

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"In der Rutschbach, 1. Erweiterung"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „In der Rutschbach“
und "Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher /
Wiesen in der Trumm"



der Ortsgemeinde Kottenheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Kottenheim
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	3

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Kottenheim		
Gemarkung:	Kottenheim	Flur:	3

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	5
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	13
1.4.4 Angrenzendes Planrecht	14
1.4.5 Schutzgebiete	15
1.4.6 Straßenplanungen	16
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	16
1.4.8 Geologie.....	17
1.4.9 Denkmalschutz	18
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	19
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	19
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	20
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	20
2 Darlegung der Planinhalte	21
2.1 Städtebauliche Planungsziele.....	21
2.2 Abgrenzung des Plangebietes.....	21
2.3 Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs, Planungsvarianten	22
2.4 Erschließung des Plangebietes	27
2.5 Geplante Art der Nutzung	29
2.6 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	29
2.7 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	30
2.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	30
2.9 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	31
2.10 Sichtfelder	31
2.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht.....	31
2.12 Gestalterische Festsetzungen	33
2.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	36
2.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen	37
2.15 Hinweise	37
3 Belange des Naturschutzes	38
3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	38
3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	44
3.1 Wasserhaushalt und Boden.....	45
3.2 Klima und Luft.....	46
3.3 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	46
3.4 Fazit und Abwägung	47
4 Auswirkungen der Planung	49
4.1 Flächenbilanz.....	49
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	49
4.3 Auswirkungen durch Verkehr.....	49
4.4 Kostenschätzung	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	7
Abbildung 4:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.....	7
Abbildung 5:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel aus 1997	13
Abbildung 7:	Bebauungsplan „In der Rutschbach“ aus 1993.....	14
Abbildung 8:	Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung – Im alten Weiher/ Wiesen in der Trumm“ aus 2006.....	15
Abbildung 9:	Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“	16
Abbildung 10:	Blick auf das Plangebiet	20
Abbildung 11:	Variante 1.....	23
Abbildung 12:	Variante 2.....	24
Abbildung 13:	Variante 3.....	25
Abbildung 14:	modifizierte Variante 2, finaler städtebaulicher Entwurf.....	26
Abbildung 15:	Anbindung an die Schulstraße Blick vom Plangebiet in Richtung Ortslage.....	28
Abbildung 16:	Vogelperspektive von Kottenheim	35
Abbildung 17:	Vogelarten im Untersuchungsgebiet	39
Abbildung 18:	links endoskopische Aufnahme; rechts Höhlung in Obstbaum.....	40
Abbildung 19:	Nisteingänge am Wirtschaftsweg	41
Abbildung 20:	externe Ausgleichsfläche für die Feldlerche.....	42
Abbildung 21:	Anlageschema von Lerchenfenstern.....	43
Abbildung 22:	Beispiel für ein Lerchenfenster	43
Abbildung 23:	Fotos des Plangebietes	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	49
Tabelle 3:	Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch das Neubaugebiet.....	50
Tabelle 4:	Verkehrsaufkommen im Tagesgang.....	50

Anlagen:

Anlage 1: Schnittzeichnung A

Anlage 2: Schnittzeichnung B

Anlage 3: Biotoptypenkartierung, Stand April 2019

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“, Stand: Oktober 2020, ergänzt Juni 2021

Anlage 5: Externe Ausgleichsfläche, Stand Juni 2021

Anlage 6: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG

Anlage 7: TÜV Rheinland Energy GmbH, Immissionsschutz/Lärmschutz: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des auf die vorgesehene 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Rutschbach“ einwirkenden Straßenverkehrslärms, (TÜV-Bericht Nr. 936/21240368/01), Stand 14.0.5.2017

Anlage 8: TÜV Rheinland Energy GmbH, Immissionsschutz/Lärmschutz: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des auf die vorgesehene 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Rutschbach“ einwirkenden Straßenverkehrslärms, 1. Fortschreibung (TÜV-Bericht Nr. 936/21253469/01), Stand 05.07.2021

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

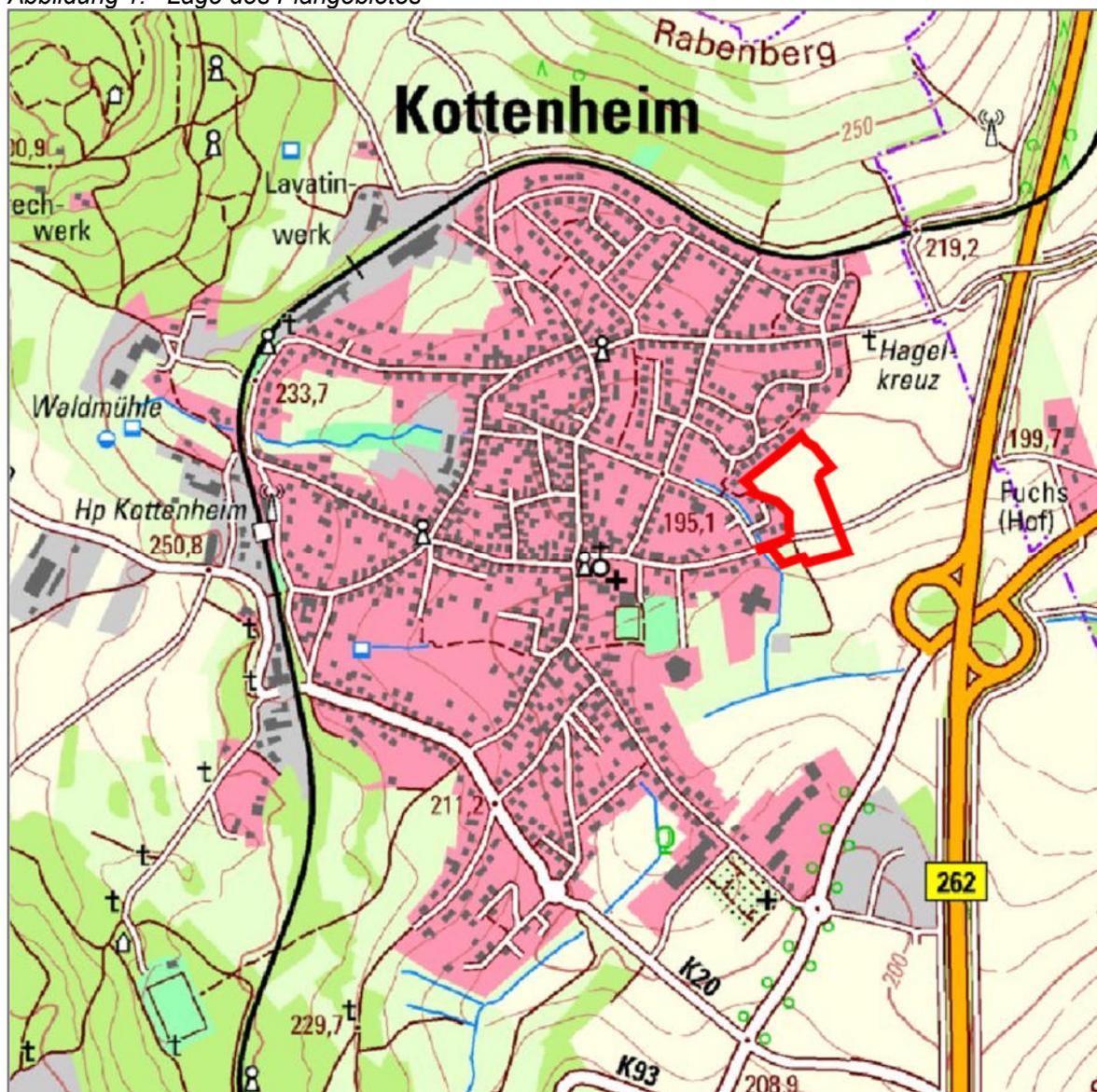
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen durch bestehende Wohnbebauung sowie den Waldmühlbach.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 2,1 ha und fällt von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Maßstab: ca. 1:12.500)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: ca. 2.500)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Dies ist bei dem Plangebiet der Fall.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: *„Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“* Das Plangebiet grenzt nach Süden und Südwesten an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Die Abgrenzung des Plangebietes bedarf der besonderen Prüfung, hinsichtlich der Eignung für die Anwendung des § 13b BauGB. Hierzu heißt es in dem Mustereinführungserlass¹: *„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es –etwa wegen der Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem nahtlosen Angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht. Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschließens zulassen.“*

Der Begriff *„Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll“* muss dabei nicht eng im Sinne eines Flurstücks oder Baugrundstücks ausgelegt werden. In der Formulierung in dem Muster-Einführungserlass geht es nicht um den Begriff „Grundstück“, sondern vielmehr um den nahtlosen Anschluss an Bebauung mit dem Plangebiet. Nach Norden und nördlich des Wirtschaftsweges nach Westen ist diese Voraussetzung erfüllt. Der südliche Teil des Plangebietes ist nach Westen lediglich durch eine Regenwasserrückhaltung von dem bebauten Teil der

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 –Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Ortslage getrennt. Diese technische Vorhaltung zur Regenwasserrückhaltung dient der angrenzenden Bebauung und ist für diese zwingend erforderlich. Daher gilt auch hier, dass der südliche Teil an die bebaute Ortslage angrenzt. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches nach Süden wurde auch die Intention des § 13b BauGB, die Deckung dringenden Wohnbauflächenbedarfs, berücksichtigt. Hierzu zählt auch, dass Grundstücke mit hohen Erschließungskosten nicht bzw. nur bedingt zur dringenden Deckung des Wohnbauflächenbedarfs beitragen können. Da die Erschließung nur über die Verlängerung der Schulstraße erfolgen kann, würde eine Straße mit nur einseitiger Erschließung entstehen, was die Erschließungskosten pro m² Bauland erhöht.

Daher sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden, Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan werden allerdings Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 1,4 km (FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“), wobei die komplette Ortslage das Plangebiet von dem FFH-Gebiet trennt. Ca. 1,4 km südwestlich liegt das Vogelschutzgebiet Unteres Mittelrheingebiet. Aufgrund der Entfernungen bzw. der Zäsur durch die Ortslage liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich erst in Mayen-Kürrenberg, d.h. einer Entfernung, die oberhalb der Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) liegen. Damit sind die Achtungsabstände für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das

beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	21.11.2019
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.11.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	21.05.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels einer Einsichtnahme im Internet und Auslegung	25.05.2020 bis 30.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	20.05.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	08.07.2021
Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	09.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	12.10.2021
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	14.10.2021
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.10.2021 bis 22.11.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	16.12.2021
Satzungsbeschluss	16.12.2021

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Kottenheim in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „In der Rutschbach - 1. Erweiterung“ aufzustellen. Die Baulücken in der Ortsgemeinde Kottenheim stehen sämtlich in Privateigentum und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Deshalb ist die vorliegende Planung erforderlich, um den derzeitigen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde decken.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Verbandsgemeinde Vordereifel und die Ortsgemeinde Kottenheim werden im Landesentwicklungsprogramm LEP IV folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert:

Die Verbandsgemeinde Vordereifel liegt im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit 8 - 20 Zentren erreichbar in ≤ 30 Pkw-Minuten.

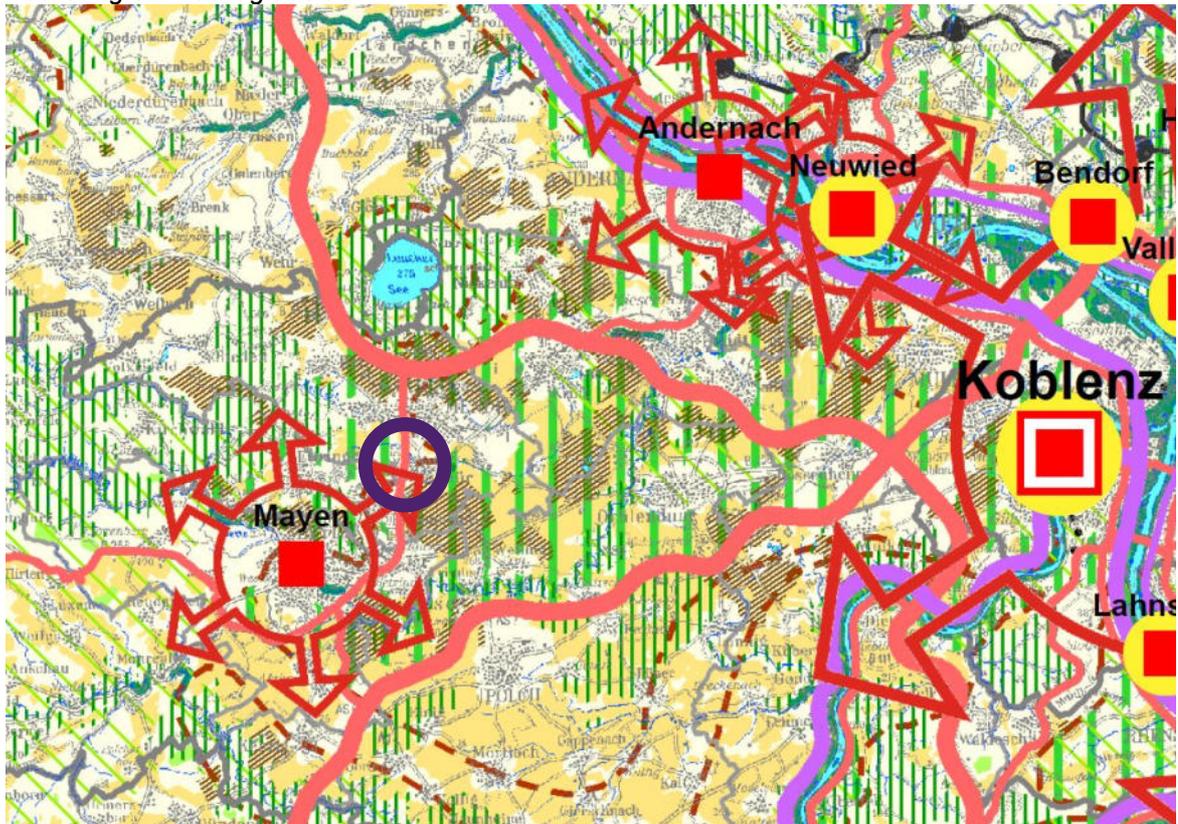
Die Verbandsgemeinde Vordereifel gehört zum Oberzentrum Koblenz, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Mayen und Andernach.

Bestimmend für den Landschaftsraum ist in diesem Abschnitt eine offenlandbetonte, teilweise auch waldbetonte Mosaiklandschaft, die zudem vulkanisch geprägt ist. Dörfer mit Streuobstwiesen im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente. Kulturhistorisch gehört die Region Vordereifel zur „Vulkaneifel“ mit Vulkankratern/Vulkanseen, Maaren, Kesseltälern und Grünlandereien.

Die Verbandsgemeinde Vordereifel befindet sich in einem großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz (regionaler Grünzug). Kottenheim liegt innerhalb des landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Landschaftserlebnis „Laacher See“: Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung, historische Kulturlandschaft und Naherholungsschwerpunkt“.

Die Ortslage Kottenheim liegt zudem in einem landesweit bedeutsamen Bereich klimaökologischer Ausgleichsräume sowie in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft sowie der Rohstoffsicherung mit bedeutenden standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

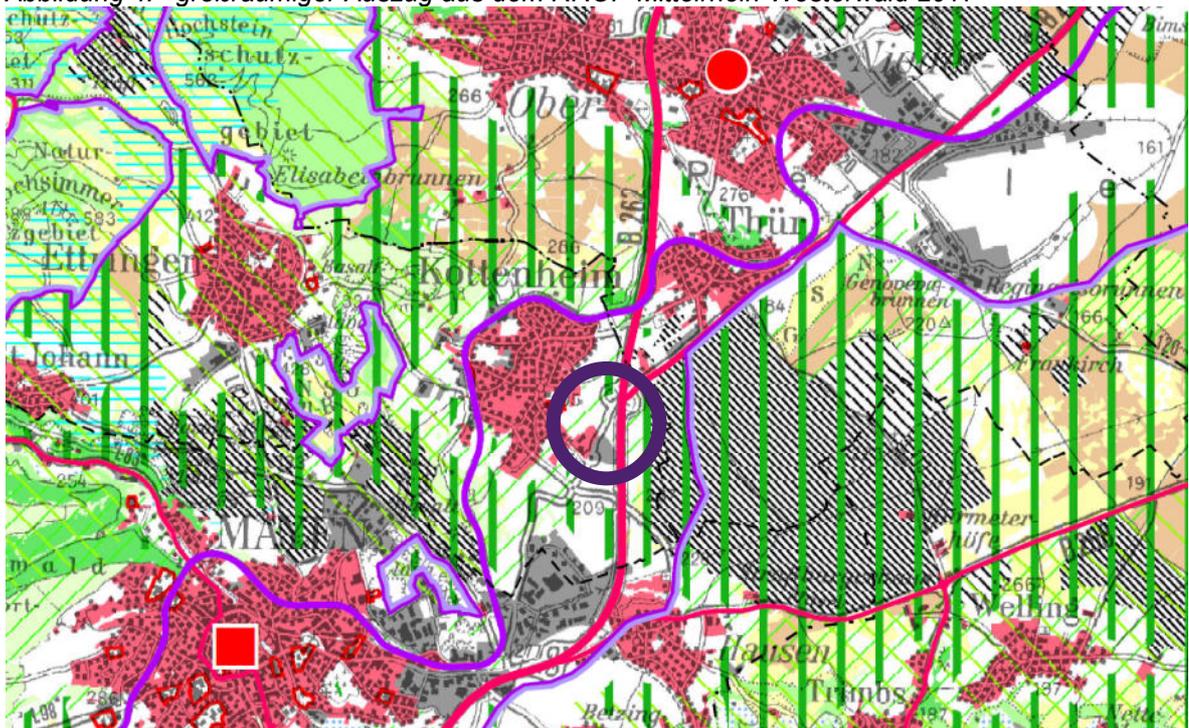


(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Plangebiet mit violetterm Kreis markiert)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Kottenheim und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Plangebiet mit violetterm Kreis markiert)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunktentwicklungsraum
- Regionaler Grünzug
- Großräumiges und regionales Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Ansonsten „weiße Fläche“

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(<http://extern.ris.rlp.de/>, ohne Maßstab, Plangebiet mit violettem Kreis markiert)

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Kottenheim nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 28 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen deutlich mehr Anfragen nach Grundstücken vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Kottenheim haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass von den im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Vorderreifel durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten Baulücken lediglich bei 16 Baulücken der Blockadestatus unbekannt ist. Alle übrigen Baulücken in Wohn- oder Mischbauflächen sind blockiert. Inwiefern die Baulücken mit unbekanntem Blockadestatus dem Markt zur Verfügung stehen ist ungewiss. In jedem Fall reichen sie nicht aus, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage im Vorbehaltsgebiet nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet sind Ziele Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“**„G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem kann durch Festsetzungen der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,

- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlage ermöglicht auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

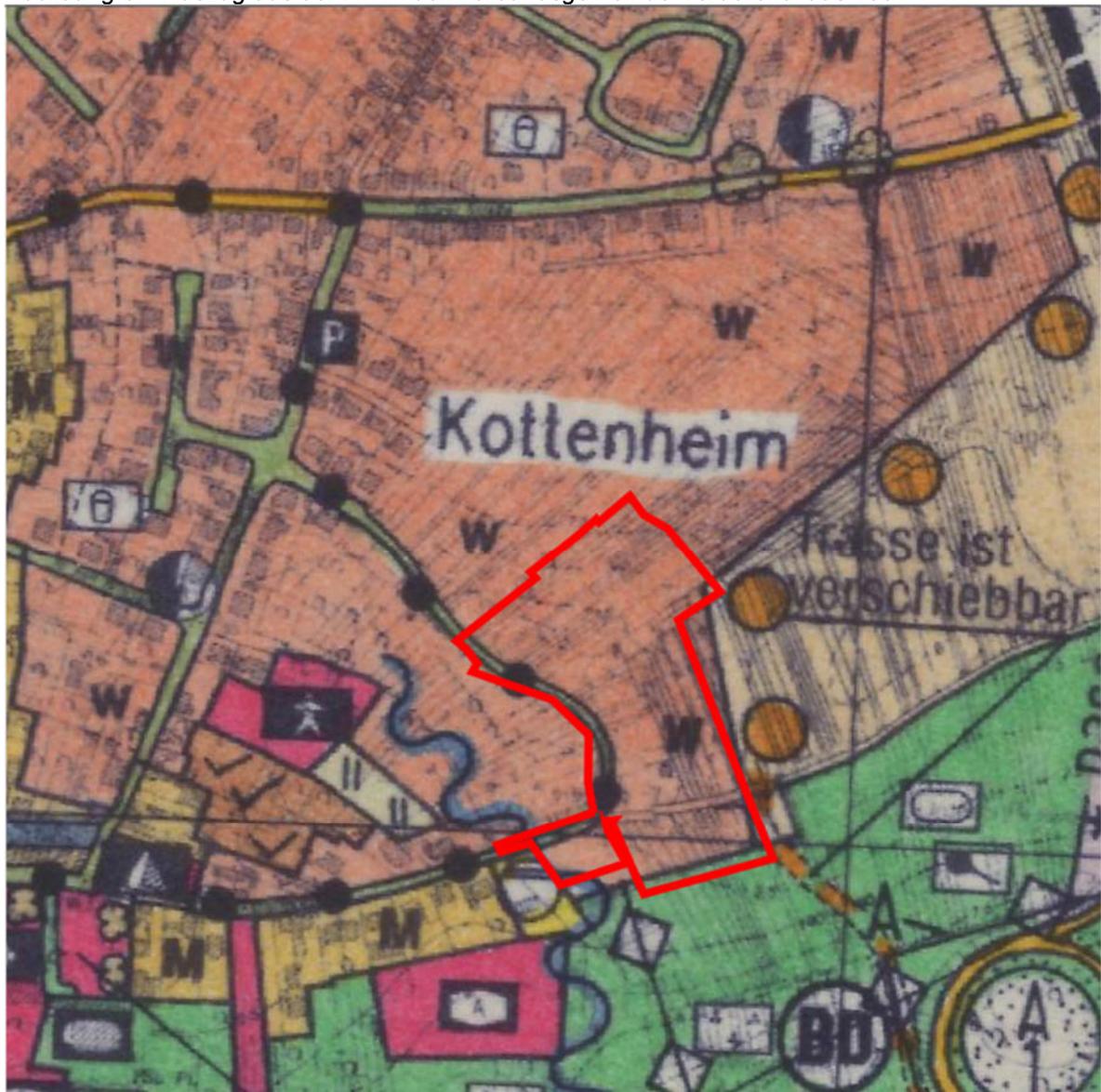
Das Plangebiet liegt nur im Osten innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist (siehe auch Kapitel 1.4.8). Der Grundsatz ist beachtet.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel (ehemals Mayen-Land) stammt aus dem Jahr 1997. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel aus 1997



(Maßstab 1:4.000)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen das allgemeine Wohngebiet „In der Rutschbach“ an. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1993.

Abbildung 7: Bebauungsplan „In der Rutschbach“ aus 1993



(Ohne Maßstab, Quelle: Reitz und Partner)

In dem Plan wurde für das Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die Firsthöhe darf im als WA 1 bezeichneten Wohngebiet im Norden maximal 9 m betragen, im als WA 2 bezeichneten Gebiet im Westen maximal 9,5 m.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung – Im alten Weiher/ Wiesen in der Trumm“ aus dem Jahr 2006 an.

Abbildung 8: Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung – Im alten Weiher/ Wiesen in der Trumm“ aus 2006



(Ohne Maßstab, Quelle: Reitz und Partner)

Dieser Bebauungsplan sieht keine bauliche Nutzung vor. Er dient vielmehr der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer parkartigen und naturnahen Erholungsanlage.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Südöstlich des Plangebiets verläuft der Waldmühlbach (Gewässer 3. Ordnung).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen nicht in unmittelbarer Nähe, ebenso wenig wie Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile. Näheres siehe Kapitel 3.1.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

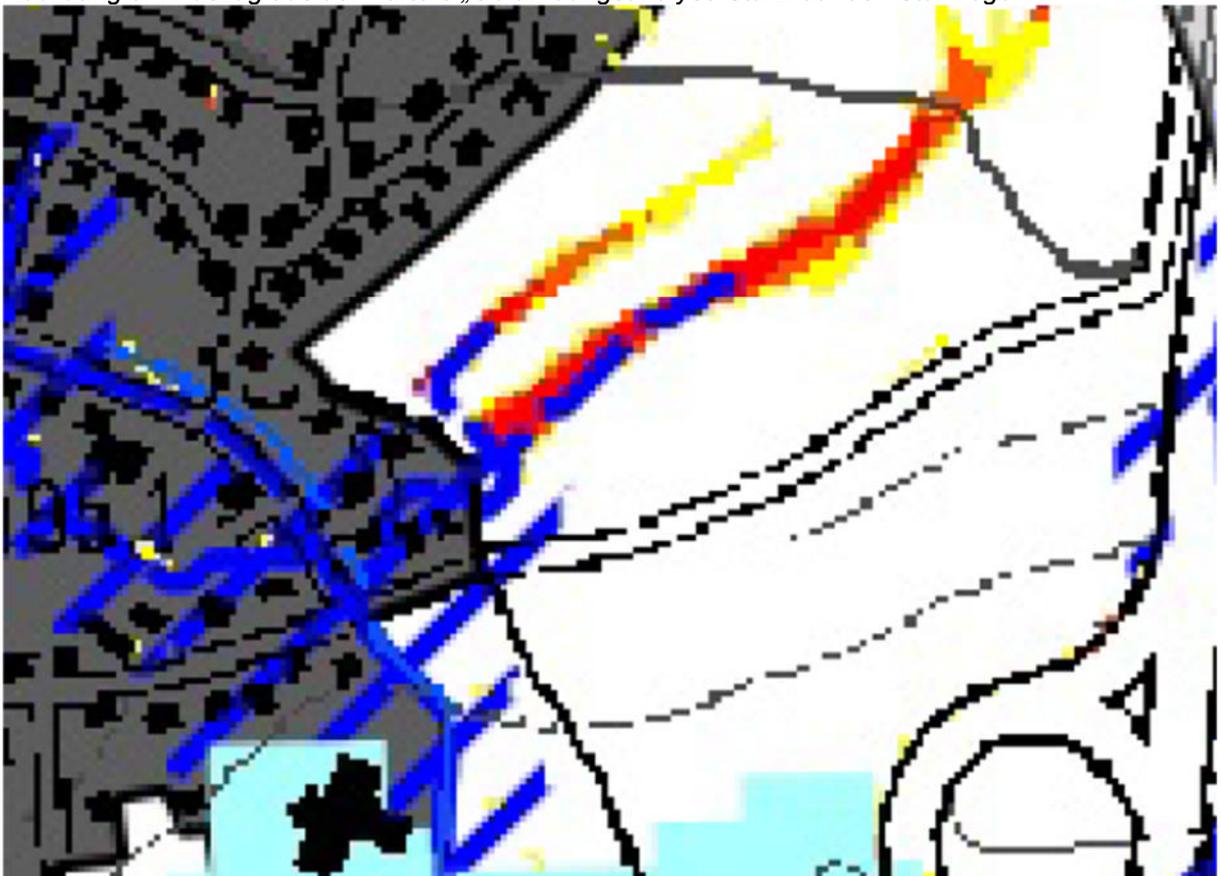
Die Erschließung des Plangebietes kann von der „Schulstraße“ aus erfolgen.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Lediglich ein asphaltierter Wirtschaftsweg quert das Gebiet. Die Entsorgung des Plangebietes soll über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände des Eigenbetriebs Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel erfolgen. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Das Niederschlagswasser der un bebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet.

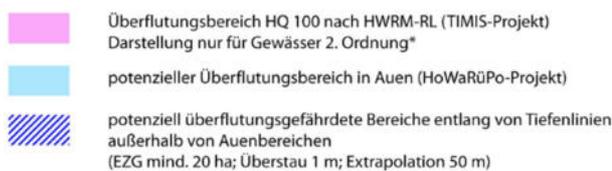
Abbildung 9: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“



(Quelle: Landesamt für Umwelt: Projekt: Hochwasserrückhaltung durch Flussgebietsentwicklung, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starregen, Karte 5, Stand 29.03.2018, ohne Maßstab)

Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

**Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen**

Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, befindet sich der Westen des Plangebietes innerhalb eines „potenziell überflutungsgefährdeten Bereiches entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“.

Entsprechende Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. die Höhenplanung der Gebäude nicht unterhalb der Straßenoberfläche sollten im Planvollzug berücksichtigt werden. In den Bebauungsplan wird hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser obliegt der Ortsgemeinde Kottenheim.

1.4.9 Geologie

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert und die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1². Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet angrenzend an die bebaute Ortslage bei 46 kBq/m³ und im Nordosten des Plangebietes bei 61,4 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt angrenzend an die bebaute Ortslage bei 26,1 und im Osten des Plangebietes bei 51,9³. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gebiet kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung. Die Übersichtskarte zu oberflächenarmen Rohstoffen stellt für das Plangebiet vulkanische Lockergesteine dar⁴. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren teilte das Landesamt für Geologie und Bergbau mit, dass die Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau für das Plangebiet das Vorhandensein von Bims ausweist. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde ein Bodengutachten erstellt, nach welchem, auch nach zu Rate ziehen des Fachausschusses Bims, kein Bimsvorkommen festgestellt wurde. In den Bohrungen für den Geotechnischen Bericht wurden 5 Schichten beginnend mit Oberboden über Auffüllungen über Britzsand bis Bachschotter über Gehängelehm differenziert. Zu der zweitobersten Schicht trifft der Geotechnische Bericht folgende Aussage: *„Die Baumaßnahme liegt im Bereich ehemaliger Bimstagebaugruben. Es war üblich, bei der Bimsmausbeute nicht verwertbare Massen*

² Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 03.10.2021

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 05.09.2021

⁴ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 23.04.2020

(Lehmboden, Oberbodenrest etc.) unverdichtet wieder rückzufüllen. Derartiges Material wurde in der Bohrung RK2, RK3, RK4, RK5 und RK6 bis in tiefen zwischen ca. 0,7 und 2,4 m unter Geländeniveau erbohrt. Die Rammdiagramme der Sondierungen weisen dabei darauf hin, dass diese Massen wie üblich auch nur gering bis gar nicht unverdichtet eingebaut wurden.“⁵

1.4.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsicht des Vorkommens von Bodendenkmälern wurde aufgrund der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Prospektion durchgeführt. Diese wurde der Landesarchäologie zur Auswertung zugeleitet und aufgrund der Ergebnisse der Prospektion wurden zusätzliche Sondagen im Plangebiet durchgeführt und von einem Mitarbeiter der Behörde begleitet. Bei einem Großteil der Anomalien handelte es sich um natürliche Störungen im Untergrund. Allerdings müssen in Teilbereichen des Plangebietes noch bauvorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Die Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die bauvorbereitenden Untersuchungen benötigt die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie rund 3 Monate Vorlaufzeit. Die Kreisgrabenanlagen werden im Rahmen der Untersuchung vollständig entnommen und entsorgt. Die GDKE erwartet eine finanzielle Beteiligung von den Eigentümern der späteren Baugrundstücke an den Arbeiten.

⁵ GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH: Geotechnischer Bericht (B-21057-JS) für das Projekt Erschließung des Neubaugebiets „Rutschbach“ in Kottenheim, Stand 11.05.2021, Seite 9

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten liegen bei 55dB(A) am Tag und bei 45 dB(A) in der Nacht.

Östlich den Plangebiets verläuft die stark befahrene B 262 (DTV- Wert 2015 in Kfz 24 h: 18.019 mit 11 % Schwerlastanteil), die im Südosten mit der K 93 (DTV-Wert 2015 in Kfz 24 h: 8.163 mit 6 % Schwerlastanteil) zusammenläuft. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Hierin wurde der Straßenverkehrslärm in einer Höhe von 1,5 m über Gelände (potenzielles Erdgeschoss) und 8,0 m über Gelände (potenzielles 2. Obergeschoss) berechnet. Dabei geht die Schalltechnische Untersuchung von einer freien Schallausbreitung aus, d.h. Abschirmungen durch die künftigen Gebäude im Plangebiet bleiben unberücksichtigt. Letzteres ist für das Planverfahren von Bedeutung, da mit der freien Schallausbreitung auch die Bebauungsreihenfolge frei bleibt. Die Vorgehensweise ist für ein Angebotsbebauungsplan, mit einer Vielzahl an Eigentümern angemessen. Die Ergebnisse der Berechnung sind in der Schalltechnischen Untersuchung in Rasterlärmkarten dargestellt. Die Berechnung des Verkehrslärms wurde in dem Schalltechnischen Gutachten für die frühzeitigen Beteiligungen auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) vorgenommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Schalltechnische Untersuchung dahingehend fortgeschrieben, dass die aktuellen Planungen für die Bundesstraße berücksichtigt wurden. Mit der 2. Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) vom 04.11.2020 wurde die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) zum 01.03.2021 eingeführt. Die RLS-19 löste damit die zuvor anzuwendende RLS-90 ab. Für die Offenlage erfolgte daher eine Neuberechnung auf der Grundlage der RLS-19. Die Neuberechnung führte zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel. Die Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden in Kapitel 2.11 beschreiben.

Im Ergebnis werden *„Sowohl im EG als auch im 1. OG werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden tagsüber und nachts weitestgehend eingehalten.“*⁶

Die für die Schalltechnische Untersuchung war noch eine Plangebietsabgrenzung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 6) vorgesehen. Daher kann die Aussage hinsichtlich der Überschreitung im nördlichen Bereich des Plangebietes relativiert werden.

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung siehe Kapitel 2.11 dieser Begründung.

⁶ TÜV Rheinland Energy GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des auf die vorgesehene 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Rutschbach“ einwirkenden Straßenverkehrslärms, 1. Fortschreibung Köln, 05.07.2021

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortsgemeinde Kottenheim. Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage sowie von Norden nach Süden ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im nördlichen Bereich ca. 4 m auf einer Strecke von ca. 120 m, was rund 3,3 % entspricht. Im südlichen Bereich liegt das Gefälle bei ca. 6,5 m auf einer Strecke von 120 m, was rund 5,4 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet
von Nord nach Süd



von Süd nach Nord



von Ost nach West



von West nach Ost



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind fast vollständig im Privateigentum.

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Osten abrunden und erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne orientieren.
- Es sollen Grundstücke in unterschiedlichen Größen geplant werden.
- Die Positionierung der Gebäude berücksichtigt die Belange der Bestandsbebauung.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Vor den ersten Überlegungen im Sinne eines städtebaulichen Entwurfs, stand die Festlegung des künftigen Geltungsbereiches des Plangebietes. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage verschiedenster Aspekte:

Abgrenzung nach Westen:

Das vorliegende Plangebiet grenzt unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Rutschbach“ aus 1993 an. In diesem Bebauungsplan aus 1993 ist als östlicher Abschluss ein Wirtschaftsweg festgesetzt. (siehe Abbildung 7). Nach der Legende zu diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen neu ausgewiesenen Weg und nicht um eine nachrichtliche Übernahme. Er wurde seinerzeit mit dem Neubaugebiet „In der Rutschbach“ neu ausparzelliert, allerdings in der Örtlichkeit nicht angelegt. Faktisch hat sich durch Nutzung ein Wiesenweg noch östlich der Wegeparzelle 2135, Flur 3, Gemarkung Kottenheim gebildet, wohin gegen die eigentliche Wegeparzelle sich als Feldrain ausgebildet hat (siehe Biotopkartierung).

Die Funktion des in der Planurkunde des Bebauungsplans „In der Rutschbach“ festgesetzten „Landwirtschaftlicher Weg“ entfällt mit der Ortserweiterung. Vielmehr wird dann an dem neuen Ortsrand ein Weg für die Landwirtschaft bzw. zur Pflege der Ortsrandeingrünung benötigt. Aus diesem Grund wird die westliche Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans über die Wegeparzelle hinaus festgelegt und der Bebauungsplan „In der Rutschbach“ in diesem Teilbereich aufgehoben.

Abgrenzung nach Norden:

Nach Norden konnten durch Ortsbegehung, im Luftbild und durch eine topografische Geländeaufnahme erkennbar festgestellt werden, dass ein Teil der Flurstücke außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Rutschbach“ augenscheinlich von den Bewohnern der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Garten genutzt werden. Ein Teil dieser Flurstücke ist auch in Eigentümereinheit mit den angrenzenden Wohnbaugrundstücken. Dieses „Ausdehnen“ in den Außenbereich ist über Jahre hinweg gewachsen und daher werden die Flurstücke, die erkennbar als Garten genutzt werden mit überplant. Damit wird die bisherige faktische Nutzung auch bauplanungsrechtlich bereinigt.

Abgrenzung nach Osten:

Die Abgrenzung nach Osten richtet sich nach den Flurstücksgrenzen. Hier sollen nach Möglichkeit keine Flurstücke zerschnitten werden. Dies hätte je nach Verlauf des Geltungsbereiches viele kleine Neuparzellen und eine Vielzahl an Sonderungen zur Folge. Aufgrund des Zuschnitts und des Verlaufs der Flurstücke lässt es allerdings nicht in Gänze vermeiden, dass Flurstücke durchteilt werden. Die Lage der Grenze nach Osten richtet sich in dem Bereich, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flurstücke nach der Tiefe der neuen Baugrundstücke zzgl. Straßenverkehrsfläche, neuer Ortsrandeingrünung und neuem Wirtschaftsweg.

Abgrenzung nach Süden:

Südlich des asphaltierten Wirtschaftswegs liegen lange schmale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Flurstücke. Eine Durchschneidung lässt sich hier nicht vermeiden, wenn marktgängige Baugrundstücke gebildet werden sollen. Ebenfalls im Süden läuft ein Wiesenweg auf den Wirtschaftsweg bzw. die künftige Erschließungsstraße. Dabei verläuft dieser Wiesenweg derzeit nicht auf der Wegeparzelle, sondern leicht östlich davon. Dieser Fußweg wird nunmehr auf die tatsächlich hierzu genutzte Fläche verlegt. Hintergrund ist, dass hier eine Population von Wildbienen vorgefunden wurde, die es zu schützen gilt. Dem wird durch die Verlegung des Fußweges und der Festsetzung, dass dieser nicht befestigt werden darf, Rechnung getragen. Daher erfolgt im Süden eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher/ Wiesen in der Trumm“.

Unmittelbar östlich des Bachlaufes liegt eine Anlage zur Bewirtschaftung von Regenwasser. Diese Anlage dient der baulichen Nutzung der angrenzenden bebauten bzw. überplanten Bereichen, so dass ein Anschluss an die Ortslage gegeben ist.

Insgesamt grenzt das Plangebiet von zwei Seiten an bebaute Ortslage an, so dass die räumliche Voraussetzung des § 13 BauGB erfüllt ist.

2.3 Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs, Planungsvarianten

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurden verschiedene Erschließungsvarianten in Form von städtebaulichen Entwürfen geprüft. Allen drei Varianten war die Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zu eigen.

Zur Vergleichbarkeit der Varianten wurde zudem in jeder Variante die Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m angenommen und an der topografisch tiefst gelegenen Stelle eine Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen.

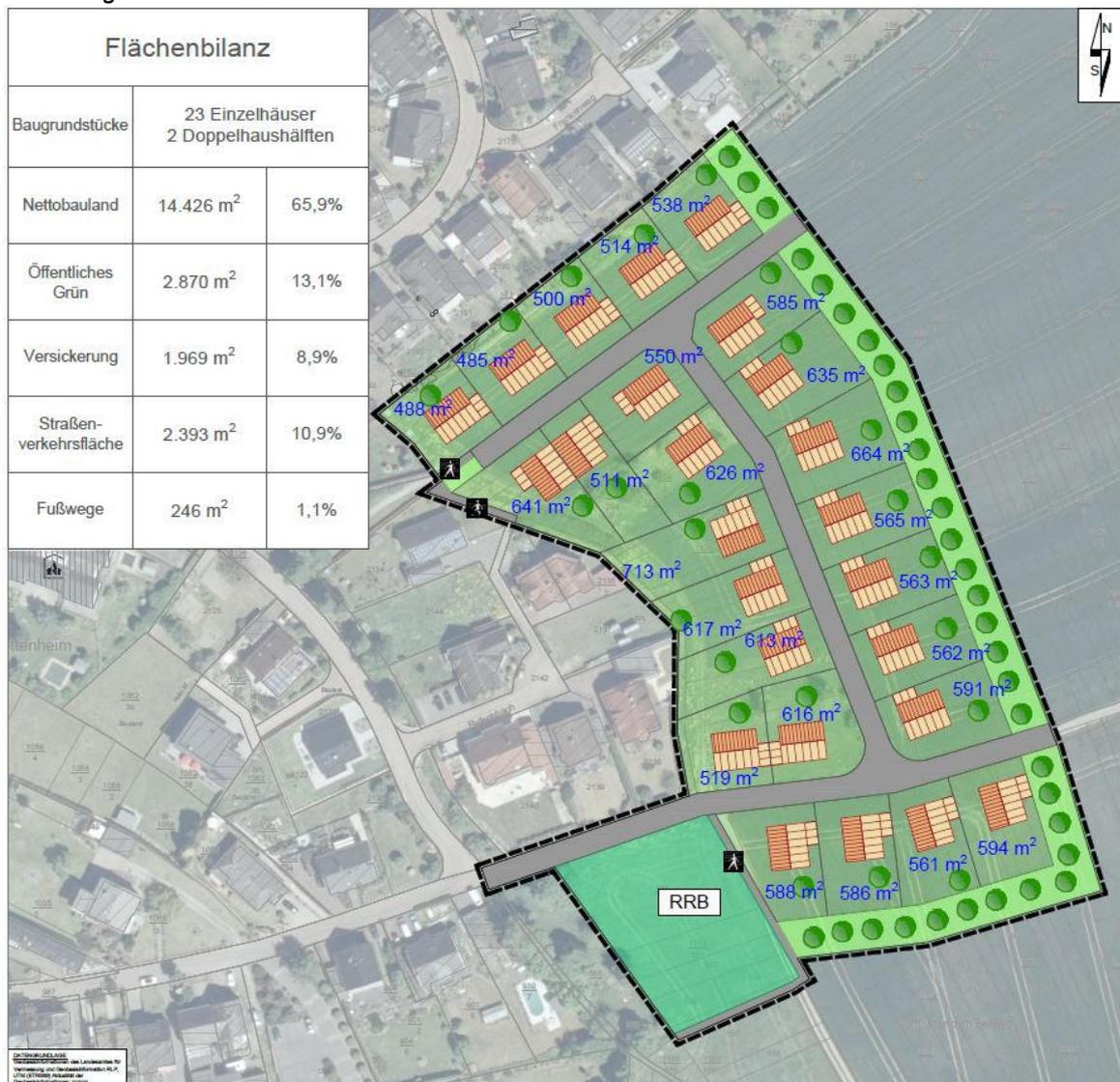
Aufgrund der Nachfrage im ländlichen Raum richtet sich die Planung an private Einzelbauherren als Zielgruppe. Hinsichtlich der Erschließung ist eine neue Straßenführung geplant, die an der Verlängerung der bereits vorhandenen „Schulstraße“ ansetzt und durch eine Seitenstraße das Gebiet in nördlicher Richtung erschließt. Aktuell ist die Verlängerung der Schulstraße zwar asphaltiert, aber relativ schmal, da der Weg nur landwirtschaftlich genutzt wird. Eine Verbreiterung ist daher notwendig. Im Nordwesten des Baugebiets ist ein Anschluss an den Fußweg geplant, der die Straßen „Rutschbach“, „In den Wiesen“ und „Fraukircher Weg“ verbindet. Hierdurch wird das neu geplante Baugebiet mit dem Ortskern und dem Baugebiet im Norden für fußläufigen Verkehr schnell erreichbar.

Variante 1:

In der Variante 1 wurde der Kreuzungsbereich im Norden als Wendeanlage geplant, an die allerdings zwei Stichstraßen anschließen. Hierdurch wird eine Flächensparnis im Vergleich zu zwei separaten Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen erreicht. Die Variante 1 ist insgesamt etwa 1.900 m² größer als die Varianten 2 und 3, was sich u.a. in der größeren Wasserrückhaltefläche begründet.

Mit der Variante 1 könnten 25 Gebäude errichtet werden. Das Nettobauland beträgt 65,9 %. Diese Variante berücksichtigt nach Nordosten nicht die vorhandene Flurstücksgrenzen.

Abbildung 11: Variante 1



(ohne Maßstab)

Variante 2

Das Baugebiet von Variante 2 war insgesamt knapp 1.900 m² kleiner als von Variante 1. Sie sieht zudem ausschließlich Einzelhäuser und keine Doppelhaushälften vor. Durch etwas kleinere Grundstücke könnten hier aber genauso viele Gebäude errichtet werden wie in Variante 1. In Variante 2 ist die Wendeanlage am östlichen Ende der neu geplanten Erschließungsstraße geplant, was der Andienung der Grundstücke durch Abfallsammelfahrzeuge und Lieferwagen entgegenkommt.

Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Parzellierung des städtebaulichen Entwurfs könnten mit der Variante 2 ca. 26 Gebäude errichtet werden. Diese Variante bietet mit 70,7 % Nettobauland den größten Anteil im Vergleich zum Bruttobauland, auch wenn sich dieser nur wenig von den anderen Varianten unterscheidet.

Abbildung 12: Variante 2



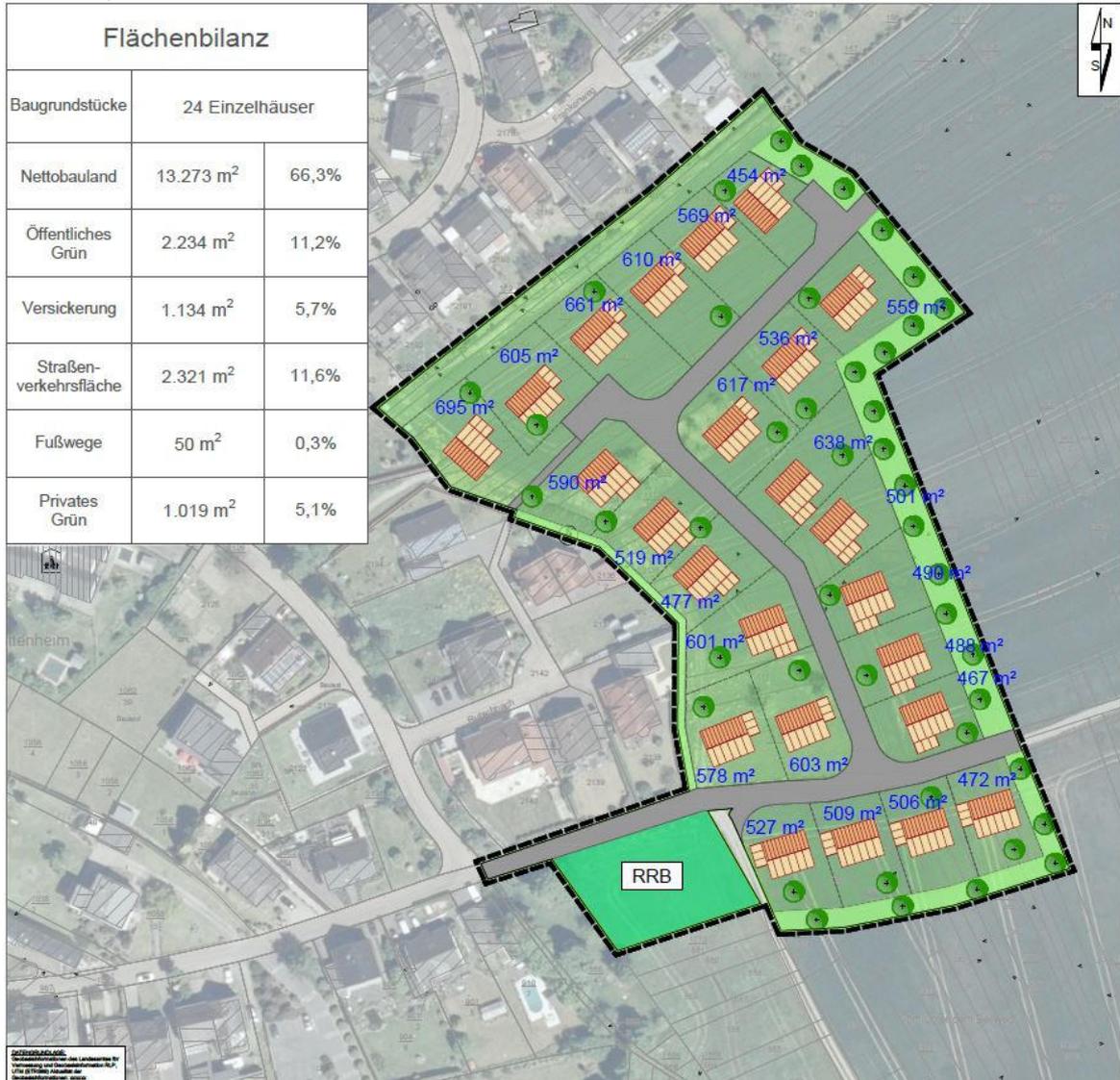
(ohne Maßstab)

Variante 3

Variante 3 hat die gleiche Größe wie Variante 2. Hier sind in zwei Wendeanlagen geplant. Diese befinden sich jeweils im Norden und im Osten der neu geplanten Erschließungsstraße. Im östlichen Teil sind die Grundstücke etwas größer geplant als in Variante 2.

Mit der Variante 3 könnten 24 Gebäude errichtet werden. Diese Variante bietet mit 66,3 % Nettobauland.

Abbildung 13: Variante 3



(ohne Maßstab)

Nach Abstimmung der technischen Zwangspunkte und unter Berücksichtigung möglichst gleichwertiger Grundstückszuschnitte wurde Variante 2 weiter ausgearbeitet und für die Offenlage nochmals modifiziert.

In Variante 2 fanden sich die städtebaulichen Planungsziele aus Kapitel 2.1 am besten wieder. An der Modifizierung deutlich zu erkennen ist die Einarbeitung der Erkenntnisse zur Plangebietsabgrenzung, die in Kapitel 2.2 dargelegt sind.

Abbildung 14: modifizierte Variante 2, finaler städtebaulicher Entwurf



(ohne Maßstab)

Durch eine etwas andere Grundstücksaufteilung sind in der modifizierten Variante 2 nun 28 Einzelhäuser möglich. Zudem ist am Rand des Plangebiets ein Wirtschaftsweg geplant, der das Bewirtschaften der umliegenden Felder mit großen Maschinen vereinfacht und gleichzeitig zur Pflege der Ortsrandeingrünung genutzt werden kann. Die Anbindung an den Fußweg kann als Platz unter grüngestalterischen Aspekten angelegt werden, Insgesamt beträgt die Größe des Plangebiets 21.034 m². Das Nettobauland beträgt 14.661 m² (69,7 %).

2.4 Erschließung des Plangebietes

Leitungsgebundene Erschließung

Das **Schmutzwasser** der Grundstücke kann in die Bestandkanäle in der Schulstraße geleitet werden.

Sofern ein Bauherr Niederschlagswasser als Brauchwasser nutzt, dass zu Abwasser führt (z.B. Toilettenspülung oder Waschmaschine) so ist nach § 19 Abs. 3 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Vordereifel in der aktuellen Fassung vom 19.12.2014 die Nutzung dieses Wassers der Verbandsgemeinde anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde ist berechtigt, den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Schmutzwasserkanal zufließenden Brauchwassermengen zu verlangen. Diese Anzeige ist vor der Installation vorzunehmen und bedarf einer ausdrücklichen Anerkennung der Verbandsgemeinde, Eigenbetrieb Abwasserwerk, durch besonderen Bescheid und einer späteren örtlichen Abnahme. Diese per geeichtem Wasserzähler ermittelten Brauchwassermengen werden der gebührenpflichtigen Kanalwassermenge nach § 20 Abs. 2 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung in der derzeitigen Fassung vom 24.07.2015 zugeschlagen und entsprechend über den jährlichen Gebührenbescheid veranlagt.

Aufgrund der Ortskenntnisse und der Erfahrungen mit der Entwässerung von Neubaugebieten wurde zu einem frühen Zeitpunkt festgelegt, dass eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung des **Niederschlagswassers** auf den einzelnen privaten Grundstücken nicht angestrebt werden soll. Daher wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem in eine zentrale Versickerungs- und Rückhaltegrube am tiefsten Punkt des Plangebietes geführt. Ein Bodengutachten mit Versickerungsversuchen wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt. Durch die Ergebnisse des Gutachtens, d.h. wegen der Bodenverhältnisse in Bachnähe, wurde die Lage der Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung nochmals geprüft. Eine Verlegung an eine andere Stelle im Plangebiet schied allerdings aus topografischen Gründen aus. Daher bleibt die Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung im Südosten positioniert. Sie konnte allerdings nach Süden besser zugeschnitten werden, da hier ein Grundstück überplant werden konnte, welches ansonsten zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und dem Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung – Im alten Weiher/Wiesen in der Trumm“ unbeplant verblieben wäre.

Durch die Bereitstellung der zentralen öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsanlage und das zur Verfügung stellen eines Hausanschlusses an den zu verlegenden Regenwasserkanal entsteht sowohl eine Einmalbetragspflicht als auch später auch zu wiederkehrenden Beiträgen. Die Beitragspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Bauherr freiwillig Niederschlagswasser als Brauchwasser nutzt oder dezentral auf dem eigenen Grundstück versickert. Sofern das Niederschlagswasser nur zur Gartenbewässerung genutzt wird, d.h. kein Abwasser entsteht, ist keine Anzeige bzw. der Einbau eines Wasserzählers notwendig.

Die Entwässerung des Plangebietes bewirkt aufgrund der Topografie die Lage der inneren verkehrlichen Erschließung.

Hinsichtlich der **Trink- und Löschwasserversorgung** über die Ortsgemeinde Kottenheim und der Versorgung mit **Strom und Medien** kann die Versorgung über eine Erweiterung des Ortsnetzes erfolgen kann. Der Grundschutz mit Löschwasser kann sichergestellt werden.

Für die Erschließung mit Strom und Medien werden in der Ausführung in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 beachtet.

Verkehrliche Erschließung

Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf waren verschiedene Varianten an Erschließungs- und Aufteilungsskizzen. Alle Entwürfe berücksichtigen die Topografie (Möglichkeiten der Entwässerung). Allen Varianten war gemeinsam, dass die Erschließung des Plangebiets von der „Schulstraße“ im Westen aus erfolgen soll. Andere Anbindungen, z.B. über die Thürer Straße im Norden, sind aus Kostengründen und gestalterischen Aspekten nicht sinnvoll. Die Erschließung verbreitert den bereits vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Schulstraße. Von hier aus soll eine Erschließung in Richtung Norden verlaufen. Hierdurch werden Grundstücke, die bereits über die Straße „Rutschbach“ erschlossen sind, eine zweite Erschließung von hinten erhalten, was aber unvermeidbar ist.

Damit bleibt der Wirtschaftsweg in Richtung Thür weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr und Erholungssuchende erreichbar.

*Abbildung 15: Anbindung an die Schulstraße
Blick aus der Ortslage in Richtung Plangebiet*



Blick vom Plangebiet in Richtung Ortslage



Bei der Festlegung der lagemäßigen inneren Erschließung wurde darauf geachtet, dass die Erschließungsstraße ab dem Abknicken von der Verlängerung der Schulstraße stets mit Gefälle in Richtung Schulstraße verläuft.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6 m geplant, so dass Begegnungsverkehr möglich ist.

Am Rand des Plangebietes soll ein neuer Wirtschaftsweg angelegt werden. Dieser dient der Bewirtschaftung der Ortrandeingrünung und ist so ausgelegt, dass er mit Traktoren befahren werden kann.

Die nordöstliche Stichstraße, mit Fußwegeverbindung zur Straße „Rutschbach“, verfügt nicht über eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Daher werden die Grundstücke, die ausschließlich über die nordöstliche Stichstraße erschlossen sind, nicht direkt von den öffentlichen Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Die Bewohner dieser Grundstücke sind verpflichtet ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf der Fläche, die in der Planzeichnung mit der Bezeichnung „Mü“ gekennzeichnet ist, abzustellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.5 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen. Hierzu gehören die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Allerdings sollen diese nur ausnahmsweise zulässig sein, damit das Plangebiet der Wohnnutzung dient,

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

2.6 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit liegt die zulässige Grundfläche bei den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, was angesichts der Grundstücksgrößen angemessen ist.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Hierbei werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Die Errichtung von zwei Vollgeschossen ist daher unproblematisch möglich, sofern die zulässige Grundfläche nicht vollständig ausgenutzt wird.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die tieferliegende Bestandsbebauung. Die maximale Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer als 22°, je nach Geländeverlauf, zwischen 9,5 und 11,0 m. Die maximale Traufhöhe liegt dem Geländeverlauf entsprechend zwischen 5,0 m und 6,5 m und. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die jeweilige Traufhöhe zzgl. 0,5 m für die Oberkante Attika des obersten Geschosses als maximale Gebäudehöhe. Dies liegt darin begründet, dass Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern wesentlich imposanter in Erscheinung treten, als Gebäude der gleichen Höhe mit steiler geneigten Dächern.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird, sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks, trotz der anspruchsvollen Topografie, als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

Eine schematische Darstellung der Gebäudehöhen kann den Schnittzeichnungen im Anhang entnommen werden.

2.7 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von 18 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. Im gesamten Baugebiet wird die Gebäudelänge aus stadtgestalterischen Gründen auf 15 m pro Einzelhaus und 12 m je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, dass noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht wird.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dabei werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Vorgartenzone aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

2.9 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte. Damit wird vermieden, dass in einem Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

2.10 Sichtfelder

In die Planzeichnung sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtfelder werden auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgerichtet. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

2.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht

In einem frühen Planungsstadium bzw. bereits vor der Entscheidung ein Bebauungsplan aufzustellen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der B 262 in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (siehe Kapitel 1.5.1).

Eine Möglichkeit ist das Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind **Schutzabstände**, diese wären aber so großzügig, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag mit 55 dB(A) als auch in der Nachtzeit mit 45 dB(A) innerhalb des Plangebietes nicht möglich wäre (siehe Abbildungen 5.1 bis 5.4 auf Seiten 14 bis 17 der Schalltechnischen Untersuchung). Diese Möglichkeit scheidet daher aus.

Da die Einhaltung von Schutzabständen zu einer Aufgabe der Planung führen würde, wurde in der Schalltechnischen Untersuchung seitens des TÜV Rheinland Energy GmbH Maßnahmen zur Lärminderung vorgeschlagen.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Aktiver Schallschutz durch Abschirmung (Lärmschutzwand- oder -wall mit einer Höhe von 3 m) kann der Verkehrslärm nur soweit abgeschirmt werden, dass die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts nur innerhalb eines Teilbereiches im Norden des Geltungsbereiches und zudem nur im Erdgeschoss eingehalten werden (siehe Kapitel 6.1 des TÜV-Gutachtens vom 14.05.2017). Zum Schutz der Obergeschosse, in denen meist die Schlafräume und Kinderzimmer untergebracht werden, müsste eine

deutlich höhere Wand/ Wall errichtet werden. Das Verhältnis von Schutzwirkung zu Aufwand ist hier bei aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht mehr angemessen.

Alternativ könnte eine Grundrissgestaltung festgesetzt werden, bei denen nur Nebenräume, wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Flure, Kochküche, Bäder, Toiletten, Abstellräume etc. auf der lärmzugewandten Seite der Gebäude zulässig sind. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebietes, in dem die Führung der Erschließung fast vorgegeben ist, ist eine derartige Festsetzung für die betroffenen Gebäude kaum umsetzbar, da durchgängig die Gartenseite betroffen ist und hier vorzugsweise die Aufenthaltsräume untergebracht werden. Hierbei handelt es sich um einen sehr hohen Eingriff in die Baufreiheit der einzelnen Bauherren.

Nach Prüfung verschiedener Lärminderungsmaßnahmen (aktiver Schallschutz und Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz) kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Plangebietes Wohnbebauung verwirklichen lässt, sofern Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Errichtung von Wällen oder Wänden sollte aus städtebaulichen Gründen und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nicht verfolgt werden, zumal diese auch nur für einen Teilbereich des Plangebiets und nur für das Erdgeschoss die erforderliche Wirkung erzielen würde. Daher schlägt der Gutachter die Festsetzung von passivem Schallschutz vor.

Passiver Schallschutz, d.h. der Schutz des Objektes durch Schallschutzfenster und entsprechende Materialien, ist in vorliegendem Fall vertretbar, da die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht über die Orientierungswerte von Mischgebieten tags hinausgehen, d.h. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete nachts betrifft rund 2/3 des Plangebietes. Da die Außenwohnbereiche in der Nachtzeit üblicherweise nicht genutzt werden, ist ein passiver Schutz hier durch technische Maßnahmen sehr gut umsetzbar. Nur in einem marginalen Teilbereich im Südosten findet sich der Lärmpegelbereich IV, ab welchem mit höheren Baukosten für den Schallschutz zu rechnen ist. Dabei ist für die Abwägung von Bedeutung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im ganzen Plangebiet und in allen Geschossen tags eingehalten werden, auch ohne, dass aktive Schallschutzwände oder -wälle errichtet werden müssen. Daher wäre auch eine zwingend festgesetzte Grundrissgestaltung nicht angemessen. Die Einschränkung der künftigen Bauherren wird als größer erachtet, als durch diese Maßnahme an Lärminderungseffekt erreicht werden könnte. Eine Grundrissorientierung wird daher nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Abwägung hat die Ortsgemeinde die Möglichkeit Maßnahmen zum Schallschutz nicht nur hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 zu bewerten, sie kann auch andere Kriterien, wie städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte in die Abwägung mit einfließen lassen. Um das Baugebiet auch in den Obergeschossen zu schützen, d.h. den Geschossen, die meist in der Nachtzeit genutzt werden, müsste ein 8 m hoher Lärmschutzwand oder -wand errichtet werden. Solche Bauwerke wurden nicht nur das Landschaftsbild von außen betrachtet beeinträchtigen, sondern auch die Wohnqualität von innen. Planerische Maßnahmen, wie die Festsetzung einer Grundrissorientierung greifen sehr stark in die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren ein. Der Aufwand für passiven Schallschutz ist dagegen, allein schon aufgrund der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, überschaubar. Zudem bietet die Festsetzung dem Bauherrn die Wahlmöglichkeit, ob er in passiven Schallschutz investieren möchte oder nur Räume mit nicht störepfindlichen Nutzungen in Richtung der Bundesstraße orientiert. Die getroffene Festsetzung in Verbindung mit dem Hinweis erlaubt dem späteren Bauherrn die nach seiner Ansicht beste Nutzung des Grundstücks, ohne optische

Beeinträchtigung durch eine Wand/ einen Wall und ohne dass die Gesundheit der Bewohner gefährdet ist. Zudem wurde in der Abwägung auch bedacht werden, dass die Kosten für eine Schallschutzanlage in Form eines Walls oder einer Wand zum Großteil von der östlichsten Bauzeile zu tragen wären.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes wurde eine sachgerechte Abwägung vorgenommen, die die Belange der späteren Bauherren bestmöglich bedenkt.

2.12 Gestalterische Festsetzungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang einer regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft ist die Vorgabe einer gestalterischen Leitlinie städtebaulich angemessen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 - 11 A 293/94, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile bzw. die gesamte Ortslage verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang,

Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen wurden individuell für dieses Baugebiet beraten. Es handelt sich nicht um die schlichte Übernahme von Gestaltungsvorgaben anderer Baugebiete. Letztere wurden allerdings als Arbeitsgrundlage für die vorliegenden Gestaltungsfestsetzungen herangezogen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor.

Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Bei der Abwägung, welche die Ortsgemeinde hinsichtlich der Regelungstiefe der gestalterischen Festsetzungen vorgenommen hat, stand im Vordergrund, den Bauherren größtmögliche Freiheit zu lassen und nur das Notwendigste festzusetzen.

Es werden keine Regelungen zur **Dachform oder Dachneigung** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen zulässig.

Auffällig in ganz Kottenheim ist die Verwendung dunkler **Dacheindeckungen**. Rote oder braune Eindeckungen treten nur vereinzelt auf. Dies ist zum einen historisch begründet, aber auch den Festsetzungen der Bebauungspläne innerhalb der Gemeinde geschuldet. Ungewöhnliche Farben sind bislang nicht anzutreffen.

Abbildung 16: Vogelperspektive von Kottenheim



(Quelle: www.google.de/maps)

Daher werden in dem Plangebiet als Dacheindeckung nur dunkle oder braune Farben zugelassen.

Das Gestaltungsziel der dunklen Eindeckungen kann durch Negativ-Formulierung (Ausschluss von ...) oder Positiv-Formulierung (zulässig sind ...) erreicht werden. Da Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen, können z.B. Begriffe wie „grelle Farben sind unzulässig“ nicht verwendet werden. Bei bestimmter Formulierung birgt die Definition nicht gewollter Farbtöne stets das Risiko lückenhaft zu sein, bzw. durch technischen Fortschritt und neue Farben, lückenhaft zu werden. Deshalb wird für vorliegenden Bebauungsplan ein Positiv-Katalog an zulässigen Farben festgelegt.

Um das in sich stimmige Bild der Dachlandschaft des Plangebietes zu sichern, sind auch Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flach in der gleichen Neigung wie das Dach aufmontiert werden. In Zeiten der Energiewende soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, moderne Technologien, wie Photovoltaikanlagen, zu nutzen, allerdings ohne das Gesamtbild zu stören.

Weiterhin wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern bzw. Böschungen** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,5 m über Gelände begrenzt. Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen. Der offene kommunikative Charakter von Kottenheim soll erhalten bleiben. Die Materialvorgaben beschränken sich auf den Ausschluss von gestalterisch unerwünschten, ortsuntypischen Baustoffen.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgärten**. Auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Zudem soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes direkt für die Themen „Klimaschutz und Artenschutz“ sensibilisiert werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist diese Festsetzung zwar nicht von Relevanz, da versiegelte Vorgärten auf die GRZ bzw. deren mögliche Überschreitung anzurechnen sind, stadtgestalterisch ist diese Festsetzung aber von hoher Bedeutung. Insbesondere in Neubaugebieten werden von den Bauherren direkt angeblich pflegeleichte Vorgartenzonen angelegt. Damit wird die Vielfalt, die vom Straßenraum aus betrachtet werden kann, in Monotonie umgewandelt. Die Festsetzung soll dem vorbeugen.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze ist auch unter Einhaltung dieser Festsetzung möglich.

Aufgrund der Topografie ist eine Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen erforderlich. Hierin wird geregelt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischen Naturstein (z.B. Basalt oder Schiefer) gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischen Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen sind. Zusätzlich sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen und flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke unzulässig. Die Grundstücke weisen nur Höhenunterschiede bis zu ca. 1,6 m innerhalb der überbaubaren Fläche auf. Daher ist es nicht notwendig, ein Baugrundstück aufwendig zu modellieren und die festgesetzte Höhe von Stützmauern ist ausreichend. Damit hier Auswüchse von z.B. überhohen Stützmauer oder ähnliches vermieden werden, damit Bauherren ihr Grundstück in einem Umfang anheben, wie es nicht notwendig ist, sind hier gestalterische Festsetzungen erforderlich. Ohne diese Festsetzungen würde nicht nur den Blick aus dem öffentlichen Raum beeinträchtigt, sondern auch die bestehenden angrenzenden und die neu zu bildenden Nachbargrundstücke. Der sowohl stadtgestalterische, aber insbesondere nachbarschützende Charakter dieser Festsetzung, ist unstrittig.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde bewusst verzichtet, um die Baufreiheit nur in dem notwendigen Maß einzuschränken, wie es für eine zurückhaltende städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Es finden sich aber insbesondere Regelungen im Bebauungsplan, die den Charakter des Neubaugebietes vom öffentlichen Raum aus betrachtet prägen.

2.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße unter 50 m² mindestens ein Stellplatz, pro Wohneinheit ab 50 m² sind 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde im ländlichen Raum gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

2.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

2.15 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Belange des Naturschutzes

3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) liegen in ca. 1,4 km Entfernung süd-westlich.

Als Vogelschutzgebiet liegen Teile des Gebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) in ca. 1,4 km Entfernung südwestlich.

Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Mineralwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Layenborn/ Kottenheim“ liegt nordwestlich des Ortes und wird nicht überplant.

Artenschutzrechtliche Belange:

Da ein Bauleitplan aufgestellt wird, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um ein Vorhaben im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Daraus folgt, dass die Überprüfung der Betroffenheit von Individuen oder Lebensstätten der durch § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Tierarten sich auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten beschränkt.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (nachstellen, fangen, verletzen, töten) liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.“

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Zerstörung von Lebensstätten) liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr.3 nicht vor,

- wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Die Untersuchungen wurden in Anlehnung an die „Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutz“ sowie nach den Methoden nach Südbeck et al., 2007 durchgeführt.

Die Untersuchungen zur Vogelfauna wurden gemäß Methodenblatt V1 „Revierkartierung Brutvögel“ der „Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutz“ durchgeführt. Insgesamt erfolgten 6 Tagbegehungen und 2 Nachtbegehungen, da die überschlägige Potenzialanalyse vorhandener Habitatstrukturen zu dem Ergebnis führte, dass Eulen im Untersuchungsgebiet nicht von

vorneherein ausgeschlossen werden können. Ein Auftreten von Rebhühnern und Wachteln wurde ebenfalls überprüft. Gesang und Rufe dienten ebenso für die Bestimmung wie Beobachtungen mit Hilfe eines Fernglases. Zur Untersuchung hinsichtlich eines Vorkommens von Wachtel, Rebhuhn und Eulen wurden Klangattrappen verwendet. Bei den Untersuchungen wurde darüber hinaus auf etwaige Baumhöhlen im Hinblick auf höhlenbewohnende Vogelarten (z.B. bestimmte Eulen, Spechte) geachtet.

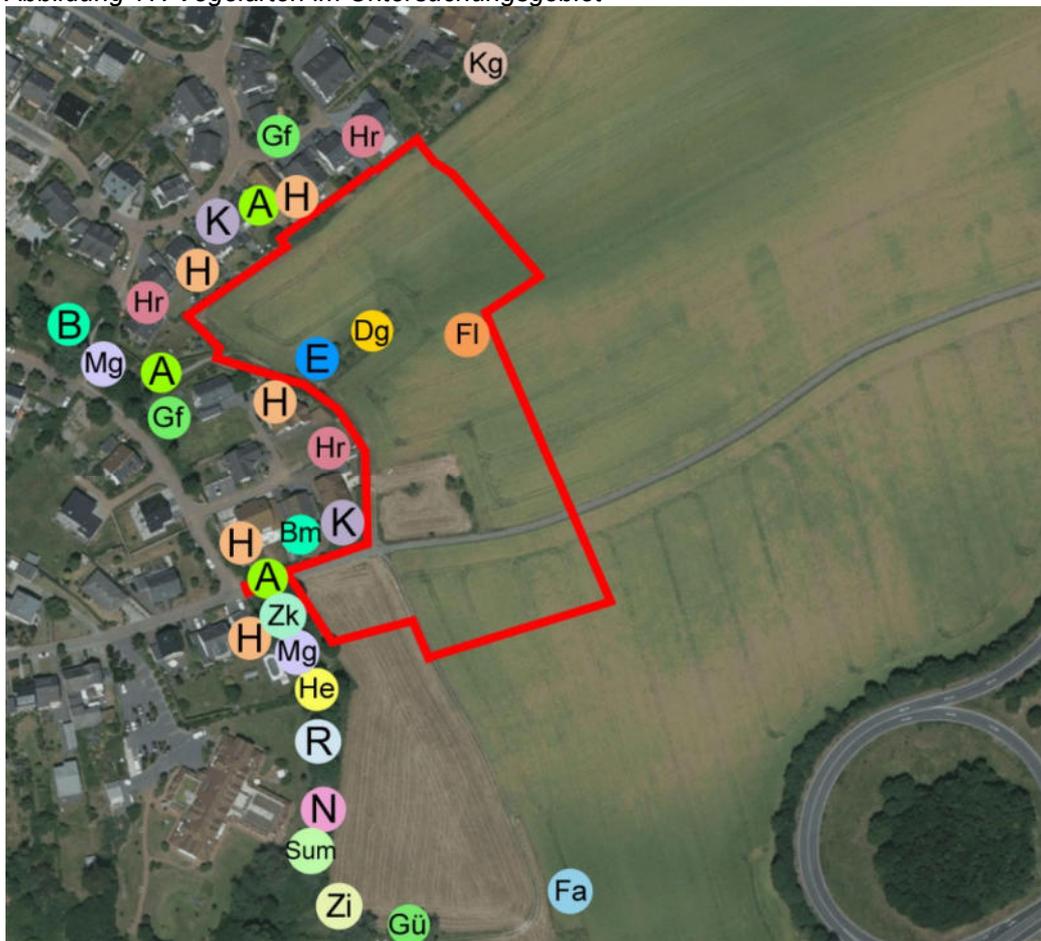
Die Untersuchungen zur Fledermausfauna wurden gemäß Methodenblatt FM1 „Transektkartierung mit Fledermausdetektor“ der „Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutz“ durchgeführt. Die Anzahl der Begehungen wurde jedoch im Vorfeld auf 2 Begehungen begrenzt.

Eine Horchboxenuntersuchung (Methodenblatt FM2) wurde nicht durchgeführt, da keine Beeinträchtigungen von Flugrouten, essentiellen Jagdhabitaten oder Eingriffen in Quartierstandorte zu erwarten sind. Ebenfalls waren die Voraussetzungen für die Notwendigkeit eines Netzfangs (FM3) oder Telemetrie (FM4) nicht gegeben.

Die Begutachtung führte zu folgenden Ergebnissen:

In nachfolgender Abbildung sind Revierzentren für Brutvögel punktförmig angegeben. Auf die Einzeichnung von Flugbewegungen wurde der Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Abbildung 17: Vogelarten im Untersuchungsgebiet



Angegeben sind die Reviermittelpunkte (Brutvögel). Die Bedeutung der Abkürzungen ist in Tabelle 2 der Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu finden

Bei allen im Plangebiet oder Umfeld vorgefundenen Vogelarten wird (mit Ausnahme der Feldlerche) nicht von einer unmittelbaren Beeinflussung durch die Planung ausgegangen.

Innerhalb des Plangebiets wurden neben Feldlerche auch Reviermittelpunkte von Elster (E) und Dorngrasmücke (Dg).

Innerhalb der Artengruppe Fledermäuse gelang der Nachweis von drei Arten. Sie gelten als streng geschützt und stehen auf der Roten Liste für Rheinland-Pfalz. Von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) wurde bis zu zwei, von Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Langohr (*Plecotus spec.*, (verm. *auritus*)) jeweils ein Individuum festgestellt. Die Arten nutzen das Gebiet bzw. das Umfeld als Jagdhabitat oder für Transferflüge. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um eine überwiegend Gebäude-bewohnende Art, die Wasserfledermaus bevorzugt Tagesquartiere in Baumhöhlen und Fledermauskästen aber auch beispielsweise in Brücken, das braune Langohr benutzt Tagesquartiere in Gebäuden und Baumhöhlen. Das Quartier der Zwergfledermaus liegt vermutlich in einem Wohngebäude im Umfeld. Dafür spricht neben der Häufigkeit von Quartieren in Gebäuden auch, dass die Art an beiden Beobachtungstagen bei der Jagd entlang von Strukturen beobachtet wurde. Die Wasserfledermaus wurde zwar an beiden Beobachtungstagen aufgezeichnet, jedoch nur kurz, so dass die Vermutung einer Transferfluges nahe liegt. Das braune Langohr war nur an einem Beobachtungstag und ebenfalls nur kurz vorhanden. Entsprechend liegt auch hier die Vermutung eines Transferfluges oder die temporäre Nutzung als Jagdhabitat nahe.

Tierökologisch besonders relevante Strukturelemente wie Baumhöhlen, Totholzstrukturen o. ä. konnten bei der örtlichen Inaugenscheinnahme festgestellt werden. Diese wurden mittels Endoskopie eingesehen und weisen zum Zeitpunkt der Begehung (Mai 2019) keinen Besatz auf. Eine vollständige Inventarisierung kann aufgrund dieser Abschätzung jedoch nicht erfolgen, da Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln, so dass trotz fehlenden Nachweises eine Nutzung als Sommerquartier nicht ausgeschlossen werden kann. Winterquartiere können im Planbereich hingegen ausgeschlossen werden, da die Stammdurchmesser der Höhlenbäume nicht frostsicher sind.

Abbildung 18: links endoskopische Aufnahme; rechts Höhlung in Obstbaum



(Quelle: Eigene Aufnahmen)

Die Saumstrukturen bieten potenziell zahlreiche Entwicklungs-/ Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen). Die Randbereiche des südlichen Wirtschaftswegs weisen Nisteingänge mit Auswurfhalden auf. Diese sind typisch für Sand- bzw. Erdbienen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Wiesenweg festgesetzt. In diesem Bereich darf entsprechend der Festsetzung 4., Maßnahmen zur Vermeidung keine Versiegelung des Bodens erfolgen. Bei einer Ertüchtigung des Wiesenwegs ist die Fläche als Rohbodenfläche mit überwiegend Sand auszubilden. Dabei ist vorzugsweise das im Gebiet bereits vorhandene entsprechende Substrat zu verwenden. Die Saumbereiche sind nach Herstellung einer offenen Bodenfläche ohne Vegetation mit einer wildbienenfreundlichen Stauden-Blümmischung überwiegend aus Korbblütlern anzusäen.

Abbildung 19: Nisteingänge am Wirtschaftsweg



(Quelle: eigene Aufnahmen)

Potenziell im Gebiet vorkommende Wildbienen sind besonders, das heißt national nach BArtSchV, geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BArtSchV). Gemäß § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG liegt ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für lediglich besonders geschützte Arten jedoch nicht vor, da es sich bei der Planung um einen nach § 18 Abs. 2 BNatSchG zulässigen Eingriff (Baugebiet während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) handelt.

Durch eventuell im Baugebiet vorkommende Wildbienen wird kein Verbotstatbestand ausgelöst, da diese lediglich national besonders geschützt sind und es sich bei der Planung um einen nach § 18 Abs. 2 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt. Unter der Voraussetzung, dass die Baumaßnahmen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand für die Gruppe der Wildbienen nicht erfüllt.

Mit folgenden Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden:

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der

Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. (vorher ist die CEF-Maßnahme – Aufhängen von Fledermaus-Spaltenquartiere - umzusetzen)

- Vor der Baumfällung sind potenzielle Fledermauslebensstätten auf einen Besatz zu kontrollieren und ggf. durch eine fachmännische Person zu verschließen.
- Unter der Voraussetzung, dass Baumaßnahmen zur Ertüchtigung des Wiesen-/Sandwegs im Süden des Planbereichs des zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand für die Gruppe der Wildbienen nicht erfüllt.
- Um die ökologische Funktion der avifaunistischen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Vogelnisthilfen 5x Halbhöhlen (bspw. der Firma Schwegler) vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Umfeld anzubringen.
- Um die ökologische Funktion der Fledermaus-Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Fledermausquartiere (6x Fledermaus-Höhlenquartiere, 6x Fledermaus-Spaltenquartiere) vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Die Fledermaus-Spaltenquartiere sind an einem Baum fachmännisch anzubringen.
- In die Randeingrünung des Baugebietes sind zusätzlich hochstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen.
- Für die im Plangebiet brütende Feldlerche ist ein Ausgleich in Form der Anlage von 1.000 m² Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrache durchzuführen. Nach Kreuziger 2013 (Vortrag "Die Feldlerche in der Planungspraxis") ist dann entsprechend von einem neuen Revier auf der Fläche auszugehen. Die Auswahl der Fläche erfolgte dabei unter Berücksichtigung folgender Aspekte:
 - Das Gefälle soll nicht steiler als 12 % sein (auf Flächen mit einem Gefälle von 12° wurden anderenorts Brutnachweise geführt).

Abbildung 20: externe Ausgleichsfläche für die Feldlerche

Foto der Maßnahmenfläche zur Darlegung des Gefälles mit Hecken-/Gehölz südwestlich

Foto mit „Vertikalstrukturen im Hintergrund“ südöstlich



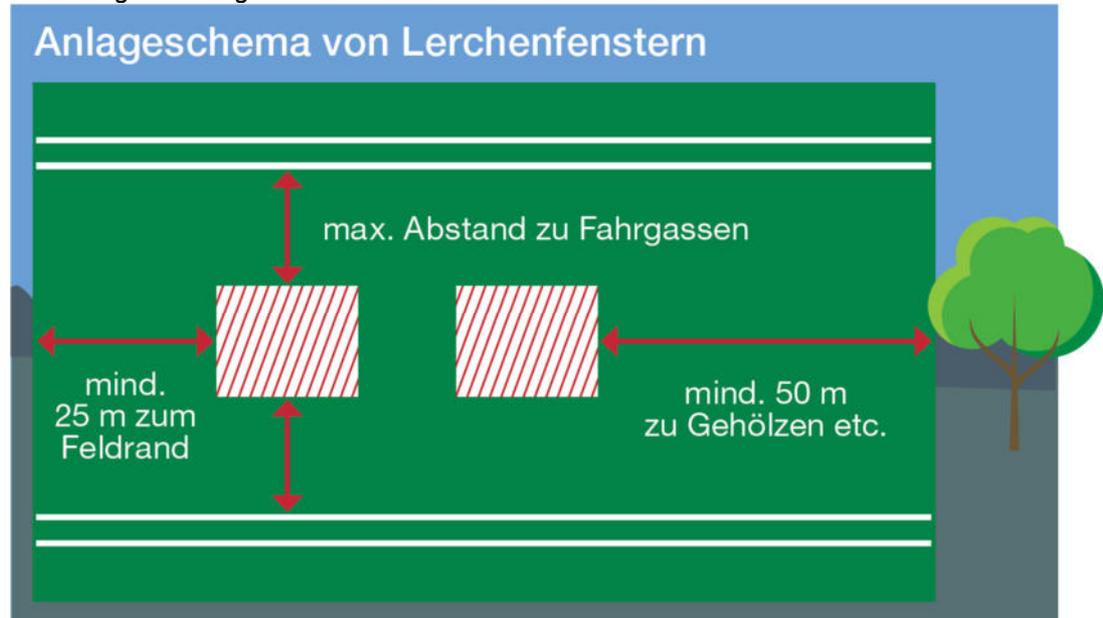
Das Gefälle wurde anhand des digitalen Geländemodelles des Landes ermittelt und beträgt 10 %.

- Die Fläche soll hinsichtlich der umgebenden Vertikalstrukturen ähnlich der Eingriffsfläche sein.

Im Bestand ist im Norden und Westen Bebauung vorhanden ist (75 m von dem Feldlerchenvorkommen nach Norden und ca. 85 m nach Westen) und vertikale Strukturen in Form von Obstbäumen in einer Entfernung von unter 30 m nach Westen. Offen ist das Areal nach Osten bis zur Bundesstraße über eine Entfernung von ca. 280 m.

Die Maßnahmenfläche ist nach Nordwesten deutlich mehr als 280 m offen, ohne jegliche vertikale Strukturen. Im Osten, Südosten und Südwesten finden sich Vertikalstrukturen in Form von Gehölzen und Hecken. Diese sind aber mehr als 50 m von dem westlichen Teil der Fläche entfernt. Dieser Abstand ist als ausreichend anzusehen.

Abbildung 21: Anlageschema von Lerchenfenstern



(Quelle: www.agrar.basf.de/de/ mit Quellenangabe von Cimiotti, D. Hötter, H. & Schöne, F. (2011): Projekt „1000 Äcker für die Feldlerche“. Naturschutzbund Deutschland e.V. in Kooperation mit dem Deutschen Bauernverband)

- Die Größe der Maßnahmenfläche soll ca. 1.000 m² betragen.
Innerhalb der Fläche müssen das Lerchenfenster ansich mit ca. 20 m² (z.B. ca. 4 x 5 m) und die umgebenden Schwarzbrachstreifen gut anzulegen sein.

Abbildung 22: Beispiel für ein Lerchenfenster



(Quelle: ebenda)

- Die Fläche mit gesichert verfügbar sein.

- Der Wiesenweg ist zum Schutz der Wildbienen von einer Versiegelung freizuhalten. Bei notwendiger Ertüchtigung des Weges sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Anlage einer vegetationsarmen, überwiegend sandigen Ansiedlungsfläche für Wildbienen. Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „Wiesenweg“ ist bei einer Ertüchtigung als Rohbodenfläche mit überwiegend Sand auszubilden. Dabei ist vorzugsweise das im Gebiet bereits vorhandene entsprechende Substrat zu verwenden. Die Saumbereiche sind nach Herstellung einer offenen Bodenfläche ohne Vegetation mit einer wildbienenfreundlichen Stauden-Blütmischung überwiegend aus Korbbblütlern anzusäen.

In Verbindung mit § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 BNatSchG und bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für das geplante Vorhaben nicht ein.

3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung „In der Rutschbach“ umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Das Plangebiet grenzt an ein Wohngebiet in der Gemeinde Kottenheim.

Abbildung 23: Fotos des Plangebietes
Blick Richtung Norden



Anbindung an den Ort



Quelle: Eigene Aufnahmen

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz):

BB1: Gebüschstreifen

aus einheimischen Schwarzdorn 180 m²

BJ0: Siedlungsgehölz außerhalb des Geltungsbereiches
mit keiner ausgebildeter Strauchschicht.

EA3: Fettwiese 1.169 m²

Wiesenflächen mit geringem Krautanteil, intensiv genutztes und gedüngtes Weidegrünland auf mäßig trockenen bis frischen Böden.

- HA0: Ackerfläche 15.011 m²
zur Zeit der Kartierung mit Raps bestellt
- HC1: Ackerrain 724 m²
Feld- und Wegraine, Straßenränder und Gräben mit linienhaft von den angrenzenden Flächen abgehobenem Bewuchs
- HJ1: Ziergarten 375 m²
Private Gartenflächen
- HK2: Streuobstwiese 2.004 m²
überwiegend alter Baumbestand mit zum Teil großen Höhlungen
- VB1: versiegelter Wirtschaftsweg 449 m²
- VB2: unversiegelter Wirtschaftsweg 421 m²

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind vereinzelte Strukturen, wie beispielsweise Hecken und Nutzgärtenfläche betroffen. Die Bäume können nicht erhalten bleiben. Durch die Planung wird der Entfall von Gehölzen vorbereitet. Deren Habitatfunktionen kann im näheren Umfeld nur bei Neuanlage einer Randeingrünung weiterhin bestehen. Tierökologisch besonders wertvolle Strukturen, wie Höhlen, konnten bei der Inaugenscheinnahme ebenfalls festgestellt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13b BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 4, § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“. Artenschutzrechtliche Ausgleiche müssen unabhängig davon erfolgen.

3.1 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um Tschernosem-Parabraunerde aus Löss oder Lösslehm.

Innerhalb des Plangebietes stehen überwiegend naturnahe Böden an. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend ausgeprägt. Im Bereich der Wirtschaftswege ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden in Teilbereichen durch Auf- und Abtrag, Nutzung usw. anthropogen überformt wurden.

Innerhalb der unbefestigten Bodenflächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die Grundwasserneubildung beträgt 176 mm/a.

Das Plangebiet liegt östlich des Waldmühlbachs (Gewässer 3. Ordnung). Von dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich ist das Plangebiet nicht betroffen.

Mineral-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Plangebiets.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. Bei Neuanlage der Zufahrten und Hofflächen kann es zu einem Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des

oberflächlichen Abflusses kommen. Sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens aber erhalten.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasserhaushalt“ sind als mäßig einzustufen.

3.2 Klima und Luft

Kottenheim liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Makroklimatisch liegt Kottenheim im Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (mittlere Lufttemperatur 9,3 °C) und den Niederschlagsverhältnissen (durchschnittlicher Jahresniederschlag 699 mm) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die umgebende Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.3 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraumes „Pellenzsenke“.

Das Landschaftsbild in der Pellenzsenke wird durch eine offene Agrarlandschaft bestimmt, in der Elemente der historischen Kulturlandschaft nur noch in Form kleiner Restbestände (z.B. Feuchtwiesen bei Thür, Niederwälder im Nettetal) erhalten sind. Abgesehen von den bandartigen Grünlandkomplexen in der Nettetalniederung sind die Nutzungsstrukturen fast vollständig von Ackerbau geprägt.

Neben dem Ackerbau finden sich um die Ortslage Kottenheims mehrere Streuobstwiesen, welche sich in einem, zum Teil sehr guten, Erhaltungszustand befinden. Kottenheim liegt im Bereich der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Maifeld - Pellenz“. Prägende Merkmale sind der Korn und Obstanbau, der Abbau von Lava und Bims sowie zahlreiche Bimskanten, die als Landschaftsstrukturen sichtbar sind. Die Bedeutung wird als sehr hoch eingestuft.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche langfristig Wohnhäuser errichtet werden. Hinsichtlich des Orts-/ Landschaftsbilds werden sich keine einschneidenden

Veränderungen ergeben. Das Plangebiet entfaltet durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.4 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Rutschbach - 1. Erweiterung“ nicht erheblich nachteilig auf die Schutzgüter Schutzgebiete, Wasserhaushalt und Boden aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB nicht.

Mit folgenden Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden:

- Hinweise zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise
- Hinweis zur Brauchwassernutzung und zur breitflächigen Versickerung vor Ort
- Hinweise zum Bodenschutz, schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden
- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. (vorher ist die CEF-Maßnahme – Aufhängen von Fledermaus-Spaltenquartiere - umzusetzen)
- Vor der Baumfällung sind potenzielle Fledermauslebensstätten auf einen Besatz zu kontrollieren und ggf. durch eine fachmännische Person zu verschließen.
- Unter der Voraussetzung, dass Baumaßnahmen zur Ertüchtigung des Wiesen-/Sandwegs im Süden des Planbereichs des zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand für die Gruppe der Wildbienen nicht erfüllt.
- Um die ökologische Funktion der avifaunistischen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Vogelnisthilfen 5x Halbhöhlen (bspw. der Firma Schwegler) vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Umfeld anzubringen.
- Um die ökologische Funktion der Fledermaus-Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Fledermausquartiere (6x Fledermaus-Höhlenquartiere, 6x Fledermaus-Spaltenquartiere) vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Die Fledermaus-Spaltenquartiere sind an einem Baum fachmännisch anzubringen.
- Die Randeingrünung des Baugebietes sollte mit hochstämmigen Obstbäumen erfolgen.
- Für die im Plangebiet brütende Feldlerche ist ein Ausgleich in Form der Anlage von 1.000 m² Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrache durchzuführen. Nach Kreuziger 2013 (Vortrag “Die Feldlerche in der Planungspraxis”) ist dann entsprechend von einem neuen Revier auf der Fläche auszugehen.

Obige Vorgaben und Hinweise tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei. Unabhängig von der entfallenden Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Abwägung eine Vermeidung und Verminderung der Eingriffe zu berücksichtigen.

Daher werden obige Aspekte in den Bebauungsplan übernommen, soweit eine Rechtsgrundlage die Ortsgemeinde hierzu ermächtigt (Vorgaben) oder als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn keine Möglichkeit der verbindlichen Festsetzung mangels Rechtsgrundlage gegeben ist oder der Hinweis auf andere Vorschriften, wie DINs oder Artenschutz verweist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	21.034	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	14.661	69,70 %
Innere Erschließung	2.268	10,78 %
Fußweg	271	1,29 %
Wirtschaftsweg neu	1.120	5,32 %
Wirtschaftsweg Bestand	119	0,56 %
Wiesenweg	117	0,55 %
Regenrückhaltebecken	811	3,84 %
Mülltonnenabstellplatz	21	0,10 %
Randeingrünung	1.645	7,82 %

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig. Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren erfolgen müssen.

4.3 Auswirkungen durch Verkehr

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist nur ein Anschluss an die Schulstraße sinnvoll. Eine (zusätzliche) Anbindung an die Thürer Straße würde zu einer Straßenlänge ohne Anbau durch Wohnbaugrundstücke von ca. 250 m führen. Damit würde das Plangebiet unwirtschaftlich. Eine Anbindung an den Frankenweg ist baulich nicht möglich, da der Frankener Weg nach Süden komplett bebaut ist.

Sofern die neuen Bewohner über die Thürer Straße in Richtung Mendig/Kruft/Andernach fahren wollen, müssten sie dann zunächst durch den verkehrsberuhigten Bereich (Fraukircher Weg) oder die Siegfriedstraße, um auf die Thürer Straße zu gelangen. Hinsichtlich der Fahrzeit ist dies vergleichbar mit einer Fahrt über die Schulstraße und Hausener Straße. Je nach Verkehrslage kann dabei das Linksabbiegen von der Fallerstraße auf die B 256 schon dazu führen, dass die scheinbare Abkürzung durch Thür mehr Fahrzeit in Anspruch nimmt, als das flüssige Auffahren über den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße. Der neue Verkehr wird sich daher, bezüglich der Fahrrichtung Mendig/Kruft/Andernach voraussichtlich verteilen. Die Straßen, die in Thür durch den Verkehr aus Kottenheim betroffen sind, sind hinsichtlich ihres Querschnittes und des bisherigen Verkehrsauskommens geeignet den potenziellen Mehrverkehr aufzunehmen.

Die Fahrrichtung Mayen wird über die Schulstraße und Hausener Straße abfließen. Da der Verkehr voraussichtlich an der Grundschule der Ortsgemeinde vorbeifährt wurde abgeschätzt, inwiefern das vertretbar ist. In dem Neubaugebiet können unter der Annahme der im ländlichen Raum üblichen Grundstücksgrößen rund 27 Baugrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan gibt maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Der durch das Neubaugebiet induzierte Verkehr kann auf der Grundlage der *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006* ermittelt werden.

Tabelle 3: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch das Neubaugebiet

Verkehrserzeugung durch...	Anzahl Gebäude	Wohneinheiten pro Gebäude	Bewohner pro Einheit	Personen (gerundet auf 10)	Wege pro Person und Tag	Wege (gerundet auf 10)
Bewohner	30	2	3	180	3,16	570
Besucher (5%)						30
Wirtschaftsverkehr (0,1/E)						20
Alle Teilnehmer (Summe)						620

Fortsetzung:

Anteil ÖPNV (2%)	Anteil NMIV (15%)	Anteil MIV	Besetzungsgrad	Fahrten pro Tag exakt	Fahrten pro Tag gerundet
0	85,5	485	1,20	404	400
0	4,5	26	1,20	21	20
0	0	20	1,00	20	20
				445	450

Berechnung auf Grundlage der "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen im Tagesgang

Stundenintervall	Quellverkehr (%)	Zielverkehr (%)	Quellverkehr (Kfz/h)	Zielverkehr (Kfz/h)	Querschnitt (Kfz/h)
00 - 01	0,00	0,25	0	1	1
01 - 02	0,00	0,20	0	0	0
02 - 03	0,00	0,00	0	0	0
03 - 04	0,25	0,00	1	0	1
04 - 05	1,00	0,00	2	0	2
05 - 06	4,50	0,25	10	1	11
06 - 07	15,00	0,90	34	2	36
07 - 08	14,00	2,00	32	5	36
08 - 09	8,00	2,50	18	6	24
09 - 10	5,25	2,75	12	6	18
10 - 11	4,25	3,50	10	8	17
11 - 12	3,00	5,25	7	12	19
12 - 13	3,50	7,50	8	17	25
13 - 14	5,50	7,00	12	16	28
14 - 15	6,00	4,25	14	10	23
15 - 16	4,75	6,50	11	15	25
16 - 17	6,00	14,00	14	32	45
17 - 18	7,50	13,75	17	31	48
18 - 19	4,50	10,40	10	23	34
19 - 20	4,25	6,00	10	14	23
20 - 21	2,00	3,75	5	8	13
21 - 22	0,50	3,50	1	8	9
22 - 23	0,25	3,75	1	8	9
23 - 24	0,00	2,00	0	5	5
Summe			225 Kfz/d	225 Kfz/d	450 Kfz/d

Die sich ergebenden Spitzenstunden für die Nachmittags- und Abendspitze (maßgebliche Tageswerte) sind **rot** markiert. Die sich ergebenden Spitzenstunden in der Nacht (maßgebliche Nachtwerte) sind **grün** markiert. Der Schwerverkehrsanteil wird mit maximal 1,0% angesetzt.

Bei bis zu geplanten 30 Grundstücken (aufgerundet, um auf der sicheren Seite zu sein) mit bis zu 2 Wohneinheiten und einem geringen Anteil an nicht motorisierten Individualverkehr beträgt die Summe der Fahrten incl. Besucher- und Wirtschaftsverkehr rund 450 Kfz pro Tag und bis zu 48 Kfz im Querschnitt (Ziel- und Quellverkehr) in der höchsten Spitzenstunde am Nachmittag.

Die Straßen, die zu dem Neubaugebiet führen, verfügen über einen ausreichenden Ausbauquerschnitt, um diese Mehrbelastung aufzunehmen, dies trifft auch für den Bereich vor der Grundschule zu.

Unabhängig von dem Neubaugebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Kottenheim derzeit ein Verkehrskonzept in der Bearbeitung. Dies zeigt, dass die Ortsgemeinde sehr verantwortungsvoll mit dem Thema Verkehr umgeht.

Hinsichtlich einer Verkehrsleitung, Beschilderung, Markierung etc. könnten soweit erforderlich und umsetzbar Maßnahmen im Planvollzug verkehrsbehördlich angeordnet werden. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan mangelt es an einer Rechtsgrundlage. Dies trifft bei vorliegendem Plangebiet insbesondere zu, da die Maßnahmen außerhalb Bebauungsplangebietes liegen würden.

4.4 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde trägt die Kosten der Bebauungsplanung. Zudem werden Kosten für die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden dabei von der Ortsgemeinde zu tragen sein. Für die Erschließung werden satzungsgemäße Beiträge erhoben.

Kottenheim, den

(Thomas Braunstein)
Ortsbürgermeister