

ORTSGEMEINDE ETTRINGEN
VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL

Begründung
zum Bebauungsplan
„In der Trift“

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

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE ETTRINGEN

Stand: 09. Juli 2020
Projekt-Nr: 12 661

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	20
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	21
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
7.5	Bauweise	23
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	24
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	25
7.8	Örtliche Bauvorschriften	26
7.9	Ver- und Entsorgung	27
7.10	Bodenbelastungen	30
7.11	Immissionsschutz	30
7.12	Bodenordnung	32
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	32
8	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	33
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	33
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	34
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	37
8.4	Natura 2000 Verträglichkeits <u>vor</u> prüfung	38

09. Juli 2020



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

42

09. Juli 2020



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Am 04.12.2019 hat die Ortsgemeinde Ettringen die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Trift“ zur Schaffung neuer Wohnbauflächen beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB). Das Plangebiet befindet sich im Westen von Ettringen und schließt direkt an die bestehende Siedlungsbebauung an.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit etwa 52 Baugrundstücken. Grund hierfür ist der sehr hohe Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, da derzeit ca. 50 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vorliegen.

Auch liegt in der Ortsgemeinde derzeit nur noch ein einziges gemeindeeignes, freies Baugrundstück vor, welches bereits reserviert ist (Stand 08.05.2020). Auch wurden vor ca. 5 Jahren rund 100 neue Baugrundstücke ausgewiesen, die bereits alle vergeben sind. Die anderen freien Baugrundstücke innerhalb der Ortsgemeinde (aus dem Bauflächenmonitoring; siehe Anhang) befinden sich in Privateigentum, unterliegen anderweitigen Nutzungen und werden oftmals zurückgehalten.

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.

Um den bestehenden und künftigen Bedarf an Bauland zu decken, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „In der Trift“ von der Gemeinde als erforderlich erachtet.

Die Ortsgemeinde liegt trotz ihrer ländlichen Lage an einer guten infrastrukturellen Anbindung zur Autobahn A 48, A 61 sowie die B 262 und ist somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnort. Zudem erklärt die günstige Verkehrsanbindung den großen Bedarf an Baugrundstücken, nachgefragt insbesondere durch junge Familien, die heutzutage oftmals größere Distanzen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zurücklegen müssen und insofern auf eine gute Infrastrukturanbindung angewiesen sind.

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.

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

09. Juli 2020



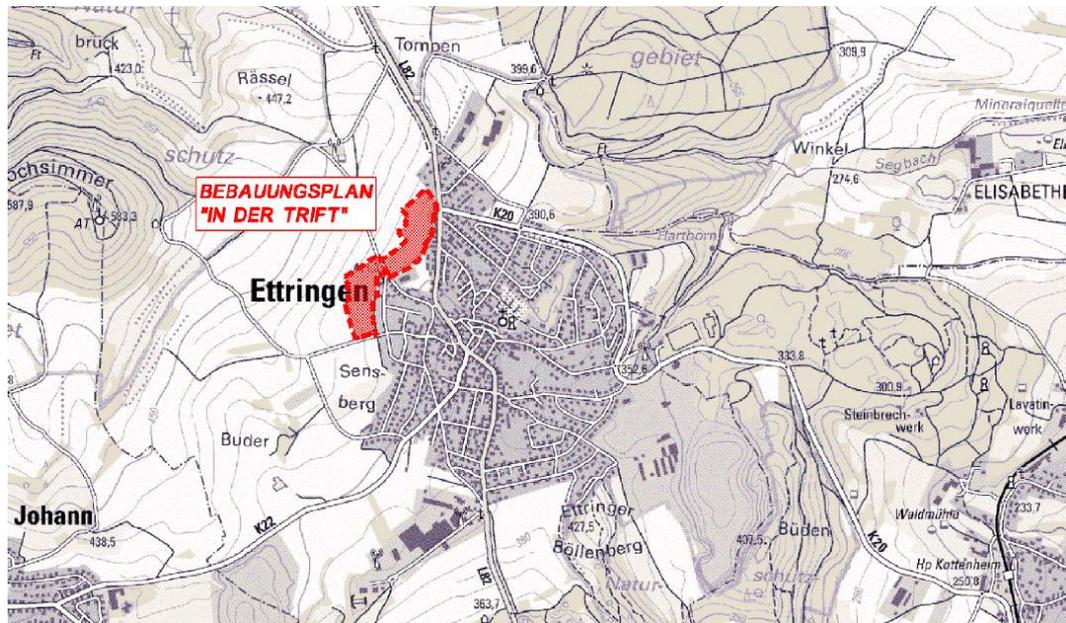


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan. (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

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.

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.

09. Juli 2020

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 „In der Trift“ 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

Die Bestimmungen und somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB gelten zudem entsprechend.

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 „Unten auf Breitenholz“ in der Ortsgemeinde Ettringen aufgestellt, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Dessen Plangebiet befindet sich jedoch weiter nordöstlich 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.

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „In der Trift“ beträgt ca. 5,3 ha und das Nettobauland ca. 32.930 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 32.930 \text{ m}^2 = 9.879 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 9.879 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder

09. Juli 2020



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 Übersicht 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 Siedlungsbauung an, die zudem weit überwiegend durch bauliche Anlagen (Gebäude) bebaut ist. Es entsteht kein abgesetzter eigenständig wirkender Siedlungsteil. -> erfüllt
Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m ² betragen (=Nettobauland x GRZ)	Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs sowie 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 m ² ist. Vorliegend ergibt sich zum städtebaulichen Entwurf folgende Berechnung: 32.930 m ² Nettobauland x GRZ 0,3 = 9.879 m ² zulässige Grundfläche Im aufzustellenden Bebauungsplan wurde die GRZ auf 0,3 begrenzt. -> erfüllt
Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren	Prüfung in Zusammenhang mit dem zeitlich parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“

09. Juli 2020



<p>Bebauungsplänen vorliegen.</p>	<p>Zu a) Enger sachlicher Zusammenhang ist gegeben.</p> <p>Zu b) Enger zeitlicher Zusammenhang ist gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Es treffen <u>nicht</u> alle drei Voraussetzungen gleichzeitig zu.</p> <p>-> erfüllt</p>
<p>Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.</p>	<p>Ist nach fachlicher Einschätzung nicht gegeben. Siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße</p>
<p>Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht</p>	<p>Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet.</p> <p>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).</p> <p>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 <u>nicht</u> der UVP-Pflicht.“)</p> <p>-> erfüllt</p>
<p>Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1</p>	<p>Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte.</p>

09. Juli 2020



BlmSchG zu beachten sind.	-> 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.

Abschließend kann festgehalten werden: die Anwendung des § 13 b BauGB ist für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. 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

Die Ortsgemeinde Ettringen gehört zur Verbandsgemeinde Vordereifel und liegt im Landkreis Mayen-Koblenz. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „In der Trift“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Ettringen - in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bestehende Siedlungsbebauung grenzt demnach östlich an das Plangebiet an und zeichnet sich vornehmlich durch Einzel- sowie Doppelhäuser aus. Diese weisen überwiegend zwei Vollgeschosse sowie geneigte Dächer auf.

Nördlich der „Hochsimmer Straße“ und damit östlich der Plangebietsgrenze befindet sich der Kindergarten der Ortsgemeinde Ettringen. Westlich des Plangebietes sowie auf der südlichen Plangebietsfläche befinden sich vereinzelt Weideflächen, teils mit Stallungen für Pferde.

Der ländliche Charakter - hervorgerufen insbesondere durch die landwirtschaftlich geprägten Flächen - erstreckt sich vom Siedlungsrand Richtung Westen bis hin zum über 650 m entfernten Tümpelbach.

Das Plangebiet selbst stellt sich ausschließlich als intensiv genutzte Grünland- bzw. Ackerfläche dar. Gehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans kaum vorzufinden. Lediglich entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind ab und an vereinzelt Gehölze vorzufinden.

Das Plangebiet wird in der Mitte des Gesamtgeltungsbereichs über die zu „Hochsimmer Straße“ erschlossen. Die „Hochsimmer Straße“ knickt spitzwinkelig nach Süden ab und geht hierbei in die Gemeindestraße „Ober dem Dorf“ über. Im Knickpunkt geht die „Hochsimmer Straße“ im geraden Verlauf weiter nach Norden in einen asphaltierten Wirtschaftsweg über.

Die „Hochsimmer Straße“ schließt in ihrem Verlauf weiter südöstlich an die L 82 an, die wiederum als „Beller Straße“ und „Hauptstraße“ den Ort von Nord nach Süd durchquert.

09. Juli 2020



Im Nordosten ist ein Anschluss des Plangebietes an die L 82 / „Beller Straße“ vorgesehen.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Trift“ sowie dessen Umgebung als Luftbild dar. Auch sollen die weiteren Abbildungen einen groben Eindruck vom Plangebiet sowie der Bestandssituation vor Ort vermitteln.

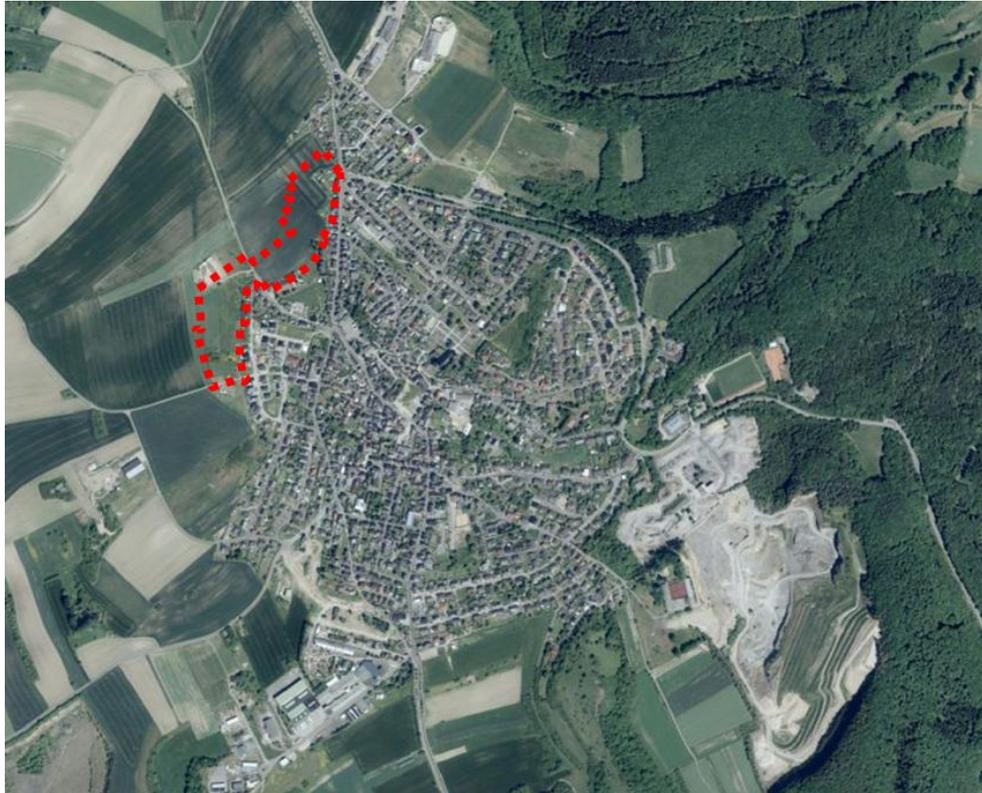


Abb.: Luftbild des Plangebietes mit eingezeichnetem Geltungsbereich. (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

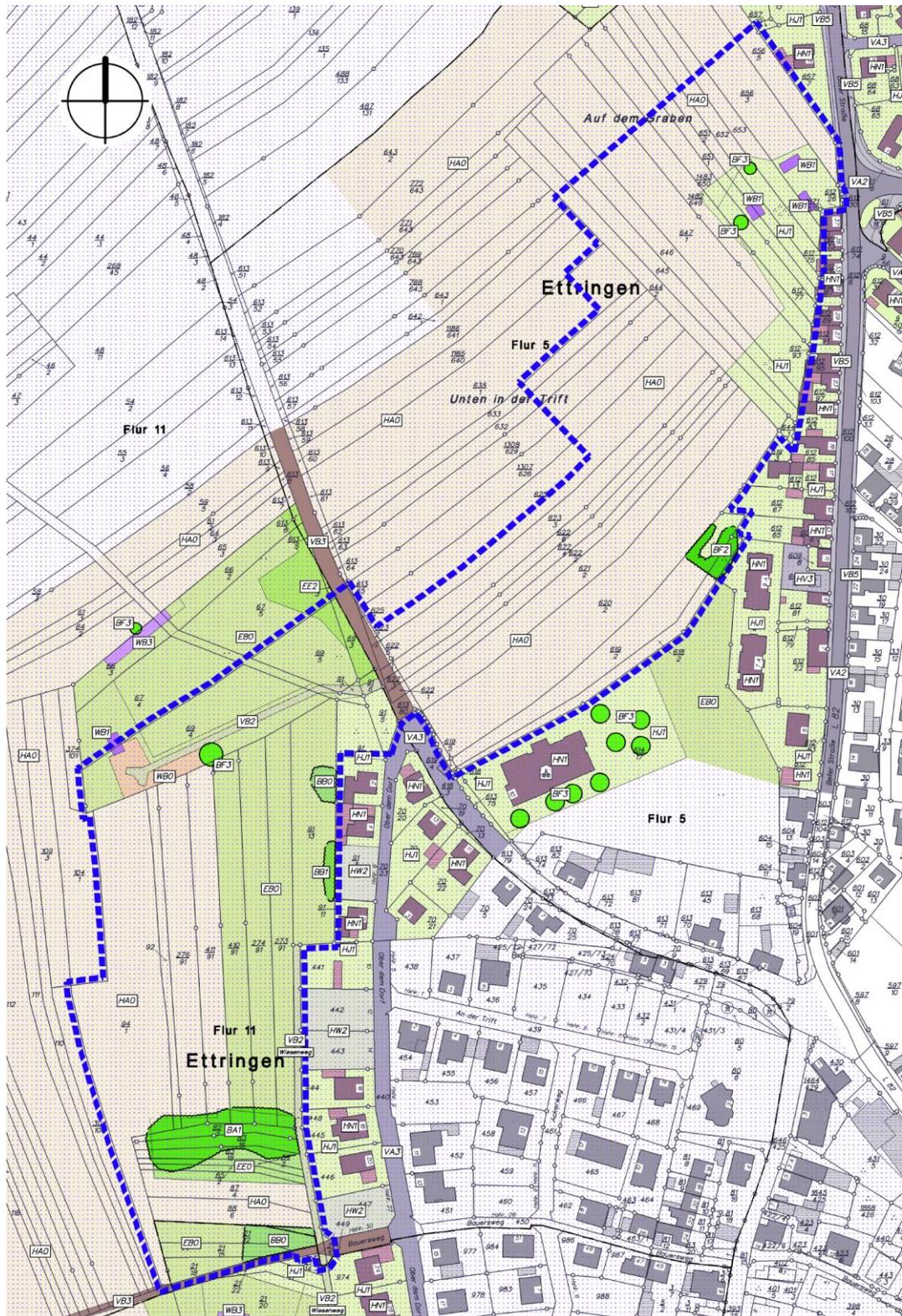


Abb. Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anhang)

09. Juli 2020





Abb.: Verkehrsanbindung des Plangebietes an die „Hochsimmer Straße“ mit Kindergarten links im Bild. (Eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf den nördlichen Teil des Plangebietes. (Eigene Aufnahme)

09. Juli 2020



Abb.: Blick auf den südlichen Teil des Plangebietes. (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, zu der somit auch die Ortsgemeinde Ettringen zählt. 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

09. Juli 2020

sowie das Mittelzentrum Mayen. Des Weiteren liegt Ettringen in einem Schwerpunktentwicklungsraum laut der Karte 2 „Leitbild zur Raum- und Siedlungsentwicklung“ des RROP Mittelrhein-Westerwald.

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). Allerdings wird die gesamte Ortsgemeinde und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Trift“ 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, insbesondere hinsichtlich des demographischen Wandels, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Nicht zuletzt da es sich bei dem Plangebiet um eine schmale, langgezogene Fläche handelt, durch die der Erholungswert kaum gemindert wird, ist diese gerechte Abwägung zu befürworten.

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 von 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 Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

09. Juli 2020





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

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel ist die vorliegende Plangebietsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilweise wird der mittlere Bereich des Plangebietes auch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen abgebildet (siehe schwarz umkreiste Fläche in der nachfolgenden Abbildung). An das Plangebiet angrenzend werden zudem ein Naturpark (NP) sowie Landschaftsschutzgebiet (L) dargestellt, die im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfanz jedoch nicht in dieser Form abgebildet werden (vgl. Kapitel „Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete“). Dies könnte damit zu begründen sein, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel aus dem Jahr 1997 stammt und nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Dennoch entspricht der Bebauungsplan „In der Trift“ damit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Geltungsbereich 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 di-

09. Juli 2020

rekten Siedlungszusammenhang befindet, ist dies gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufstellbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

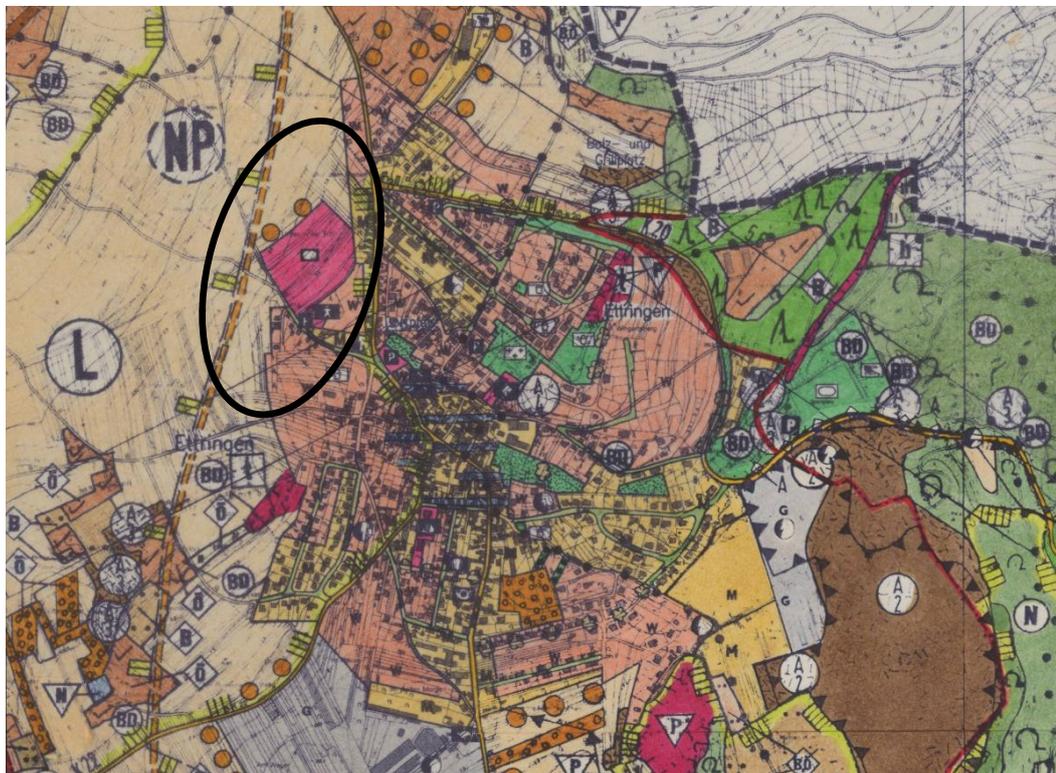


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel, 1997; unmaßstäblich/verändert)

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. 100 m südlich der Plangebietsgrenze das Biotop zDC4 (Rheinische Glanzlieschgrasrasen).

Aussagen der übergeordneten Umweltplanung stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

09. Juli 2020

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von überwiegend wohnbauorientierten Baugrundstücken im Rahmen einer Angebotsplanung. Der Bebauungsplan „In der Trift“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO am westlichen Siedlungsrand von Ettringen. Vorgesehen ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 5,3 ha. Dabei sollen auf der Fläche ca. 52 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 633 m² verwirklicht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Anbindungen an bestehende Erschließungsstraßen der Ortsgemeinde, die wiederum an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die innere Erschließung erfolgt über eine von Nord nach Süd durchs Plangebiet führende Erschließungsstraße, die alle drei Anbindungspunkte miteinander verbindet. Somit kann sich der Ziel- und Quellverkehr auf drei Anbindungen verteilen. Insbesondere soll hierdurch das erhöhte Verkehrsaufkommen des bereits bestehenden Kindergartens in der Hochsimmer Straße auch Richtung Norden abgeleitet werden können. Ferner ist die Erschließung der Baugrundstücke somit gesichert.

Des Weiteren sieht die Plankonzeption vor, dass langfristig weitere Erschließungsmöglichkeiten nach Norden und Westen offengehalten werden. Zu diesem Zweck wurden im Norden sowie im mittleren Bereich räumliche Öffnungen konzipiert. Auch die Gemeindestraße „Brauersweg“ im Süden des Geltungsbereichs könnte langfristig noch weitergeführt werden. Somit wird eine potentielle Siedlungserweiterung mit berücksichtigt.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung östlich 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 wird die absolute Gebäudehöhe über die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt.

Weiterhin werden Flächen für die Außengebietswasserableitung im Westen des Plangebietes festgesetzt sowie eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Osten (Plangebietsmitte). Insgesamt weist der Geltungsbereich ca. 6.110 m² öffentliche Grünfläche auf und sorgt damit - neben den Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung mit ca. 2.942 m² - für eine verminderte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Im Südwesten werden zudem Flächen für die Landwirtschaft konzipiert, welche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden dürfen. Damit erfolgt eine Bestandsflächensicherung für verbleibende, angeschnittene Grundstücke.

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



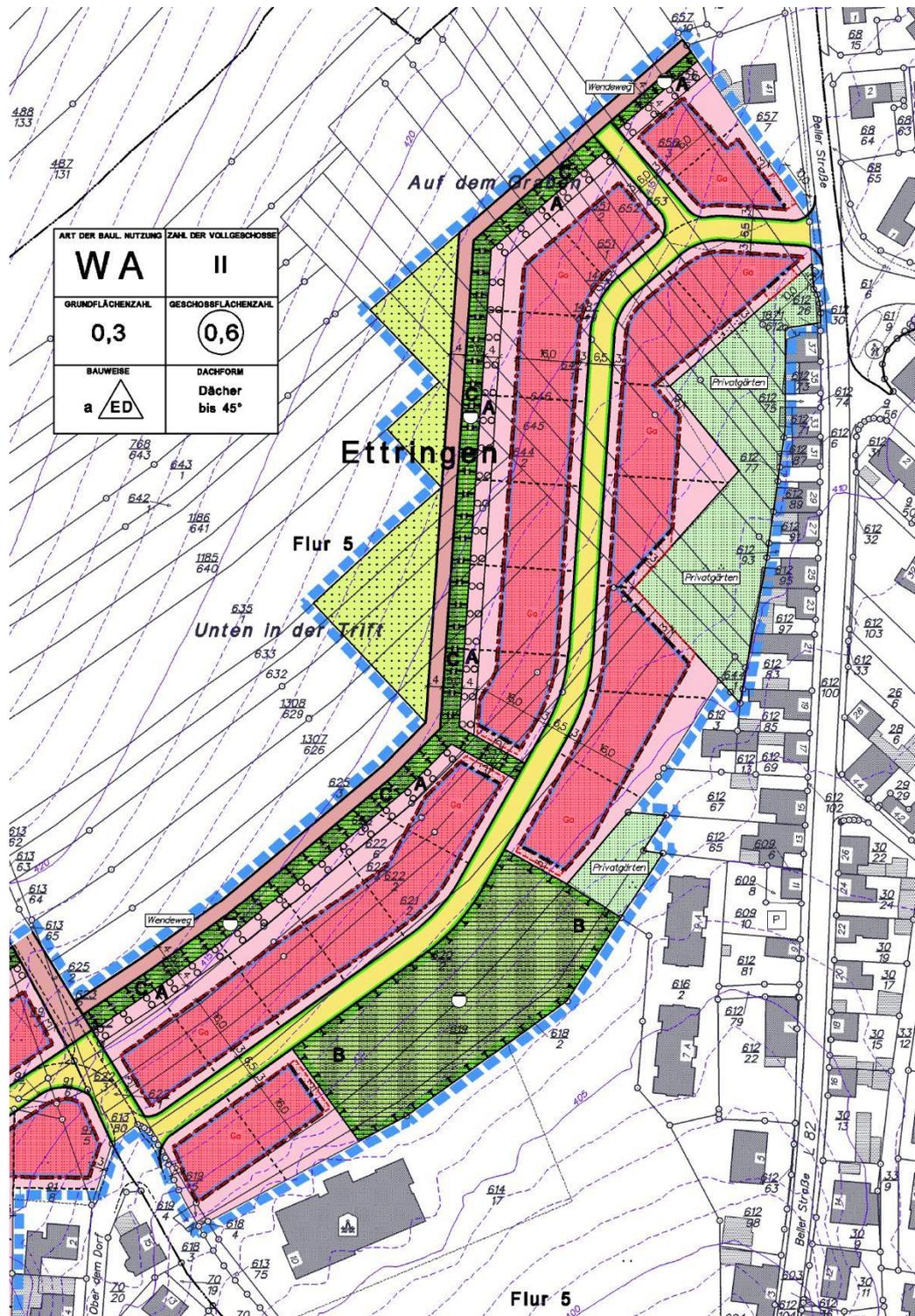


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „In der Trift“ (Nordteil) (Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

09. Juli 2020





Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „In der Trift“ (Südteil) (Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

09. Juli 2020



7.2 Verkehrliche Erschließung

Über die Landesstraße L 82 Richtung Norden (weiter über die Kreisstraße K 56) ist die Autobahn A 61 zu erreichen. Richtung Süden ist über die L 82, daran anschließend über die Bundesstraße B 262, die A 48 und damit das überregionale Verkehrsnetz zu erreichen. Somit ist für die Ortsgemeinde Ettringen, trotz ihrer ländlichen Lage, eine überregionale Anbindung an das Straßennetz und insgesamt eine gute Infrastruktur gegeben.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist im Süden über die Straße „Brauersweg“, mittig über die „Hochsimmer Straße“ sowie über die „Beller Straße“ (L82) im Norden gewährleistet. Das Plangebiet verfügt somit über drei verkehrliche Anbindungen an das örtliche Verkehrsnetz und bietet damit eine sehr gute Verteilung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Nord nach Süd durchs Plangebiet führende Erschließungsstraße, die alle drei Anbindungspunkte miteinander verbindet. Durch die Erschließungskonzeption soll zudem gewährleistet werden, dass hinsichtlich des bereits bestehenden Kindergartens in der Hochsimmer Straße das hiesige Verkehrsaufkommen künftig zudem Richtung Norden abgeleitet werden kann und damit die „Hochsimmer Straße“ entlastet werden kann.

Die innergebietsliche Haupterschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,50 m auf und bietet eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW an. 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. Somit 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.

Mittig des Plangebietes wird der derzeit bestehende Wirtschaftsweg Richtung Westen fortgeführt. Dieser ermöglicht einen Übergang ins weitere bestehende Wirtschaftswegenetz. Eine weiterhin ungehinderte Befahrbarkeit zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen kann gewährleistet werden. Zudem wird der Wirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze von der Mitte des Plangebietes Richtung Norden bis zum Ende des Plangebietes fortgeführt. Hierdurch wird zum einen die Anfahrt der landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten des Plangebietes ermöglicht. Zum anderen wird die Attraktivität des Plangebietes gesteigert, da der Erholungswert durch die zusätzlichen Wegeführungen erhöht wird.

Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke, auch derer ganz im Norden sowie Süden des Plangebietes (westlich der Haupterschließungsstraße) zu gewährleisten, wurden in der Erschließungskonzeption an diesen Stellen zwei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit Richtung Westen fortgeführt. Da diese jeweils zur Erschließung lediglich eines Baugrundstücks dienen, ist eine Wendemöglichkeit nicht erforderlich. Im Norden des Plangebietes trifft die Stichstraße zudem auf den zuvor beschriebenen Wirtschaftsweg und ermöglicht damit einen Rundgang innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereiches.

09. Juli 2020



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 zu 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.

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. 633 m² (entsprechend der empfohlenen Grundstücksaufteilung) entspricht dies immerhin einer Gebäudegrundfläche von ca. 190 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.

09. Juli 2020



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. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss ist zulässig, wenn dies durch ein - aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse - im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO verursacht wird (Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB). Somit kann eine ungewollte Einschränkung der Bauherren aufgrund der Topographie ausgeschlossen werden, sofern die Ortsgemeinde dies als hinreichend begründet ansieht.

Gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Auch hierdurch soll die Beeinträchtigung insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes verringert werden. Überdimensionierte Baukörper, die den ländlichen Gebietscharakter negativ beeinträchtigen würden, sollen durch die Inhalte der Festsetzung Nr. 2.4 ausgeschlossen 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 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 (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

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

09. Juli 2020



Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt zur Höhenentwicklung sowie zur Lage des unteren Maßbezugspunktes:

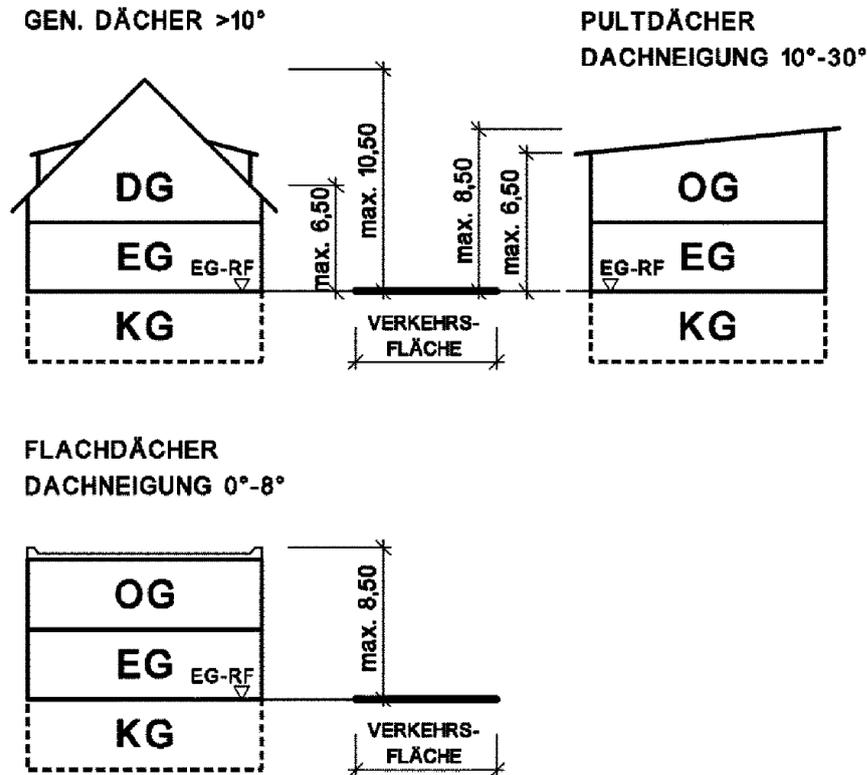


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung. (Eigene Darstellung)

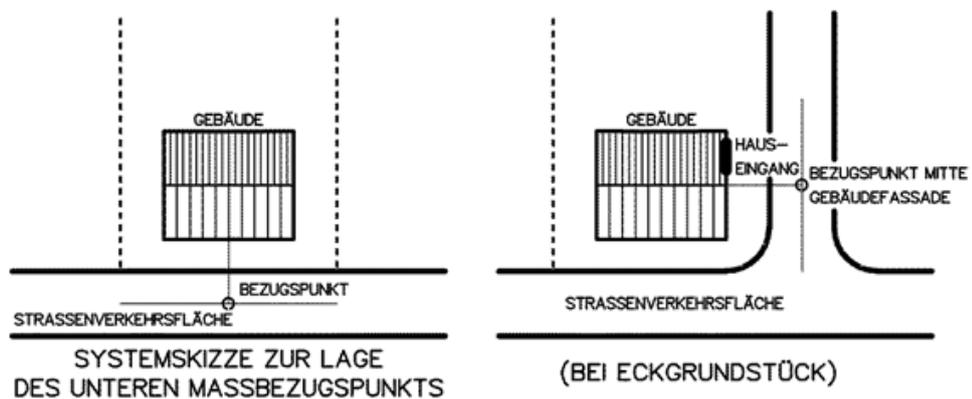


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes. (Eigene Darstellung)

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 Landes-

09. Juli 2020

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

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 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.

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. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, 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 Ru-

09. Juli 2020



he-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 Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Die Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der Topographie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasserbeseitigung“ vorgesehen (Ordnungsbereich C). Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regioaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind dabei nicht zulässig.

Drüber hinaus wird im Osten des Geltungsbereiches eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt (Ordnungsbereich B). Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Auch hier wird darauf verwiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind auch hier nicht zulässig.

Die zuvor genannten Festsetzungen tragen u.a. zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Boden bei und beeinflussen gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild im positiven Sinne. Zudem steigern sie den Freizeit- und Erholungswert innerhalb des Plangebietes.

Die Plankonzeption sieht eine randliche Eingrünung des Plangebietes vor. Hierzu werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB getroffen. Damit erfolgt eine bessere Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und trägt entsprechenden Belangen Rechnung. Im Ordnungsbereich A ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Hierzu sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und mindestens 5 Sträucher zu setzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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

09. Juli 2020



So sollen Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Ökoplaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Gemäß § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

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 DIN 19731 (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).“

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. Durch die Festsetzung sollen überdimensioniert wirkende Gesamtgebäudevolumina, insbesondere durch die Wirkung der Dachraumgestaltung unterbunden werden. Üblicherweise wird ein Gebäude im Stadthaustyp ohne Dachgauben errichtet, dennoch soll andersartigen Vorhaben, die als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen werden, ein planerischer Riegel vorge-schoben werden.

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.

09. Juli 2020



Entsprechend der Festsetzung Nr. 10.3 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 1,20 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 Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

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.

09. Juli 2020



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 in die bestehenden Kanäle östlich des in Rede stehenden Plangebietes 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 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 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 eine Fläche vor, auf der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise möglich ist. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich im Osten des Plangebietes (Ordnungsbereich B). Sie ist im vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich als Fläche für Entsorgungsanlagen –

Abwasser – gesichert. Die Zuleitung erfolgt über zu verlegende Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen (Verkehrs-) Flächen entsprechend des Gefälles.

Alle Einzelheiten sind jedoch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Im Bebauungsplan werden lediglich entsprechend der Aufgabe der Bauleitplanung benötigte Flächen gesichert und festgesetzt.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung besagt Festsetzung Nr. 8.2:

„Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Erdbeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“

Außengebietswasser

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur offenen Feldflur hin wird eine Fläche zur Außengebietswasserbeseitigung festgesetzt (Ordnungsbereich C), innerhalb derer Erdmulden und/oder ein Mulden-Wall-System angelegt werden kann, um bei Starkregenereignissen die Grundstücke vor Außengebietswasser zu schützen. Dies ist erforderlich, da aufgrund der Topographie unter anderem ein Hochpunkt im Gelände im Südwesten des Geltungsbereichs besteht. Ferner kann das überschüssige Außengebietswasser im nördlichen Geltungsbereich über öffentliche (Verkehrs-) Flächen dem Erdbecken zur Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B zugeführt werden.

Die Festsetzung Nr. 8.1 lautet:

„Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasserbeseitigung“ festgesetzt. Sie dient entsprechend der Rückhaltung anfallenden Außengebietswassers. In der Fläche sind Erdmulden und/oder ein Mulden-Wall-System zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“

Die Fläche wird somit als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient entsprechend dem Zweck der Außengebietswasserbeseitigung (Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser) und ist im vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich als Fläche für Entsorgungsanlagen – Abwasser – gesi-

09. Juli 2020



chert. Alle Einzelheiten hierzu sind bautechnisch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen.

Mit der Baugebietsentwicklung und -umsetzung verbessert sich somit insgesamt die Außengebietswassersituation gegenüber der jetzigen IST-Situation.

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

7.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet 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

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 82, die eine Entfernung von ca. 20 m zu den drei nordöstlich gelegenen Baufenstern im Plangebiet aufweist. Zwischen den anderen Baufenstern Richtung Süden beträgt der Abstand zur L 82 wenigstens 40 m und wird Richtung Westen sowie Süden umso größer. Auch liegt hier bereits eine wenigstens einreihige Siedlungsbebauung vor, wodurch der Verkehrsschall bereits reduziert wird und insgesamt keine hohen Lärmwerte erwartet werden.

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

- DTV-Wert 2005:
 - L 82: DTV-Wert 2.100 KFZ/24 h, Güterverkehrsanteil 10 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur L 82 von ca. 20 m sowie ca. 40 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der L 82
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Als Ergebnis der Berechnung für die L 82 mit 20 m Abstand (bezogen lediglich auf die drei nordöstlich gelegenen Baufenster) ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Überschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von 5 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um 4 dB(A) und vom Nachtwert um 5 dB(A) ermittelt.

09. Juli 2020



Als Ergebnis der Berechnung für die anderen Baufenster mit einem Abstand von mehr als 40 m zur L 82 ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Überschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von höchstens 1 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um 0 dB(A) und vom Nachtwert um 1 dB(A) ermittelt. Hieraus ist aus immis-sionsbedingter Sicht zu schlussfolgern, dass die L 82 keine Auswirkungen auf das überwiegende Plangebiet aufweist.

Hinsichtlich der leichten Überschreitung der Orientierungswerte bei Nacht und unter Berücksichtigung, dass sich der überwiegende Teil der Baufenster noch weiter als 40 m entfernt von der L 82 befindet, besteht kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen. Auch ist anzumerken, dass es sich lediglich um Orientierungswerte handelt, wie es der Name schon sagt. Eine Überschreitung der Werte ist somit grundsätzlich möglich. Zudem befindet sich bereits bestehende Bebauung entlang der L 82, sodass diese zusätzlich einen Schutz vor Verkehrslärm darstellen.

Zusätzlich ist zur Sicherung eines hinreichenden Schallschutzes innerhalb des Gebäudes folgende Bewertung vorzunehmen:

Der Beurteilungspegel für die nächstgelegene Baugrenze ergibt sich mit 60 dB(A). Nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abzuleiten. Hierdurch können dann gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel für den Tageszeitraum nach DIN 18005 Teil 1 zuzüglich 5 dB ermittelt. Dieser beträgt somit 65 dB(A).

Aus Tabelle 8 der DIN 4109 resultiert für das Plangebiet somit der Lärmpegelbereich III (vgl. nachfolgende Abb.):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen					
Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	'Maßgeb- licher Außenlärm- pegel' dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²	50	45
7	VII	> 80	²	²	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989.

09. Juli 2020



Damit ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende erforderliche bewertete Schalldämmmaße für die Außenbauteile (siehe Zeile 3, Spalte 4, Tabelle 8, DIN 4109):

Erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB.

Beurteilung

Das nach DIN 4109 erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß von Erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB wird bei üblicher Hausbauweise eingehalten.

Die Abschätzung der entstehenden Schallimmissionen nach DIN 18005 kommt zu dem Ergebnis, dass zum hinreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes Fenster der Schallschutzklasse 3 benötigt werden. Dadurch ergeben sich keine erhöhten Anforderungen im Vergleich zur Bauweise aufgrund der ohnehin hierfür geltenden Vorschriften und Normen bei Wohnhausneubauten.

Auch wird empfohlen, im Nahbereich der L 82 Fenster von Schlafräumen (Elternschlaf-, Kinder-, Gästezimmer etc.) an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten (Westseite) anzuordnen.

Aufgrund der zuvor aufgezeigten Ermittlungen und Ergebnisse wird im Rahmen der Bauleitplanung keine weitere Festsetzungsnotwendigkeit gesehen, da durch die übliche Hausbauweise der erforderliche passive Schallschutz gewährleistet werden kann.

Der private Bauherr wird hiermit darauf hingewiesen, dass eine Schallvorbelastung im Plangebiet vorhanden ist und dass Regressansprüche an die Träger der Straßenbaulast und die Ortsgemeinde nicht gerichtet werden können.

Die Gemeinde behält sich vor im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren zusätzlich ein schalltechnisches Fachgutachten einzuholen.

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.

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.

09. Juli 2020

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 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 „In der Trift“ beträgt circa 5,3 ha und das Nettobauland hingegen nur circa 32.930 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:

$$0,3 \times 32.930 \text{ m}^2 = 9.879 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 9.879 m².

09. Juli 2020



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

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

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

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

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

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 weidewirtschaftlichen und intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist die Qualität des Bodens bereits beeinträchtigt. Der Boden ist daher nicht als besonders schutzwürdig anzusehen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche C), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) (Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen und der Wasserretentionsfunktion des Bodens)

09. Juli 2020



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-hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche C), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B). (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich).

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

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Ergiebigkeit vor. Daher ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

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), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche C),

Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem. Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein geplantes Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

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

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

09. Juli 2020

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von intensiv genutzten arten- und strukturarmen Ackerflächen, sowie intensiv bis mäßig intensiv genutzte Weideflächen. Die Flächen haben keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Zudem ist das Gebiet durch die Weidetierhaltung sowie durch Lärm und Bewegungsunruhe durch die Bebauung im unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiet bereits vorbelastet.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten gibt es nach derzeitigen Stand der Planung nicht.

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, B und C, somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Grünflächen und Gehölzen der Umgebung.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.



Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und den Kindergarten von Ettringen. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Acker- und Weideflächen geprägt. Lediglich im südlichen Bereich gibt es einen kleinen Feldgehölzbestand.

Das Gelände fällt deutlich in Richtung Bestandsbebauung ab. Die topografischen Gegebenheiten „kaschieren“ so die Siedlungserweiterung. Da heißt die Gebäude sind aufgrund des abfallenden Geländes nicht so weithin sichtbar, wie es bei einem ebenen Gelände der Fall wäre.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der intensiven Ackernutzung bzw. der weidewirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage.

Es ist anzunehmen, dass die Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Mit den neuen Erschließungsstraßen ergeben sich sogar neue zusätzliche Wegeverbindungen, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung nicht zu erwarten sind. Im Gegenteil durch die neu entstehenden Gärten, werden viele Flächen erstmals einer Erholungseignung zugänglich gemacht.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

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.

09. Juli 2020



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

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

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

Zwar beginnt ca. 260 m weiter nördlich das Natura 2000 VSG „Unteres Mittelrheingebiet“. Zwischen der geplanten Siedlungserweiterung und dem VSG liegt jedoch bereits Wohnbebauung, sodass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung).

Die Plangebietsflächen haben außerdem keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Zudem ist das Gebiet durch die Weidetierhaltung und die intensive Acker- und Grünlandnutzung 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 Anlage von Hausgärten, die vorgesehene randliche Eingrünung und die Anlage extensiver Wiesenflächen im Ordnungsbereich B, 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.

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

8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung

Ca. 260 m weiter nördlich 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.

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

Art	Lebensraum (Auszug aus Natura2000-Steckbrief)	Konfliktmittlung und Bewertung	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>)	bevorzugt Habitats 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 Heidelerchevorkommen dokumentiert.	Keine erforderlich.
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	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 Brut- und Lebensräume der Art wird nicht eingegriffen. Die weitläufigen und überwiegend intensiv genutzten Acker- und die wenigen Weideflächen, ohne größere Gehölzriegel, stellen keinen adäquaten Nahrungsraum für den Neuntöter dar. Beeinträchtigungen der Art sind nicht zu erwarten.	Keine erforderlich.
Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>)	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 Steinschmätzervorkommen dokumentiert.	Keine erforderlich.
Uhu (<i>Bubo bubo</i>)	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.	Brut- und Lebensräume der Art werden nicht tangiert. Beeinträchtigungen der Art sind nicht zu erwarten.	Keine erforderlich.

09. Juli 2020



Art	Lebensraum (Auszug aus Natura2000-Steckbrief)	Konfliktmittlung und Bewertung	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
	Jagdgebiete sind weiträumige Niederungen, Siedlungsränder, halb offene Hanglagen, nahrungsreiche Wälder etc.		

In der Vogelverbreitungskarte der SGD Nord zum Vogelschutzgebiet sind lediglich Vorkommen des Neuntöters weit nördlich der Siedlungslage dokumentiert. Die unmittelbar nördlich des Plangebietes anstehende Wohnbebauung liegt bereits als Barriere zwischen dem Plangebiet und dem Vorkommen sodass erhebliche Auswirkungen durch Bebauung und Nutzung der neu geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

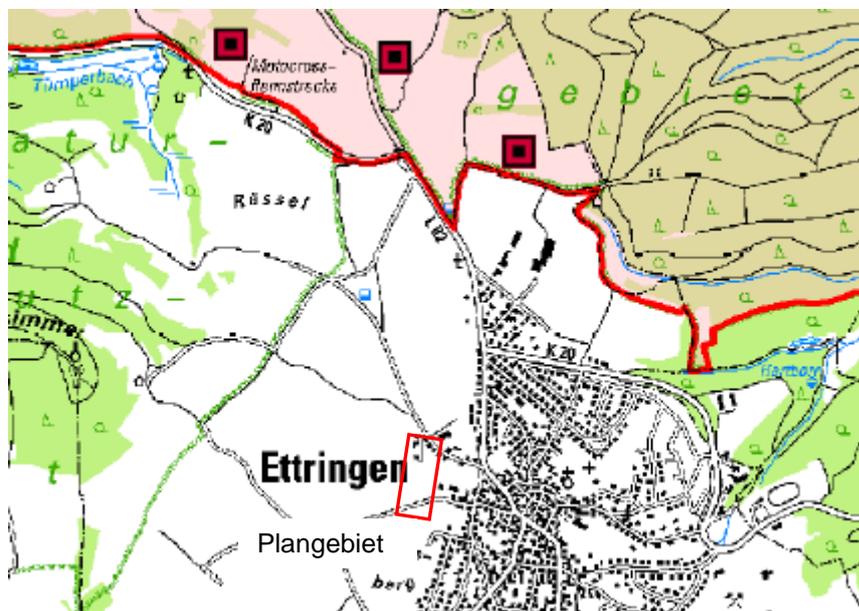


Abb.: Kartenausschnitt der Vogelverbreitungskarte der SGD-Nord zum VSG „Unteres Mittelrheingebiet“ (Neuntöter )

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet

Die weitläufigen und überwiegend intensiv genutzten Acker- und die wenigen Weideflächen, ohne größere Gehölzriegel, stellen keinen adäquaten Lebens- oder Nahrungsraum für die Zielarten des Vogelschutzgebietes dar.

Durch die Umsetzung der Planung sind somit keine Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet zu erwarten.

09. Juli 2020

Fazit

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



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 Ettringen, den.....
Projektnummer: 12 661
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Beatrix Busch M. Sc.
 Sarah Grajewski M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Werner Spitzley (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Ettringen
- Schallprognose nach DIN 18005 zur Landesstraße L 82 mit 20 m sowie 40 m Abstand
- Pflanzenempfehlungslisten
- Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

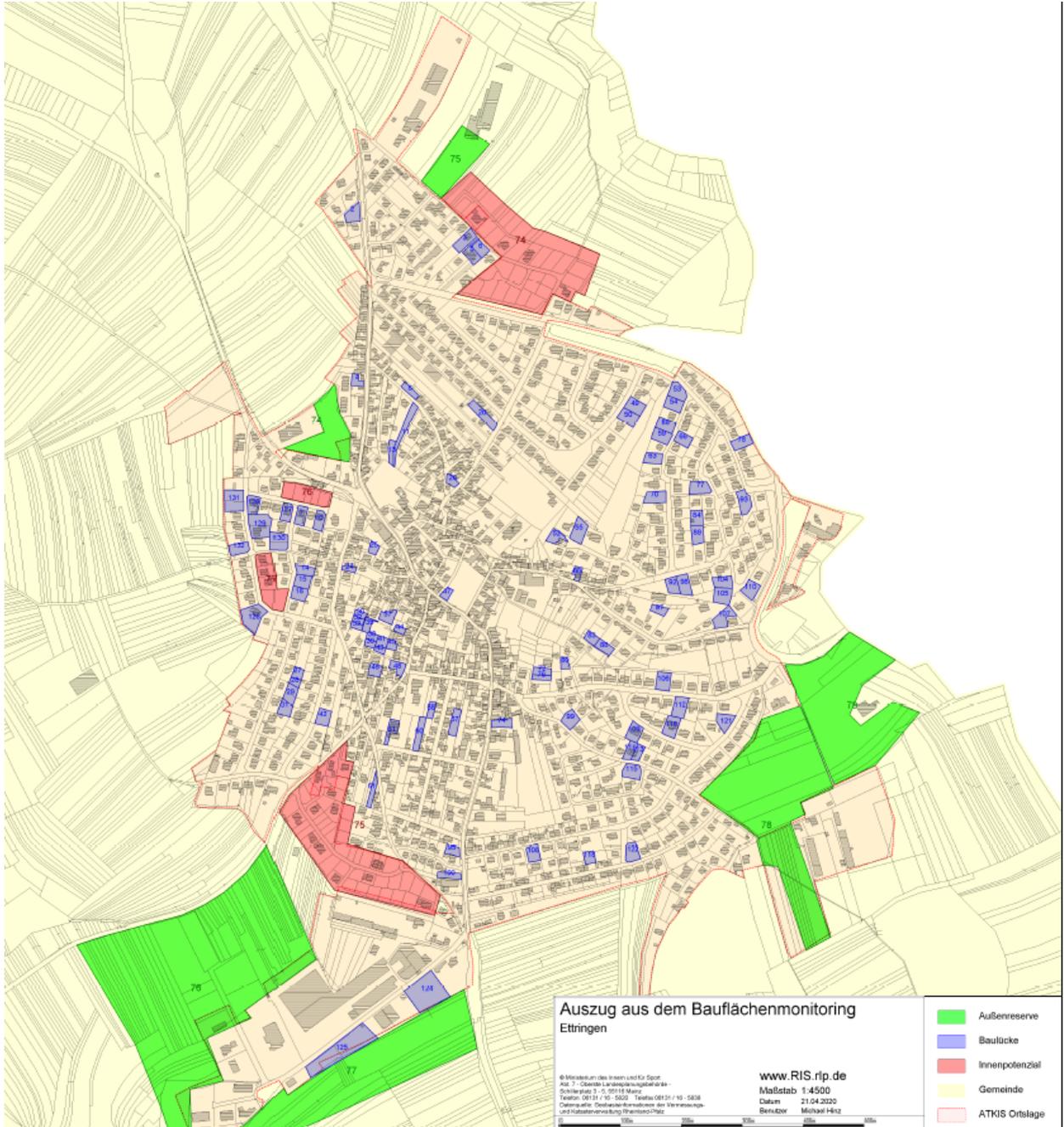
Separate Anlage

- Umweltverträglichkeitsvorprüfung zum Bau einer Gemeindestraße in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „In der Trift“, KARST Ingenieure GmbH
- Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1.:1.000, KARST Ingenieure GmbH

09. Juli 2020



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Ettringen



09. Juli 2020



Schallprognose nach DIN 18005 zur Landstraße L 82 (Für lediglich die drei nordöstlich gelegenen Baugrundstücke mit ca. 20 m Abstand)

Lärmberechnung		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 661	BP "In der Trift" Ortsgemeinde Ettringen
Straße:	L 82	
		Quelle:
DTV 2005	2100 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
DTV 2025	2146 Kfz/24 h	(DTV 2005 / 1.035 * 1.058) LBM 2012
p	10 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	128 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor tags)
M nachts	17 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	60,97 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	52,21 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,19 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	56,78 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	48,01 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	20 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	2,60	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-1,31 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	58,09	gem. Formel 24
Lr nachts	49,32	gem. Formel 24
gerundet	59	gem. DIN 18005
gerundet	50	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	5 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		5 dB(A)

09. Juli 2020



Schallprognose nach DIN 18005 zur Landstraße L 82 (Für alle Grundstücke ab Flurstück 651/2, Flur 5 Richtung Süden)

Lärmberechnung		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 661	BP "In der Trift" Ortsgemeinde Ettringen
Straße:	L 82	
		Quelle:
DTV 2005	2100 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
DTV 2025	2146 Kfz/24 h	(DTV 2005 / 1.035 * 1.058) LBM 2012
p	10 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	128 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor tags)
M nachts	17 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	60,97 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	52,21 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,19 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	56,78 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	48,01 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	40 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	3,20	Zwischenwert gem Formel 26
L s	2,55 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	54,23	gem. Formel 24
Lr nachts	45,46	gem. Formel 24
gerundet	55	gem. DIN 18005
gerundet	46	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	0 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		1 dB(A)

09. Juli 2020



Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

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

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

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

09. Juli 2020



Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

4 m

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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

09. Juli 2020



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE

BA1	Feldgehölz aus ein heimischen Baumarten
BB0	Hebüsch, Strauchhecke
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum

E GRÜNLAND

EBO	Fettweide
EE0	Grünlandbrache
EE2	Brachgefallene Fettweide

H WEITERE ANTROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HV3	Parkplatz
HW2	Brachfläche der Wohnbebauung

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
VA3	Gemeindestraße
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt
VB3	land-, forstwirtschaftlicher Weg
VB5	Rad-, Fussweg

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

WB0	Scheune, Schuppen, Abfall
WB1	Feldscheune, Schuppen
WB3	Weideunterstand

09. Juli 2020



SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

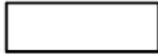
SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –



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



Prioritätsraum VBS : –



Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

