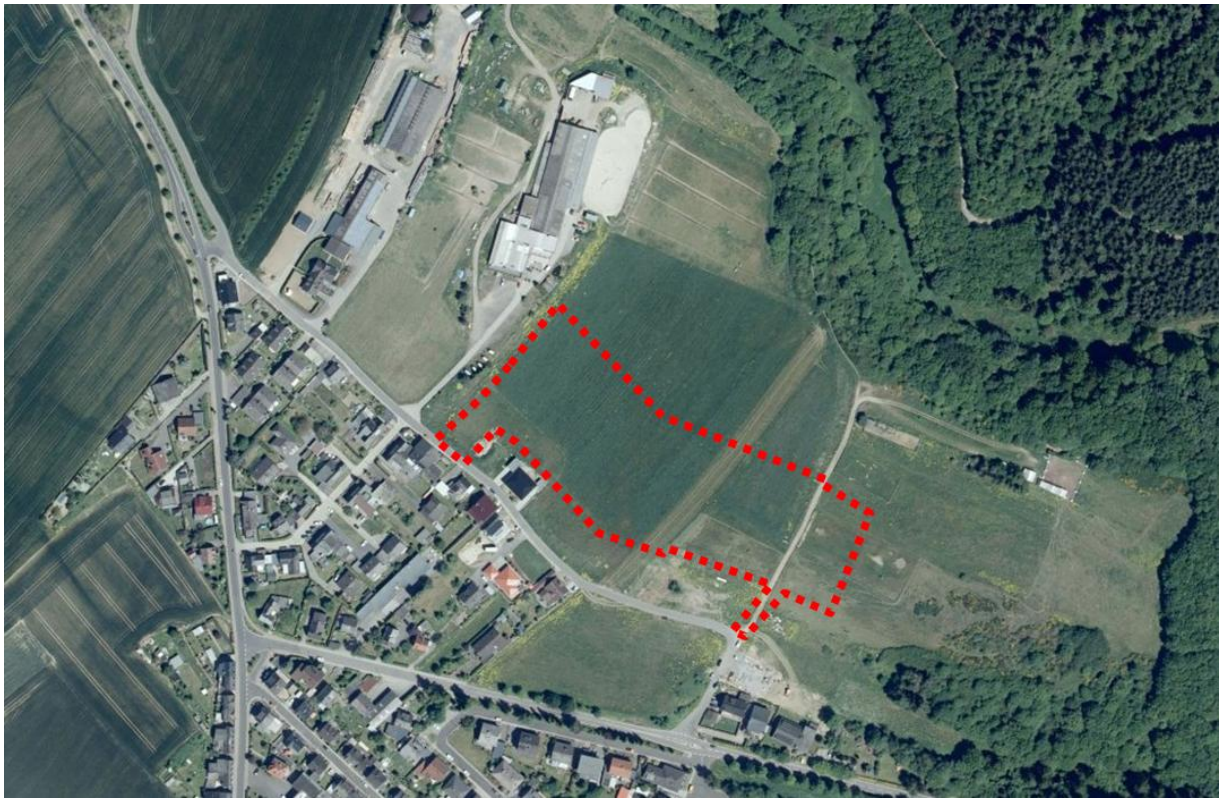


Abb.: Luftbild des Plangebietes mit eingezeichnetem Geltungsbereich. *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

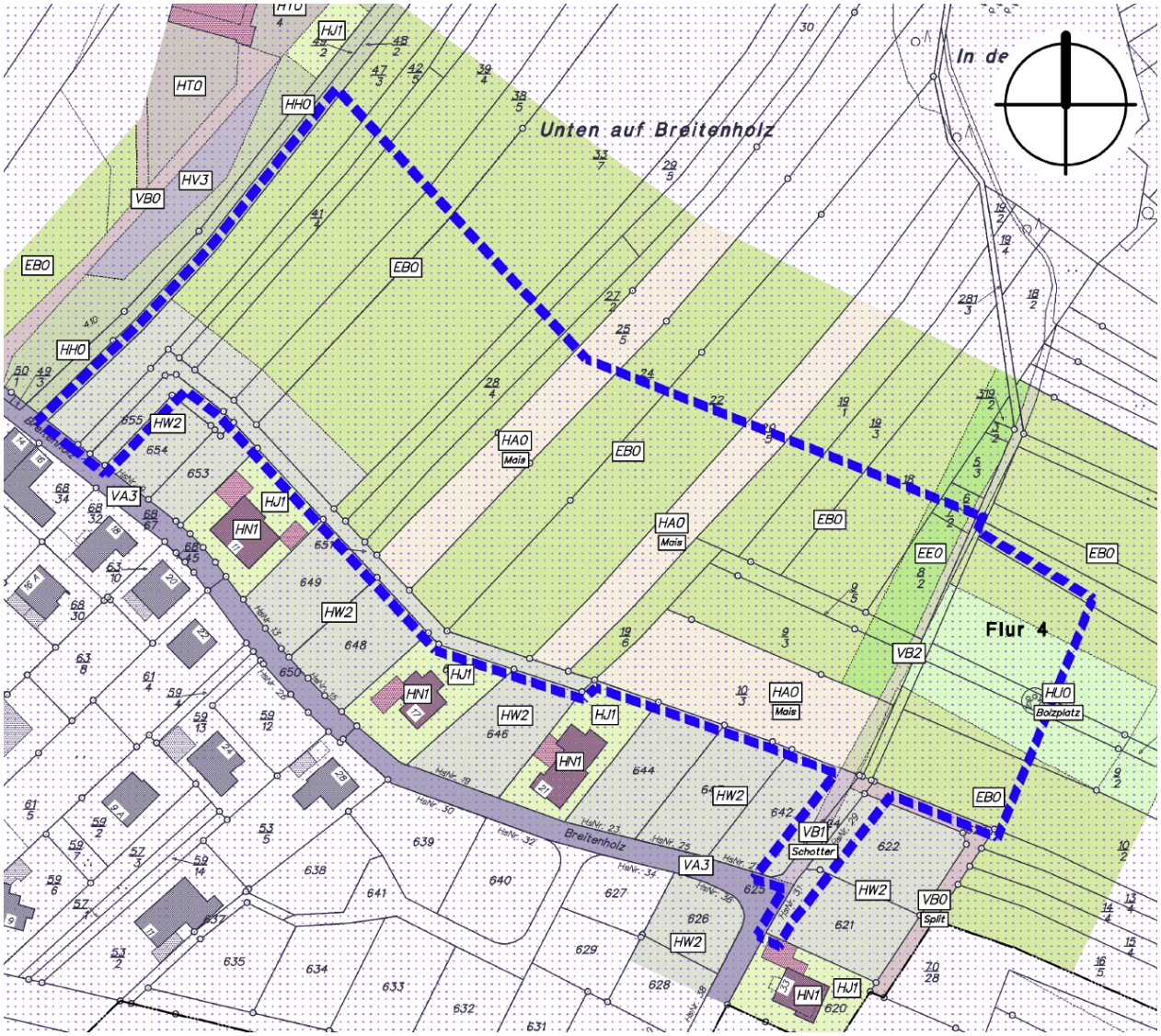


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anhang)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Zur besseren Veranschaulichung der Bestandssituation vor Ort werden einzelne Aufnahmen aus der Geländebegehung im Jahr 2019 in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von Nordwesten nach Süden. (Eigene Aufnahme)

Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von der Mitte Richtung Nordwesten. (Eigene Aufnahme)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abb.: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. (Eigene Aufnahme)

4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

Die Ortsgemeinde Ettringen gehört zur Verbandsgemeinde Vordereifel und ist damit Teil des Landkreises Mayen-Koblenz. Dieser wiederum gehört zur Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Ettringen im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare Grundzentrum ist die Stadt Mendig sowie das Mittelzentrum Mayen. Des Weiteren liegt Ettringen in einem Schwerpunktentwicklungsraum laut der Karte 2 „Leitbild zur Raum- und Siedlungsentwicklung“ des RROP Mittelrhein-Westerwald.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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 vorliegende Planung soll für den Bereich Wohnen letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden. 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 die 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.

Aus der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Ettringen keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird (siehe die schwarz umkreiste Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Die Fläche mit bereits vorhandener Wohnbebauung in Ettringen wird hingegen in Rot dargestellt, mit der Bezeichnung „Siedlungsfläche Wohnen“.

Des Weiteren wird die gesamte Ortsgemeinde und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten auf Breitenholz“ als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ darstellt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von neuem Wohnraum der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch bleibt der Zugang zum Wirtschaftswegenetz Richtung Norden weiterhin bestehen, sodass der Erholungswert durch die zusätzliche zweireihige Wohnbebauung kaum gemindert wird.

Ferner umgibt ein Regionaler Grünzug (senkrechte grüne Schraffur in der nachfolgenden Abbildung), jedoch außerhalb der Siedlungsbebauung sowie außerhalb der Plangebietsfläche, die Ortsgemeinde Ettringen. Hierbei ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden. Die Konzeption des Regionalen Grünzugs wurde so gewählt, dass gerade in den Randbereichen der bebauten Siedlungslage eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung möglich bleibt.

Im Südwesten der Ortsgemeinde Ettringen befinden sich überregionale Straßenverbindungen sowie etwas weiter südlich und nördlich auch großräumige Verbindungen. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde ist hieraus ersichtlich, dass Ettringen insgesamt über eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz verfügt.

Es kann abschließend festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Fläche des Plangebietes realisiert werden kann.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan. *(Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald, 2017; unmaßstäblich/verändert)*

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel ist die vorliegende Plangebietsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Der orange eingefärbte Kreis innerhalb des Geltungsbereiches stellt eine „Gebietsrandeingrünung mit Obstwiese, Baumgruppe und Feldgehölz“ dar, die jedoch so im Plangebiet nicht vorzufinden ist. Dies könnte damit zu begründen sein, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeine Vordereifel aus dem Jahr 1997 stammt und nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Dennoch entspricht der Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da die vorgesehene Plangebietsfläche nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB die Möglichkeit gegeben, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreicht, um eine vollständige Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Daher bedarf es im Verfahren nach § 13 b BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, ist dies gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

der Bebauungsplan auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufstellbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

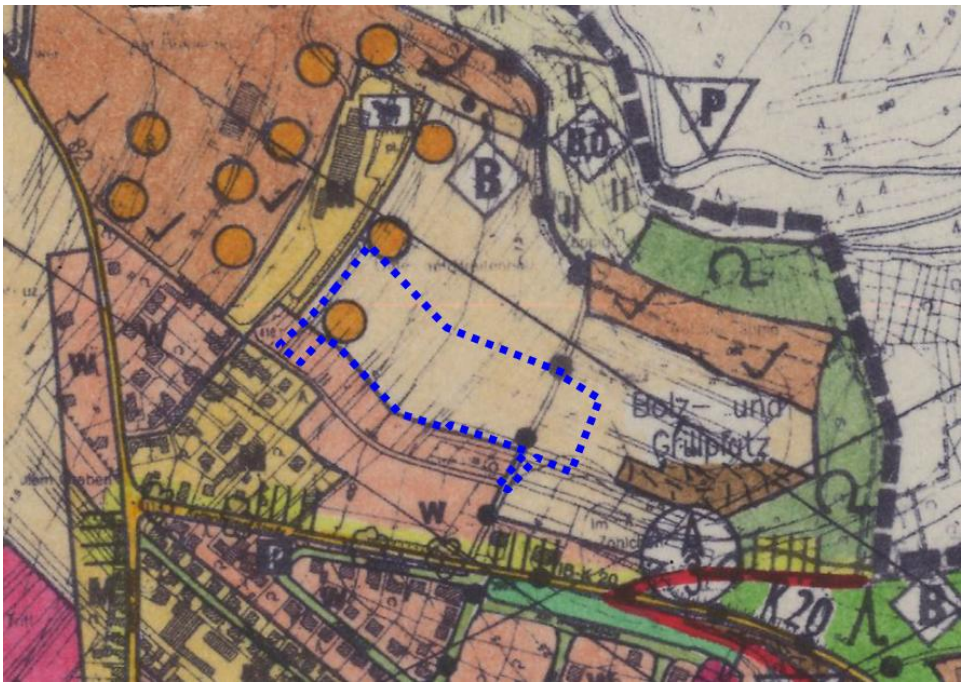


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich. *(Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel, 1997; unmaßstäblich/verändert)*

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet „Ettringer Vulkankuppen“ sowie in einer gebietsübergreifenden Fläche für klimatische Funktion, wie auch die gesamte Ortsgemeinde.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (d.h. Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebiet), allerdings im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Andere Schutzgebiete werden 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 selbst nicht vor, jedoch befindet sich ca. 43 m östlich der Plangebietsgrenze das Biotop DC4 (Rheinische Glanzlieschgrasrasen) sowie das Biotop BB9 (Gebüsche mittlerer Standorte). Zudem befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“. Ziel dieses Schutzgebietes ist die Wiederherstellung oder Erhaltung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitat (Brutwände). Da das Plangebiet außerhalb des Vogelschutzgebietes liegt, steht die Planung diesem Ziel nicht entgegen.

Aussagen der übergeordneten Umweltplanung stehen der Planung nicht entgegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von überwiegend wohnbauorientierten Baugrundstücken im Rahmen einer Angebotsplanung. Daher wird durch den Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO am nördlichen Siedlungsrand von Ettringen vorgesehen. Hierbei soll das Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen werden.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 2,0 ha. Dabei sollen auf der Fläche ca. 22 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 621 m² verwirklicht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Breitenholz“ aus südlicher Richtung. Hierbei wird die Erschließungsstraße einmal von West nach Ost durch das Plangebiet geführt und trifft über eine zweite Anbindung weiter östlich wieder auf die Straße „Breitenholz“. Durch die vorliegende Erschließungskonzeption ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Zudem besteht über die Straße „Breitenholz“ Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz.

Des Weiteren sieht die Plankonzeption vor, dass langfristig weitere Erschließungsmöglichkeiten nach Norden/Nordost bestehen. Entsprechende Optionen soll der Bebauungsplan offen halten. Zu diesem Zweck wird im Nordwesten eine räumliche Öffnung konzipiert. Somit wird eine potentielle Siedlungserweiterung mit berücksichtigt.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes, damit sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an den Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen. Demnach wird das Plangebiet so konzipiert, dass max. 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem werden eine Beschränkung der absoluten Gebäudehöhe sowie der Dachneigung vorgenommen.

Weiterhin wird entlang der westlichen, nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll zum einen die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gewährleisten und zum anderen eine Abschirmung gegenüber dem weiter nördlich liegenden Vogelschutzgebiet erreichen. Insgesamt weist der Geltungsbereich damit ca. 3.385 m² öffentliche Grünfläche auf und sorgt so für eine verminderte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen. Zudem ist in der nachfolgenden Abbildung die Planzeichnung dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

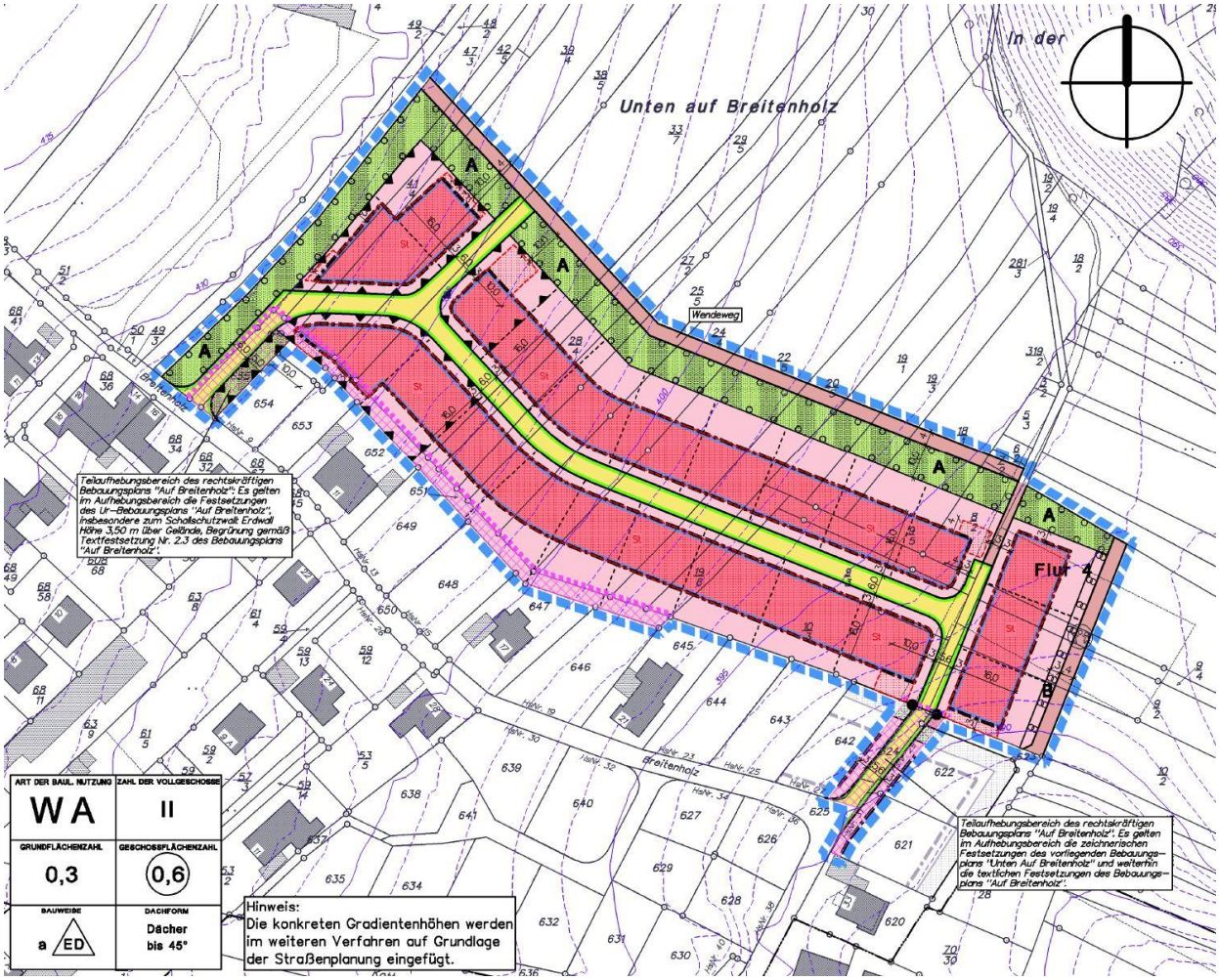


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Erschließungstrassen, die Richtung Norden verlaufen. Die östliche Baugebietsanbindung wird über die Trasse eines bereits bestehenden, derzeit teils lediglich geschotterten Wirtschaftsweg geführt und geht auch als solcher in das weiterführende Wirtschaftswegenetz wieder über. Die westliche Anbindung erfolgt über eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese).

Verbunden werden diese beiden Trassen durch eine parallel zur Straße „Breitenholz“ verlaufende geplante Erschließungsstraße, durch die die Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet wird. Um auch die Erschließung des nordwestlichen sowie nordöstlichen Baugrundstücks zu ermöglichen, werden die beiden Erschließungstrassen als Stichstraßen ohne Wendehammer weitergeführt. Da diese jeweils zur Erschließung lediglich eines Baugrundstücks dienen, ist eine solche Wendemöglichkeit jedoch nicht erforderlich und würde der Plankonzeption entgegenstehen.

Am nördlichen Plangebietsrand wird ein Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geführt, der an die beiden Stichstraßen anschließt. Damit wird die Erreichbarkeit der verbleibenden

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

landwirtschaftlichen Parzellen außerhalb des Plangeltungsbereichs sichergestellt (zugleich „Wendeweg“). Gleichzeitig wird damit ein fußläufiger Rundgang innerhalb des nördlichen Plangebiets ermöglicht.

Zudem sieht die Erschließungskonzeption vor, dass sich der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes auf zwei Anbindungen verteilt. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn im nordwestlichen Teil in der Zukunft eine weitere Erschließung verwirklicht werden sollte. Somit ist durch die vorliegende Plankonzeption eine mögliche Erweiterung von vornherein mit berücksichtigt.

Die innergebietliche Haupterschließungsstraße sowie die östliche Erschließungstrasse weisen eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,0 m auf. Die östliche Erschließungstrasse ist mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 5,6 m festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) 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. So sind beispielsweise die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.

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.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Breitenholz“ gegeben, die auf die „Kottenheimer Straße“ führt und damit eine Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht. So ist beispielsweise über die Landesstraße L 82 Richtung Norden die Autobahn A 61 zu erreichen. Richtung Süden ist über die L 82, daran anschließend über die Bundesstraße B 262, die A 48 zu erreichen.

7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 zur erhöhen, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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 Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Demnach können maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 620 m² (entsprechend der empfohlenen Grundstücksaufteilung) entspricht dies immerhin einer Gebäudegrundfläche von ca. 186 m².

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.

Somit wird den Bauherren eine ausreichende Gebäudekubatur eingeräumt, überdimensionierte Baukörper am Ortsrand jedoch im Sinne der Ortsgemeinde unterbunden.

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

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 oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Hiermit wird auch dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude getroffen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zu hohe Baukörper, die den ländlichen Gebietscharakter negativ beeinträchtigen würden, sollen durch die Inhalte der Festsetzung Nr. 2.4 verhindert werden.

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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.

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

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.

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

Die folgenden Systemskizzen verdeutlichen den Sachverhalt zur Lage des unteren Maßbezugspunktes sowie zur maximalen Höhenentwicklung:

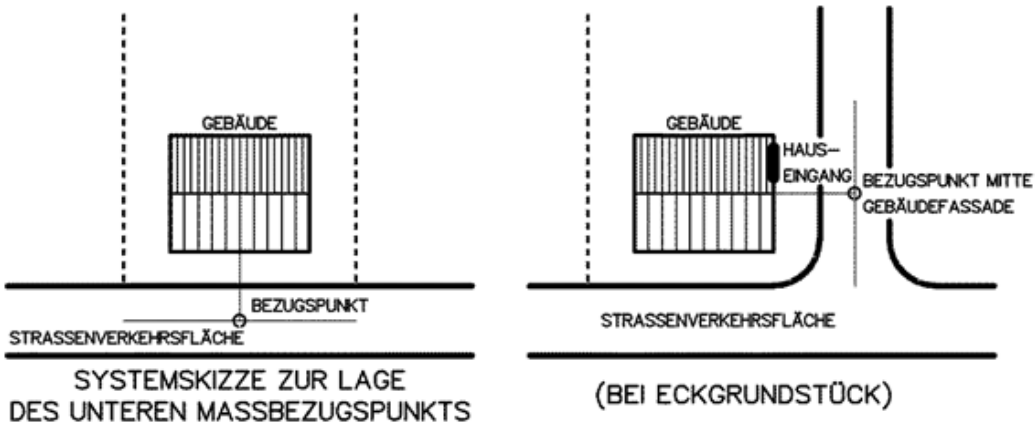


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes. *(eigene Darstellung)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

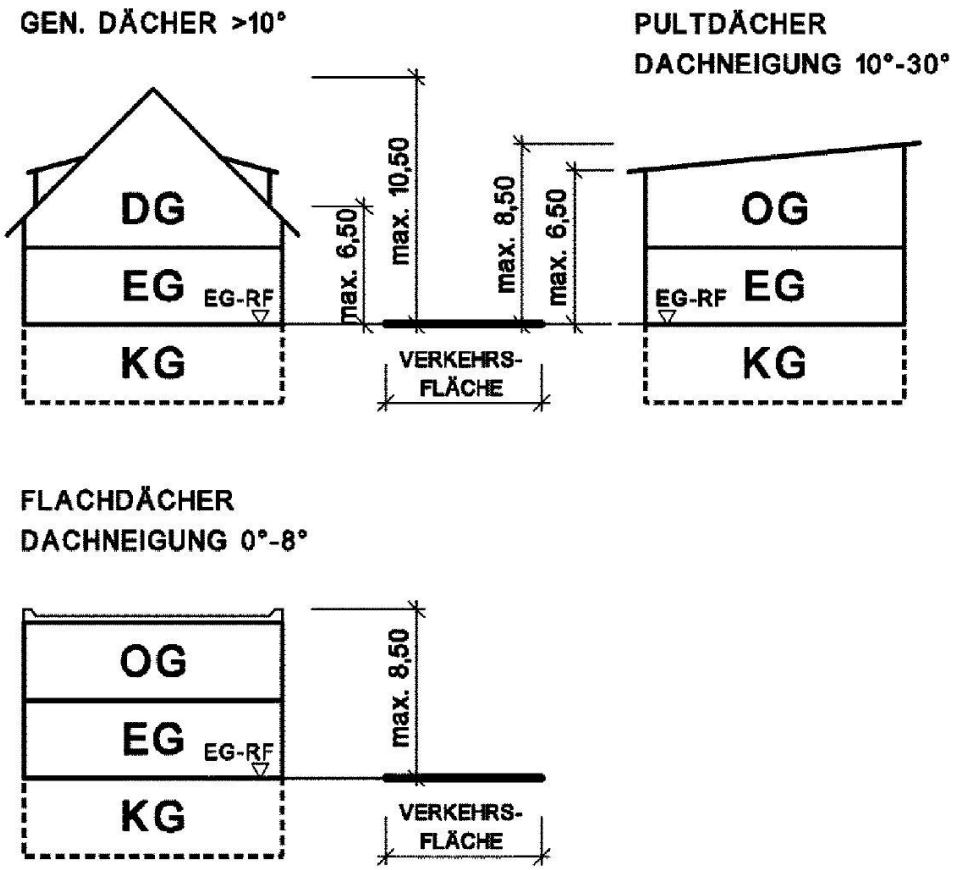


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung. *(eigene Darstellung)*

7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der 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: 15,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Zur Erläuterung:

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

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

Diese Festsetzung kommt den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Zudem entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet.

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 Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Somit wird der Bauherr nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Dabei korrespondiert die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen. Die Straße soll hierdurch städtebaulich räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen werden. Es sollen hierdurch ansprechende städtebauliche Räume geschaffen werden.

Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters bzw. der nächstgelegenen Baugrenze zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Garagen und Stellplätze bzw. Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes 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 innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebietes werden textliche Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Diese verläuft entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze und wird in der Planzeichnung als Ordnungsbereich A festgesetzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Durch diese Festsetzung Nr. 9 soll zum einen die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gewährleistet und zum anderen eine Abschirmung gegenüber dem weiter nördlich liegenden Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ erreicht werden. Es soll eine geschlossene, mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern vorgenommen werden. Als Artenauswahl werden Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Sal-Weide sowie Schwarzer Holunder aufgeführt.

Zur Sicherstellung, dass das Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert - aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen, wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. Demnach sind Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen. Unter dem Stichwort Dränpflaster bieten die Hersteller eine Vielzahl an geeigneten und optisch ansprechenden Lösungen.

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

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).

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben. Gleiches gilt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Korrespondierend mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung bei Gebäuden mit einem durchgehenden Pultdach wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Gebäude mit einem einseitig durchgehenden Pultdach sind nur mit einer Neigung zwischen 10° und 30° zulässig (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst).“*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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.

Bezüglich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig sind. Ferner wird geregelt, dass Dachaufbauten 2/3 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.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 darf bei Gebäuden mit Pultdächern und Gebäuden als Stadthaustyp (d. h. Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) die talseitig frei sichtbare Wandhöhe maximal 8,00 m betragen. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand. Durch die Regelung soll ein landschafts- und ortsbildgerechtes Einfügen der relevanten Gebäudekubatur gewährleistet werden und überhohe, talseitige Wirkungsweisen von Gebäudekörpern vermieden werden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehende Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind, um eine potentielle Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt zufahrbar sein.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu verstehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. 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 zudem begründet.

Ferner werden in der Planurkunde Hinweise zu baugestalterischen Empfehlungen aufgeführt, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Zudem wird dort auf § 2 Abs. 2 der Garagenverordnung hingewiesen, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

Ein weiterer Hinweis auf der Planurkunde betrifft die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz.

7.9 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang, ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen kann. Ein entsprechend ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Einzelheiten hierzu können im weiteren BP-Verfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

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 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 m³/Stunde.

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

Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in der Gemeindesstraße „Breitenholz“ eingeleitet.

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Es wird 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 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption die Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in einem vorhandenen Regenrückhaltebecken vor, welches östlich des Plangebiets liegt. Die Zuleitung in das Regenrückhaltebecken erfolgt leitungsgebunden.

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.

7.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Im Umkehrschluss entstehen durch die Errichtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung.

Schall

Westlich des Plangebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb mit forstwirtschaftlichen Tätigkeiten und insbesondere zur Aufarbeitung und Trocknung zu Scheitholz, ein Bauelementehandel (ca. 100 m Entfernung) sowie eine gastronomische Einrichtung in Verbindung mit einer Reitanlage bzw. Pferdebetrieb (Halle mit Stallungen, ca. 25 m Entfernung). Um genaue Aussagen über immissionsbedingte Auswirkungen (Schall und Geruch) auf das vorliegende Plangebiet und über erforderliche Maßnahmen treffen zu können, wurde ein Schallgutachten bei einem Fachgutachterbüro eingeholt. Die Ergebnisse des Gutachtens des Büro MuUT (Meß- und Umwelttechnik GmbH) vom 23. Juni 2020 werden in der Planung berücksichtigt. Das Gutachten wird als separate Anlage zum Bebauungsplan wiedergegeben und ist entsprechend in Gänze einsehbar. Im Wesentlichen ergibt sich aus dem Gutachten das Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm für einen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes.

Ergänzende Ergebnisdarstellung:

<u>Schallimmission Verkehr</u>

Die berechnete Schallimmission durch Verkehr ist in Abb. 4 [des Immissionsschutzgutachtens] als Farbkarte dargestellt. Der Beurteilungspegel liegt durchweg unterhalb von 40 dB(A) und damit unterhalb der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005.

<u>Gewerbe Tageszeit</u>

Abb. 5 des Gutachtens zeigt die Schallimmission für die Tageszeit aus der gewerblichen Nutzung der Anwesen Breitenholz 1 und 7 auf der Basis der getroffenen Emissionsansätze (Hinweis: die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Karte ist nicht geeignet, die derzeitige Schallimmission an der bestehenden Bebauung zuverlässig zu ermitteln).

In den braun eingetragenen Gebieten wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten oder unterschritten. Die Farbstufen gelb und grün gelten entsprechend für Pegel von 50 bzw. 45 dB(A).

Es wird deutlich, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet der Orientierungs- bzw. Richtwert unterschritten wird. Einzelne (!) Veranstaltungen - z.B. ein Sommerfest des Pferdehofs - könnten zudem auf die Ausnahmebestimmungen für Seltene Ereignisse nach TA Lärm zurückgreifen.

Gewerbe Nachtzeit

Für forstwirtschaftliche Betriebe liegt die ungünstigste Nachtstunde typischerweise zwischen 4 und 6 Uhr, für den Gastronomiebereich dagegen im ersten Teil der Nacht. Die Immissionsanteile sind daher hier nicht zu addieren, die ungünstigste Nachstunde für das Plangebiet wird durch die Gastronomie bestimmt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel hierfür sind in Abb. 6 [des Immissionsschutzgutachtens] als Farbkarte für eine Immissionshöhe von 6 m dargestellt. In dem mittelgrün und dem pastellgrün eingefärbten Bereich wird der Orientierungswert für gewerbliche Schallimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten nach DIN 18005 in Höhe von 40 dB(A) eingehalten oder unterschritten.

An den ersten beiden Baureihen - im dunkelgrünen Bereich - können dagegen Überschreitungen um bis zu 5 dB auftreten. Aufgrund der großen Abstände zwischen Bebauung und Parkplatzrand (der Parkplatz entlang der Zufahrt ist - außer zum Abstellen von Pferdeanhängern u.ä. - nur einreihig als Querparker nutzbar) von knapp 30 m und zum Eingangsbereich von rund 50 m sind Maximalpegel, die den Richtwert für einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nachts in Höhe von 60 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Tagsüber werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten oder unterschritten. Für die Nachtzeit ist ein Schutz des Außenbereichs von Grundstücken grundsätzlich nicht erforderlich.

Angesichts der geringen Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB und nur zur Nachtzeit wird daher empfohlen, für die beiden nordwestlichen Baureihen passiven Lärmschutz für die nordwestlich und nordöstlich orientierten Fenster vorzuschreiben. Aktiver Schallschutz in Form eines Walls würde aufgrund der Hanglage zum Schutz der Obergeschosse eine zu große Höhe (vergleichbar der Bebauungshöhe) benötigen und erscheint daher als unverhältnismäßig.

Aus dem Beurteilungspegel ungünstigste Nachtstunde in Höhe von 44,1 dB(A) (vgl. Tabellenanhang) ergibt sich nach [10] durch Addition von 13 dB und Aufrundung ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 58 dB(A) zur Dimensionierung passiven Lärmschutzes. Dies entspräche dem Lärmpegelbereich I; eine formelle Einstufung ist nach aktueller DIN 4109 [10] jedoch nicht mehr explizit erforderlich. Übliche Fenster übertreffen aus Wärmeschutzgründen die hieraus resultierenden Anforderungen im geschlossenen Zustand deutlich.

In den Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Abschnitts 3.6 des Schallgutachtens („Vorschlag für Festsetzungen“) folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

„Innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Fläche für den Immissionsschutz (am Nordwestende des Plangebietes gelegen) müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf der Nordwest- und der Nordostseite der Wohnhäuser auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (VV-TB, Ministerialblatt Rheinland-Pfalz 2019, Seite 381) ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in Höhe von:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 28$ dB ($L_a = 58$ dB; $K_{Raumart} = 30$ dB)

erreichen. Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte (aktive oder passive) Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.“

Die **Zusammenfassung des Schallgutachtens** lautet gemäß dessen Kapitel 5:

„Die Gemeinde Ettringen plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB im direkten Anschluss an die Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Auf Breitenholz“. Bergaufwärts, nördlich des Plangebiets, befinden sich etwas zurückgelegen zwei große ehemalige Aussiedlerhöfe im Außenbereich, auf denen sich eine gewerbliche Nutzung entwickelt hat. Der Planbereich liegt ferner im Einzugsbereich von Kreisstraße K20 und Landstraße L82.

Die Schallimmission durch Verkehr auf der Kreisstraße 20 und Landstraße 82 wird rechnerisch ermittelt. Es resultieren hieraus keine Anforderungen an das Plangebiet.

Die Schallemissionen der Gewerbebetriebe ergeben sich aus der defacto-Begrenzung durch die vorhandene Umgebungsbebauung nach TA Lärm. Hiervon ausgehend werden Ansätze für die Schallemissionen entwickelt, auf deren Basis die Schallimmission im Plangebiet prognostiziert wird. Im Hinblick auf nächtliche Schallimmissionen wird die Festsetzung passiven Schallschutzes (in geringem Umfang) empfohlen.“

Ergänzende Erläuterungen:

Zum südlich anschließenden Bebauungsplan „Auf Breitenholz“ wurde im Jahr 2004 bereits ein Immissionsschutzgutachten eingeholt, dessen Anforderungen in die BP-Aufstellung „Auf Breitenholz“ eingeflossen sind. Als ein Ergebnis hieraus wird am nordwestlichen Plangebietsrand die Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe von 3,5 m über Gelände erforderlich. Die Festsetzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ übernommen. Es wurde hierzu folgende zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde getroffen:

"Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf Breitenholz": Es gelten im Aufhebungsbereich die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Auf Breitenholz", insbesondere zum Schallschutzwall: Erdwall Höhe 3,5 m über Gelände, Begrünung gemäß Textfestsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplans "Auf Breitenholz"

Landwirtschaftliche Vorbelastung

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

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

7.12 Bodenordnung

Die Ortsgemeinde plant den Erwerb der benötigten Grundstücke für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig.

Sollte ein Erwerb der Grundstücke nicht oder nicht im vollumfänglichen Umfang möglich sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit des gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.

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 an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

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

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

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

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Danach sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne liegen nicht vor (Detailbewertung siehe Kapitel 2 „Rechtliche Grundlagen“).

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ beträgt ca. 2,0 ha und das Nettobauland ca. 13.598 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

0,3 x 13.598 m² = 4.079,4 m²

Im Übergangsbereich zum Bebauungsplan „Auf Breitenholz“ wird eine kleine Teilfläche des zuvor genannten Bebauungsplans mit überplant. Dieser setzt eine GRZ 0,4 fest, die weiterhin beibehalten werden soll. Es ist somit ergänzend zu berechnen:

0,4 x 206 m² = 82,4 m²

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe ca. 4.162 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Für ergänzende Detailbewertungen siehe auch Kapitel 2 „Rechtliche Grundlagen“.

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

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

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

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

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale (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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen.	Verbesserung des Bodens durch Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
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.	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)
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

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

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung bisheriger Wiesen, Weiden und Ackerflächen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist ein Großteil der Böden im Plangebiet mit kaum Vegetation bedeckt. Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird die Anzahl der Kaltluftproduzenten erhöht. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	Minimierung der Flächenversiegelung. Festsetzung einer GRZ 0,3, somit unter dem Höchstwert für ein WA-Gebiet gemäß § 17 (1) BauNVO. Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A)

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

Aufgrund der weidewirtschaftlichen und ackerbaulichen Bewirtschaftung der Flächen ist der Wasserhaushalt in diesen Bereichen durch Tritt und Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits beeinträchtigt.

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)

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

Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem. Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in einem vorhandenen Regenrückhaltebecken, das östlich des Plangebiets liegt.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von intensiv genutzten Weide- und Ackerflächen mit mäßiger Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Durch die Angrenzung an die bestehende Siedlungsbebauung besteht eine Vorbelastung (Verkehr, Bewegungsunruhe), weshalb es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um störungsresistente Arten handelt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer (Ersatz-)Lebensräume durch die Ausweisung der Flächen für die Ordnungsbereiche A, somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Gehölzen der Umgebung.

Schaffung einer 10 m breiten öffentlichen Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand mit Entwicklung einer dichten Gehölzhecke als Abschirmung zum ca. 150 m weiter nördlich gelegenen Natura 2000 VSG „Unteres Mittelrheingebiet“.

Eingriff ist als **gering bis mäßig** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage Ettringen. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen und mäßig intensiv bis intensiv genutzte Weide- und Wiesenflächen geprägt. Das Landschaftsbild im nordwestlich anschließenden Bereich ist bereits durch Außenbereichsbebauung mit einem hohen Maß an baulicher Nutzung stark vorbelastet.

Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der Ackernutzung und weidewirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Angrenzende Wegeflächen 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 Plangebietsrand tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion **gering**.

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Ca. 75 m weiter nördlich beginnt das Natura 2000 VSG „Unteres Mittelrheingebiet“. Zielarten sind die Heidelerche, Neuntöter, Steinschmätzer und der Uhu. In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord zum Plangebiet ist lediglich ein Vorkommen des Neuntöters nördlich des Reiterhofs und des Holzhandels dokumentiert. Diese Nutzungen liegen als Barriere zwischen dem Plangebiet und dem Vorkommen sodass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung).

Durch die Weidenutzung und aufgrund fehlender Sträucher und kleineren Gehölzbeständen zur Deckung, ist das Plangebiet als Brutrevier für die Heidelerche nicht geeignet. Steilwände als geeignetes Bruthabitat für den Uhu sind im Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Lebensräume des Steinschmätzers sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Die Flächen selbst haben keine offensichtliche, besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Zudem ist das Gebiet durch die Weidetierhaltung sowie durch Lärm und Bewegungsunruhe durch die Bebauung im unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiet bereits vorbelastet. Dies bedeutet, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie beispielsweise Meise, Amsel, Elster, Krähe oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Im Gegenteil, durch die vorgesehene randliche Eingrünung und Bepflanzungsmaßnahmen wird die Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht und zusätzliche (Teil-) Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

Zudem haben die Offenlandflächen eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zu Verfügung.

Die innerhalb des Ordnungsbereichs A anzupflanzende mind. 3 reihige Strauchpflanzung soll eine Barrierewirkung zwischen Wohnnutzung und offener Landschaft und Vogelschutzgebiet schaffen.

Es ist jedoch 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.

8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung

Ca. 75 m weiter nordöstlich des Plangebietes beginnt das Natura 2000 VSG „Unteres Mittelrheingebiet“. Erhaltungsziel des Vogelschutzgebietes ist die „*Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwände)“.*

Zielarten sind die Heidelerche, der Neuntöter, der Steinschmätzer und der Uhu.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bewertung der Betroffenheit der Zielarten nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Art	**Lebensraum** (Auszug aus Natura2000-Steckbrief)	**Konfliktermittlung und Bewertung**	**Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
Heidelerche (*Lullula arborea*)	bevorzugt Habitate mit mageren Böden und niedriger, lichter Vegetation; in Rheinland-Pfalz z.B. Heiden und Trockenrasen. Wichtig sind Sing- und Sitzwarten	In Lebensräume der Art wird nicht eingegriffen. In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord sind im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs auch keine Heidelerche-vorkommen dokumentiert.	Keine erforderlich.
Neuntöter (*Lanius collurio*)	bevorzugt offene, meist locker bewaldete und reich strukturierte Gebiete, oft in der Nähe von Flüssen und Seen. Nistplätze an schmalen Vorsprüngen exponierter Felswände, an felsigen Abbrüchen oder an schütter bewachsenen Steilwänden. Jagdgebiete sind weiträumige Niederungen, Siedlungsränder, halb offene Hanglagen, nahrungsreiche Wälder etc.	In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord sind im weiteren Umfeld nördlich des Reiterhofs und des Holzhandels Neuntöter-vorkommen dokumentiert. Das Plangebiet und die weiteren Weideflächen nördlich des Plangebietes in geringerer Entfernung zum Waldrand sind als potentielle Jagdgebiete des Neuntöters grundsätzlich geeignet. Geeignete Brutplätze sind im Umfeld des Eingriffsbereichs jedoch nicht vorhanden. Es wird lediglich potentielle Flächen zu Nahrungssuche des Neuntöters in geringem Umfang in Anspruch genommen. Nördlich des Plangebietes bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Nahrungssuche bestehen. Es kommt lediglich temporär zu erhöhten Belastungen durch Lärm, Stäube, Bewegungsunruhe und Erschütterungen in Folge der Bauarbeiten. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist jedoch bereits jetzt durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der Bauarbeiten im Bereich des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans vorbelastet.	Festsetzung einer randlichen Eingrünung in Form einer geschlossenen mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern im Westen, Norden und Osten des Plangebietes. Im Norden des Plangebietes in Richtung Vogelschutzgebiet nimmt die öffentliche Grünfläche eine Ausdehnung von 10 m Breite an. Dadurch wird eine Barrierewirkung zwischen dem Vogelschutzgebiet und den vorgelagerten Offenlandflächen und der Wohnbebauung erzielt. Zusätzlich kann das Gehölzband als Sitzwarten für den Neuntöter und andere Ansitzjäger dienen und Brutplätze für Gehölzbrüter bieten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Art	**Lebensraum** (Auszug aus Natura2000-Steckbrief)	**Konfliktermittlung und Bewertung**	**Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*)	Brütet in Offenlandflächen mit Steinblöcken, Felsschutt oder Geröll und kurzrasiger, karger Vegetation. Kann auch in Kies- oder Tongruben vorkommen oder in Rebflächen mit Trockenmauern. In Rheinland-Pfalz nur Durchzügler.	In Lebensräume der Art wird nicht eingegriffen. In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord sind im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs keine Steinschmätzer-Vorkommen dokumentiert.	Keine erforderlich.
Uhu (*Bubo bubo*)	bevorzugt offene, meist locker bewaldete und reich strukturierte Gebiete, oft in der Nähe von Flüssen und Seen. Nistplätze an schmalen Vorsprüngen exponierter Felswände, an felsigen Abbrüchen oder an schütter bewachsenen Steilwänden. Jagdgebiete sind weiträumige Niederungen, Siedlungsränder, halb offene Hanglagen, nahrungsreiche Wälder etc.	Brut- und Lebensräume der Art werden nicht tangiert. Beeinträchtigungen der Art sind nicht zu erwarten.	Keine erforderlich.

In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord zum Vogelschutzgebiet sind lediglich Vorkommen des Neuntöters nördlich des Reiterhofs und des Holzhandels dokumentiert. Diese Nutzungen liegen als Barriere zwischen dem Plangebiet und dem Vorkommen sodass erhebliche Auswirkungen durch Bebauung und Nutzung der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

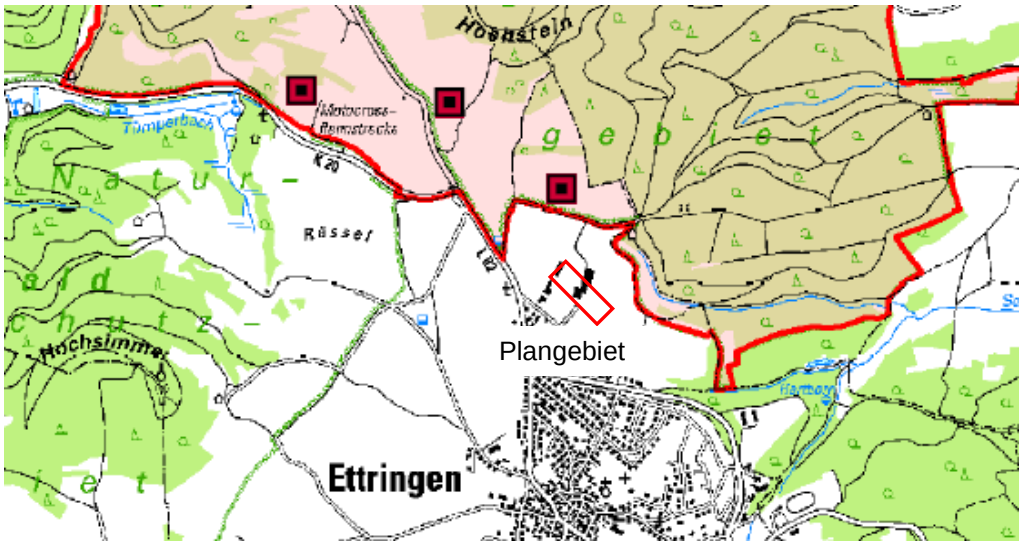


Abb.: Kartenausschnitt der Vogelverbreitungskarte der SGD-Nord zum VSG „Unteres Mittelrheingebiet“ (Neuntöter ■)

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einem verhältnismäßig kleinflächigen Verlust von Offenland als Nahrungsraum für im Offenland jagende Vögel. Sowohl die Plangebietsflächen als auch die nördlich anstehenden Offenlandflächen sind nicht Bestandteil des Vogelschutzgebietes. Es kommt nicht zu direkten anlagenbedingten Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und die Zielarten des Vogelschutzgebietes.

Temporär kommt es zu Lärmemissionen und Bewegungsunruhe in Folge der Bauarbeiten (baubedingt) und später betriebsbedingt in Folge der Nutzungsextensivierung aufgrund der Wohnnutzung. Das Plangebiet liegt jedoch noch in einem Abstand von mind. ca. 75 m zum Vogelschutzgebiet. Zudem ist das Plangebiet und dessen Umgebung bereits jetzt durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der Bauarbeiten und Wohnnutzungen im Bereich des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans vorbelastet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Störwirkungen durch die Wohnnutzung wurde im Bebauungsplan eine randlichen Eingrünung in Form einer geschlossenen mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern festgesetzt, die, im Norden des Plangebietes, in Richtung Vogelschutzgebiet, eine Ausdehnung von 10 m Breite annimmt.

Dadurch wird eine Barrierewirkung zwischen dem Vogelschutzgebiet und den vorgelagerten Offenlandflächen und der Wohnbebauung erzielt. Zusätzlich kann das Gehölzband als Sitzwarten für den Neuntöter und andere Ansitzjäger dienen und Brutplätze für Gehölzbrüter bieten.

Fazit

Entsprechend vorstehender Ausführungen kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

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

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

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

09. Juli 2020 heu-bb-gra
Projektnummer: 12 662
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.
Sarah Grajewski M. Sc.

Ettringen, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Werner Spitzley (Ortsbürgermeister)

Anhang

- *Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Ettringen*
- *Pflanzenempfehlungslisten*
- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan*

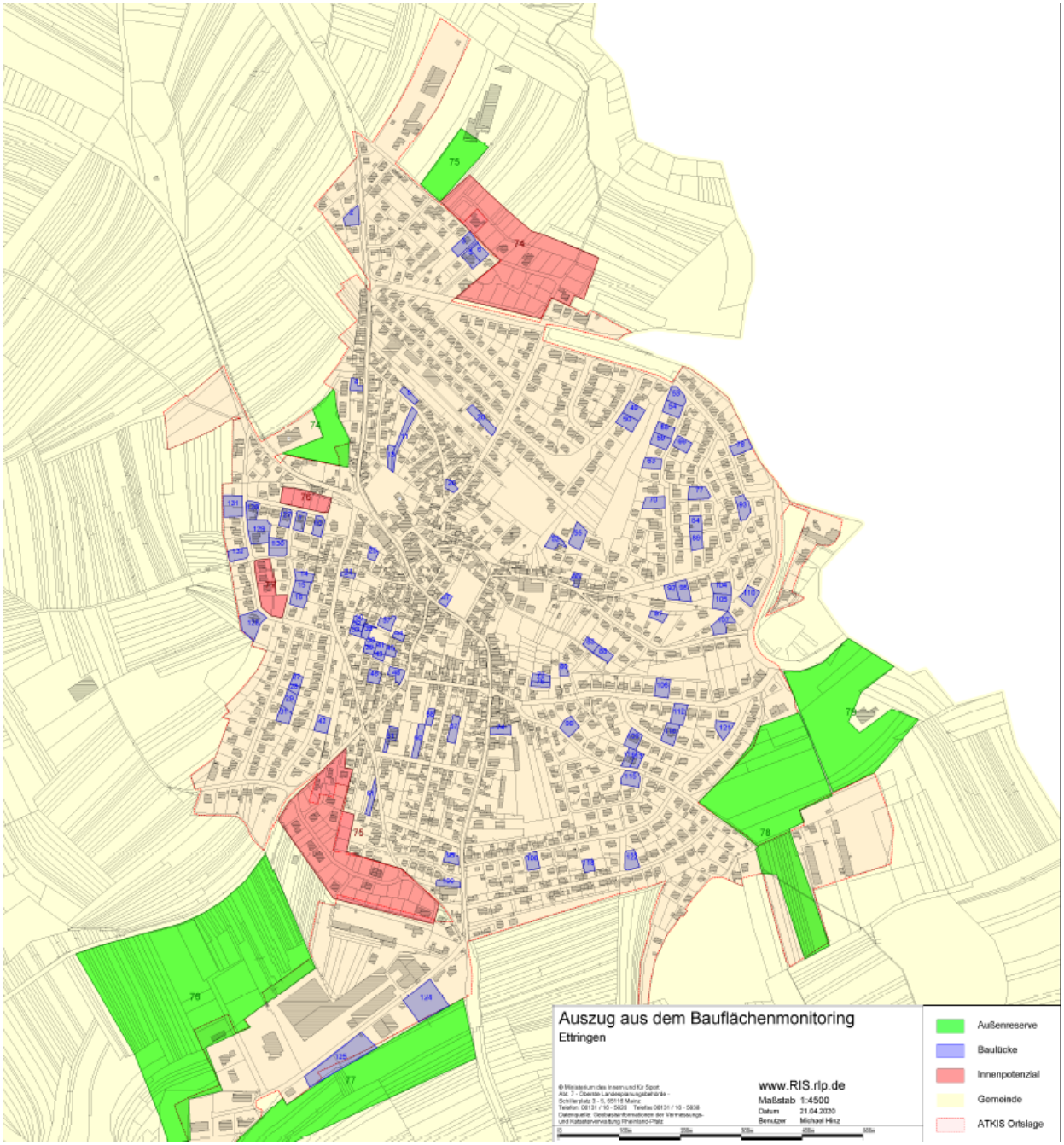
Separate Anlage

- *Umweltverträglichkeitsvorprüfung zum Bau einer Gemeindestraße in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“, KARST Ingenieure GmbH*
- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1.:1.000, KARST Ingenieure GmbH*
- *Immissionsschutzgutachten des Büro MuUT (Meß- und Umwelttechnik GmbH)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Ettringen



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

		max. Wuchshöhe
Hainbuche	*Carpinus betulus*	15 m
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	10 m
Holzapfel	*Malus sylvestris*	10 m
Mehlbeere	*Sorbus aria*	15 m

Sträucher für den Straßenraum

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

Apfelsorten:
Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter 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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

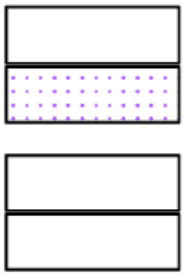
Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

	E GRÜNLAND
EB0	Fettweide
EE0	Grünlandbrache
	H WEITERE ANTROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE
HA0	Acker
HH0	Böschung
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HU0	Sport– und Erholungsanlage
HV3	Parkplatz
HW2	Brachfläche der Wohnbebauung
	V VERKEHRS– UND WIRTSCHAFTSWEGE
VA3	Gemeindestraße
VB0	Wirtschaftsweg
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt
	SONSTIGE DARSTELLUNGEN
	Plangebietsgrenze

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Landschaftsschutzgebiet Rhein–Ahr–Eifel (07–LSG–71–4)

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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