

**ORTSGEMEINDE ANSCHAU
VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Unterste Wasem – Im Flürchen“**

**F a s s u n g
für die freiwillige
frühzeitige
Beteiligung
gemäß §§ 3(1),
4(1) BauGB
i.V.m. § 215 a
BauGB**

Stand: 16. Februar 2024
Projekt-Nr.: 12 895

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LÄNDLICHKEITSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
4	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	10
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	12
6	UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE	13
7	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	13
7.1	Städtebauliche Konzeption	13
7.2	Verkehrliche Erschließung	15
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	15
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
7.5	Bauweise	18
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen und Carports	18
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	19
7.8	Örtliche Bauvorschriften	21
7.9	Ver- und Entsorgung	23
7.10	Bodenbelastungen	25
7.11	Immissionsschutz	25
7.12	Bodenordnung	26
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	27
8	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	27
8.1	Allgemeine Bewertungen nach § 215 a BauGB	27
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	28
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	30



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

33

16. Februar 2024

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Anschau sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterste Wasem – Im Flürchen“ am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde - direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung - vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Weiterhin sind kleinere Teilaufhebungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Strang“ ebenfalls im vorliegenden Geltungsbereich mit aufgenommen, da auch in diesen Bereichen fortan eine Wohnbebauung zugelassen werden soll. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine zeichnerische Änderung. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit - sofern sie den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für rund 14 freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser in Anschau geschaffen werden. Der vorliegende Geltungsbereich beläuft sich auf rund

0,78 ha und überplant das Flurstück 17 (teilweise), in der Flur 6, Gemarkung Anschau. Ebenso wird das Flurstück 55 in der Flur 7 (teilweise), das Flurstück 13/1 (teilweise) in der Flur 4 sowie das Flurstück 87/2 (teilweise) in der Flur 6 überplant. Zudem wird ein Teilaufhebungsbereich und damit das Flurstück 130/25 sowie die Flurstücke 130/24 und 130/26 (jeweils teilweise; alle in der Gemarkung Anschau, Flur 4) in den vorliegenden Geltungsbereich aufgenommen.

Aus der nachfolgenden Abbildung kann die Lage des Plangebiets bzw. dessen Geltungsbereich entnommen werden.



16. Februar 2024

Abb.: Lageübersicht mit Geltungsbereich (Quelle: © Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz,
unmaßstäblich/verändert)

Hinsichtlich des bestehenden Bedarfs für weitere Wohnbaugrundstücke ist festzuhalten, dass - sofern künftig der Anteil der jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnimmt – der Ortsgemeinde negative Folgen des demographischen Wandels drohen. Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generationen mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Ferner gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aufgrund der zuvor aufgeführten Fakten ist es für die Ortsgemeinde Anschau wichtig, besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Ortsgemeinde zu stärken und zeitgleich eine Generationsmischung zu gewährleisten. Es bestehen in der Ortsgemeinde für das kleine Plangebiet bereits konkrete Bauabsichten durch einheimische Bürger*innen.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde wird insofern notwendig, da in der Ortsgemeinde lediglich noch über ein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück verfügt. Die wenigen übrigen innerorts liegenden Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz, oder sie sind teils mit baulichen Nebenanlagen bebaut bzw. werden als Gärten sowie anderweitig genutzt. Sie stehen daher nicht zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung.

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

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes in der Ortsgemeinde seitens der Plangeberin als erforderlich erachtet, um dem bestehenden Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen. Dieser wird somit der planerische Vorrang eingeräumt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Unter Verweis auf die Detailausführungen in Kapitel 2 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 215 a BauGB.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Ortsgemeinderat Anschau hatte in seiner **öffentlichen Sitzung am 12.10.2022 beschlossen**, den Bebauungsplan „Unterste Wasem – Im Flürchen“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

16. Februar 2024



Nach § 13 b BauGB konnten Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18.07.2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht angewendet werden darf.

Der Deutsche Bundestag hat nunmehr den § 215 a BauGB eingeführt. Auf Grundlage des § 215 a BauGB können nach § 13 b BauGB begonnene Planverfahren zu Ende geführt werden.

§ 215 a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen (Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB). Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden (Erarbeitung qualifizierter Umweltbericht). Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie u.a. der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Gelangt die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 a Absatz 3 auszugleichen wären, kann das beschleunigte Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen zu Ende geführt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dann weiterhin auch nicht erforderlich. Bei der Fortführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 215 a BauGB ist es jedoch erforderlich, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

Falls die UV-Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Der § 215 a BauGB ersetzt den § 13 b BauGB, der klarstellend durch den Gesetzgeber aufgehoben worden ist.

Das beauftragte Ingenieurbüro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, hat die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet schriftlich erarbeitet (siehe separate Anlage zur Begründung). Diese gelangt im Sinne der Regelung des § 215 a BauGB in Verbindung mit der Abarbeitung der BauGB-Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen und zu berücksichtigen wären.

Das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend unter Anwendung des neu eingeführten § 215 a BauGB fortgeführt werden. Der neue § 215 a BauGB verweist in Absatz 3 auf die Möglichkeit der weiteren Verfahrensdurchführung und des Verfahrensabschlusses im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB,

16. Februar 2024



welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft. **Gemäß § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Anwendung des § 215 a BauGB für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich ist. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 215 a BauGB.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

§ 1 a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Unter Verweis auf die Ausführungen zur Bedarfsbegründung in Kapitel 1 und der nicht hinreichend zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale hat sich die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung dazu entschieden, am Siedlungsrand in einem flächenhaft geringen Umfang ein kleines Baugebiet zu entwickeln. Der Plankonzeption wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Ortsgemeinde Anschau ist der Verbandsgemeinde Vordereifel und damit dem Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet. Die ländlich geprägte Ortsgemeinde mit rund 300 Einwohnern ist nahe der Städte Mayen und Polch zu verorten und befindet sich lediglich 7 km entfernt von der Autobahnauffahrt zur A 48. Des Weiteren ist die Siedlungsbebauung von Anschau von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Neustraße“ und die „Dorfstraße“. Über die durch Anschau verlaufende Kreisstraße K 9 kann in östlicher Richtung die Landstraße L 96 und damit die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet werden.

Die Plangebietsfläche selbst befindet sich am südwestlichen Rand der Siedlungsbebauung von Anschau und weist eine Plangebietsgröße von rund 0,78 ha auf. Sie schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Dabei zeichnet sich die bestehende Wohnbebauung durch überwiegend freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohnbebauung verfügen über Hausgärten, die teils vermehrte Gehölzbestände aufweisen.

16. Februar 2024



Das Plangebiet bestehen zu einem Großteil aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und Extensivwiesen. Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich hierbei im Süden des Plangebietes und sind zum Zeitpunkt der Begehung mit einer Einsaat versehen (Mai 2023). Im Südwesten der in Rede stehenden Fläche befindet sich eine extensiv genutzte Wiese vor einem Brach gefallen Sportplatz. Diese Wiese beinhaltet neben den typischen Ruderalpflanzen auch zwei Birken. Die extensiv genutzte Wiese grenzt westlich an die „Dorfstraße“ an, während die landwirtschaftlichen Flächen südlich an die „Neustraße“ grenzen. An der Kreuzung zwischen „Talstraße“ und „Neustraße“ befindet sich eine Baum- und Strauchgruppe mit heimischen Gehölzen, welche teilweise überplant wird.

Weiter nordöstlich im und außerhalb des Plangebietes folgen als Dauergrünland genutzte landwirtschaftliche Flächen, welche teilweise überplant werden. Hier wird außerdem ein von der „Neustraße“ abzweigender Wirtschaftsweg teilweise überplant. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in dieser Richtung außerdem eine umzäunte Grünfläche mit einem darauf stehenden Obstbaum.

Weiter südlich sowie östlich - außerhalb des Plangebietes - befinden sich zudem größere Mischwaldflächen.

Die im sonstigen Geltungsbereich gelegene Fläche befindet sich im Nordwesten der eben thematisierten größeren Fläche und damit im Südwesten der Siedlungsbebauung von Anschau. Die Erschließung erfolgt hier über die bestehende Gemeindestraße „Flurgarten“, welche sich zum Zeitpunkt der Begehung eher als verdichteter Schotterweg darstellte.

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 175 m² und fungiert aktuell als Drainage. Während im Osten die Bestandsbebauung der Gemeinde an die Fläche angrenzt, ist diese im Norden und Süden durch extensive Wiesenflächen umgeben. Hier sind vereinzelt gepflanzte Laubbäume sowie die typische Ruderalvegetation vorzufinden. Vereinzelt befinden sich junge Sträucher am Wegrand der Erschließungsstraße „Flurgarten“. Im Westen grenzen weitläufige intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an den sonstigen Geltungsbereich an. Dazwischen verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Zur besseren Übersicht folgen Bestandsaufnahmen aus der Begehung im Mai 2023 sowie ein Luftbild mit nachträglich rot markiertem Geltungsbereich der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung.

16. Februar 2024





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



**Abb.: Bestandsaufnahmen im Plangebiet
(eigene Aufnahmen, Mai 2023)**



**Abb.: Bestandsaufnahmen der Flächen rund um den sonstigen Geltungsbereich
(eigene Aufnahmen, Mai 2023)**

16. Februar 2024





**Abb.: Bestandaufnahmen der Flächen rund um den sonstigen Geltungsbereich
(eigene Aufnahmen, Mai 2023)**

4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Die Ortsgemeinde Anschau gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Anschau im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan 2017 verzichtet.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

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

In der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplanes von 2017 unterliegt die in Rede stehende Plangebietsfläche (siehe nachfolgende Abbildung; nachträglich rot umkreiste Fläche des Geltungsbereichs) der Flächendarstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ (siehe grün schraffierte Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs-

16. Februar 2024

und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Der Siedlungskörper der Ortsgemeinde wird hingegen in Weiß dargestellt. Dies bedeutet, dass für die Ortsgemeinde Anschau und das in Rede stehende Plangebiet von Seiten des RROP keine Vorgaben festgelegt wurden.

Von weiteren Beschreibungen hinsichtlich umliegender Flächendarstellungen wird abgesehen, da sie für die vorliegende Planung nicht von Belang sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann. Gemäß Grundsatz G 29 soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

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

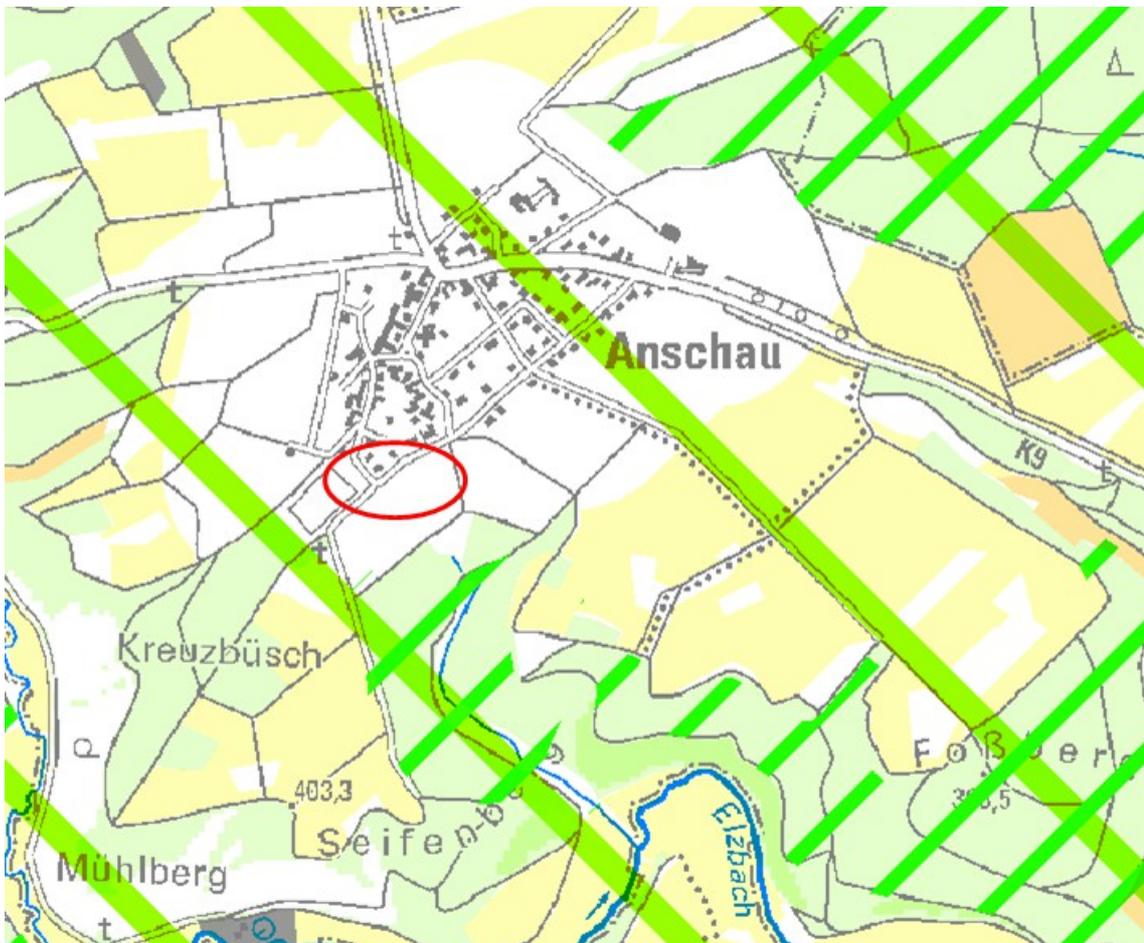


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans 2017 mit nachträglich rot umkreister Plangebietsfläche (unmaßstäblich/verändert)

16. Februar 2024

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für das Plangebiet werden aktuell „Flächen für die Landwirtschaft“, „Mischbaufläche“ sowie im Westen „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Rahmen der Anwendung des § 215 a BauGB entfällt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet und flächenhaft nur einen geringen Umfang einnimmt, ist dies gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

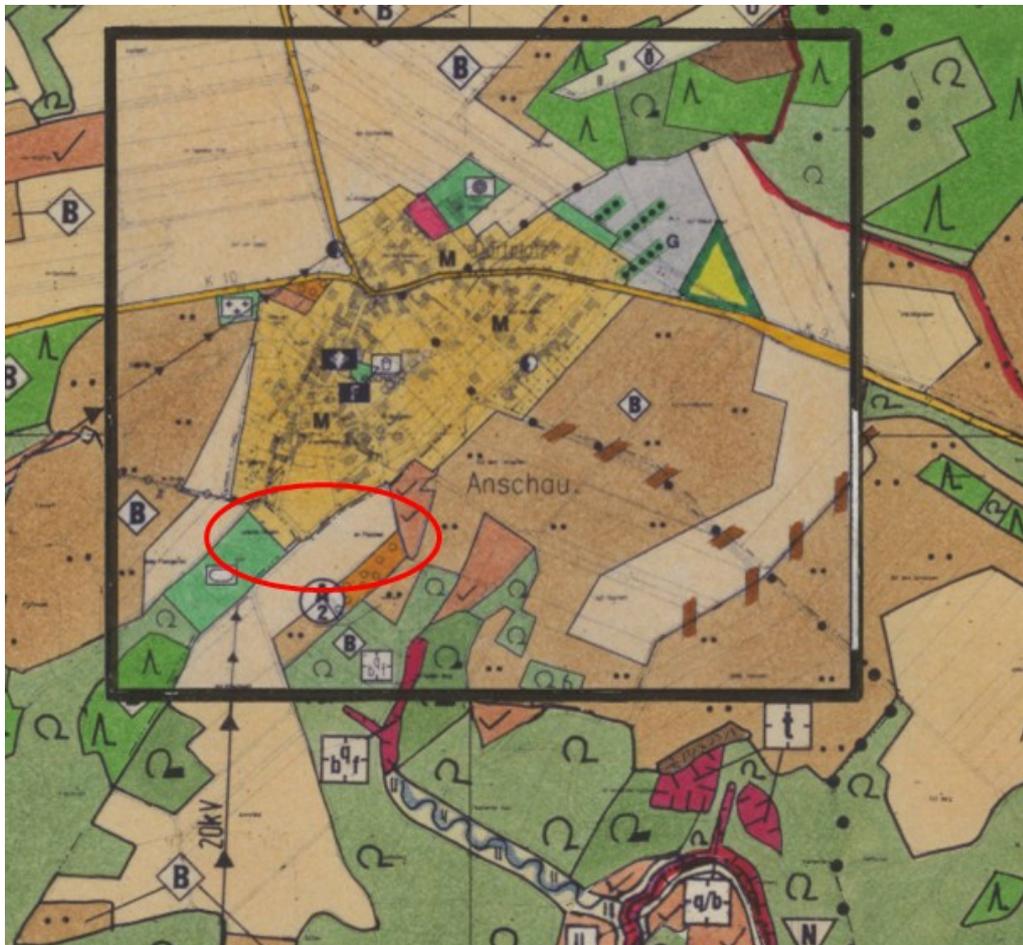


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel mit nachträglich weiträumig rot umkreistem Geltungsbereich (unmaßstäblich/verändert)

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ in ca. 400 m Entfernung Richtung Westen und Süden. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche in Richtung des besagten Schutzgebietes dar, es wird hiervon jedoch nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Andere kartierte Gebiete wie beispielsweise nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS, Kompensationsflächen oder Flurstücke der Naturschutzbehörde) kommen im Plangebiet nicht vor und liegen außerhalb einer für die Planung relevanten Reichweite.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption

Der in Rede stehende Bebauungsplan dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde Anschau in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hinsichtlich der äußeren sowie inneren Erschließung kann größtenteils auf die bereits vorhandenen Gemeindestraßen „Neustraße“ und „Dorfstraße“ zurückgegriffen werden, weshalb dahingehend ein sehr sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine wirtschaftliche Erschließung gegeben sind.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll zudem die durch den Bebauungsplan „Im Strang“ festgesetzte Straßenfläche östlich des ehemaligen Sportplatzes überplant werden (siehe Teilaufhebungsbereich in der Planzeichnung). Diesbezüglich hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass jener im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenteil nicht erforderlich ist und somit nunmehr als Baugrundstück ausgewiesen werden kann.

Darüber hinaus möchte die Plangeberin die derzeit im Bebauungsplan „Im Strang“ festgesetzte öffentliche Grünfläche (Gemarkung Anschau, Flur 4, Flurstück 130/25) ebenfalls als überbaubare Fläche ausweisen und damit für diesen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Strang“ ein durchgehendes Baufenster bzw. überbaubare und nicht überbaubare Fläche ausweisen. In der rechtskräftigen Planurkunde ist eine „vorhandene Drainage“ zeichnerisch festgesetzt, die jedoch als solche nicht mehr erforderlich ist. Insofern sieht die Trägerin der Planungshoheit für diesen sonstigen Geltungsbereich in der vorliegenden Planung eine zusätzliche Wohnbauflächenausweisung vor. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass für diesen Teilaufhebungsbereich weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Strang“ gelten – sofern sie den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

16. Februar 2024



Die Gesamtgröße des vorliegenden Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,78 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 12 Bauplätze geschaffen werden.

Weiterhin wird das Plangebiet so konzipiert, dass maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Im Plangebiet sind außerdem nur Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Pro Wohngebäude als Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Ferner werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei dient der Ordnungsbereich (OB) A der randlichen Eingrünung.

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen und diese entsprechend erläutert. Zudem wird die Planzeichnung des in Rede stehenden Bebauungsplans nachfolgend abgebildet.

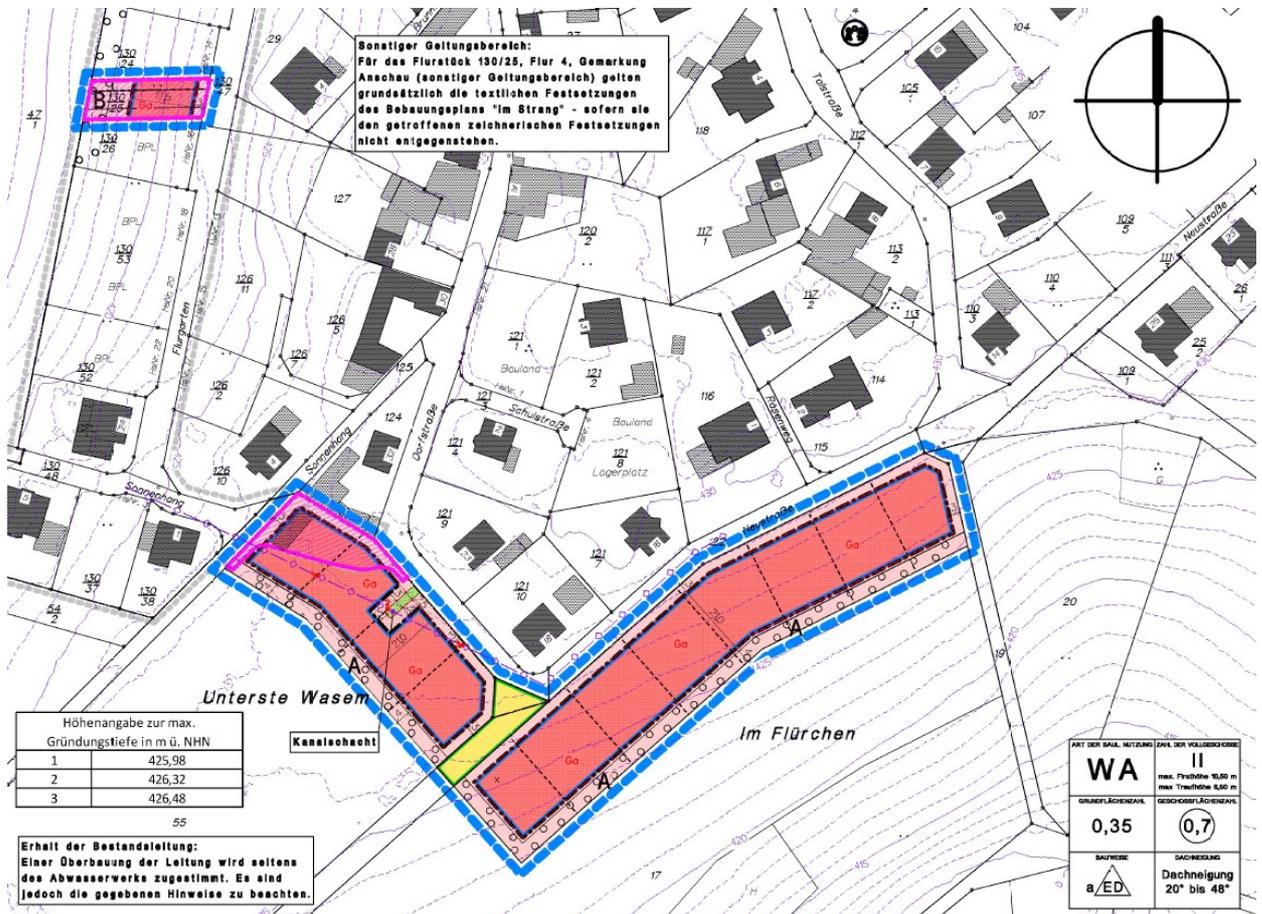


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Unterste Wasem – Im Flürchen“
 (unmaßstäbliche Darstellung)

16. Februar 2024



7.2 Verkehrliche Erschließung

Für die äußere und innere verkehrliche Erschließung kann größtenteils auf die bereits vorhandenen Gemeindestraßen „Neustraße“ und „Dorfstraße“ zurückgegriffen werden, weshalb dahingehend ein sehr sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine wirtschaftliche Erschließung gegeben sind. Lediglich im Kreuzungsbereich der „Dorfstraße“ und „Neustraße“ im Südwesten des Plangebiets wird hier ein geringfügiger Ausbau zur Erschließung aller Baugrundstücke erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von gerade einmal rund 200 m² neu ausgewiesener Straßenverkehrsfläche.

Weiterhin wird im Bebauungsplan der bestehende Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets zeichnerisch als eben solcher festgesetzt, um weiterhin die verkehrliche Anbindung für eine landwirtschaftliche Nutzung der weiter südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherzustellen.

7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um dem dörflichen Gebietscharakter sowie der Ortsrandlage hinreichend Rechnung zu tragen, werden im Plangebiet lediglich Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) für zulässig erklärt.

Die gemäß § 4 (3) Ziffer 1 bis 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme der oben genannten Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

7.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Für die bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,35 festgesetzt**. Dies bedeutet, dass maximal **35%** der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut, werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße gemäß Gestaltungsentwurf von rund 570 m² (entsprechend der empfohlenen Grundstücksaufteilung) entspricht dies einer Gebäudegrundfläche von ca. **199,50 m²**.

16. Februar 2024



In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um ihre Hälfte überschritten werden (d.h. eine GRZ von 0,525 darf unter diesen Voraussetzungen nicht überschritten werden).

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf 0,7 begrenzt. Somit wird u.a. durch die Festsetzung der GRZ und GFZ einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Schutzgüter Boden und Wasser vorgebeugt. Dennoch wird den Bauherr*innen eine ausreichende Gebäudekubatur eingeräumt, überdimensionierte Baukörper am Ortsrand jedoch im Sinne der Ortsgemeinde unterbunden.

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

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sind daher maximal 2 Wohnungen zulässig. Hiermit wird auch dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO zudem die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** mit 2 festgelegt. Gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO wird außerdem die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zu hohe Baukörper, die den ländlichen Gebietscharakter negativ beeinträchtigen würden, sollen durch die Inhalte der Festsetzung Nr. 2.4 verhindert werden.

Die **Höchstgrenzen der Gebäudehöhen** werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,50 m

Die Traufhöhen werden zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

- die höchste an das jeweilige Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche der Straße „Sonnenhang“, „Dorfstraße“ bzw. „Neustraße“. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.
- für das mit „x“ gekennzeichnete Baugrundstück eine NHN-Höhe von 427,50 m ü. NHN.

Den zuvor beschriebenen Sachverhalt zur Höhenfestsetzung sollen die beiden nachfolgend abgebildeten Systemskizzen veranschaulichen.



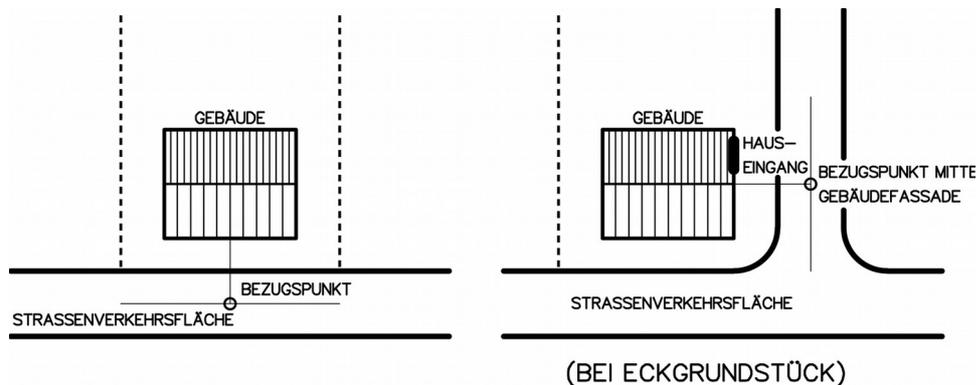


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

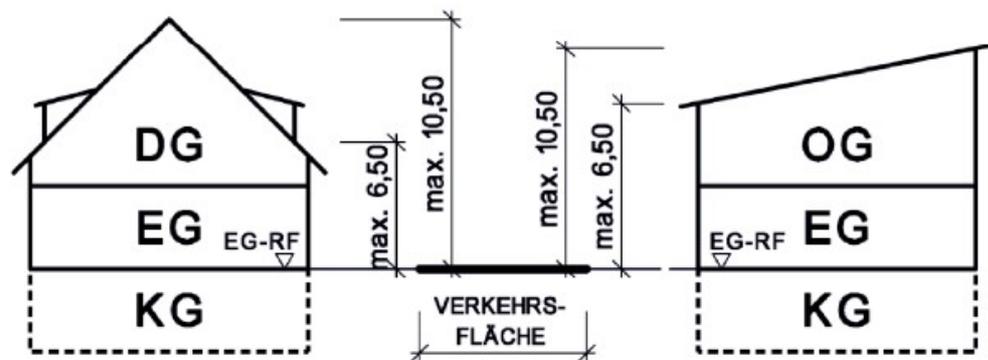


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden darf (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

Ferner gilt es für die drei nordwestlich gelegenen Baugrundstücke mit durchquerendem Leitungsverlauf zu berücksichtigen, dass bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Gründungstiefe gemäß jeweiliger Höhenangabe in der Planzeichnung zulässig sind. Die Gründungstiefe unter gewachsener, natürlicher Geländeoberkante (GOK) bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen interpolierten Kanaltiefen – unter Berücksichtigung erforderlicher Mindestabstände.

Bei der Ermittlung der zeichnerisch festgesetzten Höhenangaben wurden die höchsten Punkte der Sohlentiefe des Bestandskanals für jedes der drei potenziellen Baugrundstücke herangezogen. Zur jeweils interpolierten Sohlentiefe wurde dann - unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanalrohre (DN 500) sowie weiterer einzuhaltender Abstände – ein Puffer von 1,60 m dazu addiert. Somit kann ein hinreichender Abstand zur Bestandsleitung sichergestellt und zugleich eine frostfreie Gründungstiefe ermöglicht werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung erforderlicher Versorgungsleitungen oder -anlagen, wie Hausanschlüsse, Kanalgräben für das Schmutzwasser oder Entwässerungsgräben auch in tieferer Bautiefe zulässig sind – sofern erforderlich.

16. Februar 2024

Durch die vorstehend beschriebene Textfestsetzung Nr. 10 werden die Belange des Abwasserbeseitigungspflichtigen in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Verlegung des Bestandskanals ist u.a. wegen der topographischen Gegebenheiten nicht ohne Weiteres möglich. Laut Aussage des Abwasserwerks steht der Überbauung des Bestandskanals grundsätzlich nichts entgegen, sofern der Zugang zum bestehenden Schacht mit der Nummer 0040006050 sichergestellt werden kann. Zu diesem Zweck wurde seitens der Plangeberin eine öffentliche Grünfläche mit rund 28 m² zeichnerisch festgesetzt. Somit wird eine Freifläche von mehr als 1,50 m rund um den in Rede stehenden Schacht sichergestellt und zudem der Zugang über die bestehende Gemeindestraße „Dorfstraße“ berücksichtigt.

Die Überbauung des Bestandskanals ist jedoch mit dem Abwasserwerk - unter Vorlage eines statischen Nachweises der schadlosen Gründung - vor Baubeginn abzustimmen. Eine Freilegung des Kanals während der Baumaßnahme ist unzulässig.

7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

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

Zur Erläuterung:

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

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

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen und Carports

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. In der Planzeichnung werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.



Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherr*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Somit werden die Bauherr*innen nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Dabei korrespondiert die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Verlauf der geplanten Erschließungsstraße. Die Straße soll hierdurch städtebaulich räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen werden.

Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Dies entspricht unter anderen den städtebaulichen Planungszielen der Plangeberin und trägt zugleich den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand hinreichend Rechnung (§ 8 LBauO Rheinland-Pfalz).

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

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (gemeint ist hiermit der Ordnungsbereich A).

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine randliche Eingrünung des Plangebietes werden textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern vorgenommen.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs A ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes ein 4 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Arten auf den Baugrundstücken anzulegen. Es sind hierbei mindestens 15 Sträucher je Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise in der Planurkunde). Eine Pflanzenempfehlungsliste ist dem Anhang der Begründung beigefügt. Zudem wird bereits eine Artenauswahl in der Textfestsetzung zur Gebieteingrünung beispielhaft aufgeführt.

Der Gehölzstreifen ist in einem Abstand von 1,50 m in versetzten Reihen zu pflanzen. Hierbei muss die folgende Mindestgröße der Pflanzen gegeben sein: Sträucher = 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung zu pflegen (dazu gehört auch eine Wässerung der Pflanzen sowie, dass abgängige Gehölze in dieser Zeit artgleich zu ersetzen sind).

Die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dienen – neben einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der Bodenfunktion - zudem der abschirmenden Wirkung

16. Februar 2024



zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Außerdem stellen sie einen positiven Mehrwert für die biologische Vielfalt und damit insgesamt für den Naturhaushalt im Geltungsbereich dar.

Ferner wird im vorliegenden Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit rund 28 m² zeichnerisch festgesetzt. Dies ist vordergründig erforderlich, um einen Zugang zum bestehenden Schacht mit der Nummer 0040006050 sicherzustellen.

An dieser Stelle sei ebenfalls auf die Textfestsetzung Nr. 13 verwiesen, gemäß derer verbindliche Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke erfolgen. Danach sind die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen (sogenannte Schottergärten) unzulässig.

Mittels dieser Festsetzung wird zugleich ein wichtiger Betrag zur umweltfreundlichen Planung geleistet. Dies wird anhand der nachfolgenden Ausführungen zu Schottergärten und insektenfreundlich gestalteten Gärten ersichtlich.

Ergänzende Erläuterung zu Schottergärten vs. insektenfreundlich gestalteten Gärten

Unter einem Schottergarten ist eine Fläche zu verstehen, welche mit Kies bzw. Splitt unterschiedlicher Größen und Herkunft ausgestaltet ist und manchmal über vereinzelte Pflanzen verfügt. Zur Herstellung wird in der Regel die oberste Bodenschicht (Humus) abgetragen und durch Vlies, Folie oder eine Betonschicht gegen unerwünschten Bewuchs abgedichtet. Hierauf wird dann die gewünschte Steinschicht verteilt.

Gerade die Abdichtung zum Unterboden führt zu einer Beeinträchtigung der Wasserinfiltration und stellt zugleich einen wesentlichen Unterschied zu klassischen Stein- und Kiesgärten da. Diese verfügen im Gegensatz zu Schottergärten über einen deutlich erhöhten Pflanzenanteil, sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten und fallen demgemäß nicht unter den Begriff „Schottergarten“.

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird daher seitens der Plangeberin der Verzicht auf Schottergärten forciert. Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt zumeist eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Ortsklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein Einfluss auf die Wasserinfiltration und damit gerade bei Starkregenereignissen durch erhöhten Oberflächenabfluss das Überschwemmungsrisiko erhöht.

Der vermeintlich geringere Pflegeaufwand von Schottergärten ist oftmals ein Entscheidungsgrund für derartige (Vor-)Gartengestaltungen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits nach wenigen Jahren auch hier mit dem Bewuchs durch Unkräuter und Moose zu rechnen ist. Bei einer insektenfreundlichen Gartengestaltung mit heimischen Stauden kann der Pflegeaufwand ebenfalls geringgehalten werden und es wird ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der natürlichen Luftreinhaltung geleistet.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern enthält der Bebauungsplan noch **weitere Hinweise**, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt etwa der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Darüber hinaus wird darauf verwiesen,

16. Februar 2024



dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten zudem für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Ferner wird eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung sowie die Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfohlen (Förderung der biologischen Vielfalt). Es wird zudem empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können zudem Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche angebracht werden.

Bezüglich Bepflanzungsmaßnahmen wird auch auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 sowie § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan

16. Februar 2024



aufgenommen, um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Gemäß Willen der Plangeberin wird hinsichtlich der **Dachform und Dachneigung** festgesetzt, dass im Plangebiet nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig sind. Versetzte Pultdächer werden ebenfalls zugelassen. Der Versatz bei Pultdächern darf dabei höchstens 1,5 m betragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden. Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung.

Bezüglich der **Dachgestaltung** wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Hierdurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 10.3 darf **bei Gebäuden mit Pultdächern und Gebäuden als Stadthaustyp** (d. h. Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) die talseitig frei **sichtbare Wandhöhe** maximal 8,00 m betragen. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand. Durch die Regelung soll ein landschafts- und ortsbildgerechtes Einfügen der relevanten Gebäudekubatur gewährleistet werden und überhohe, talseitige Wirkungsweisen von Gebäudekörpern vermieden werden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehende Wohneinheit mindestens zwei **Stellplätze** auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind, um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt, jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt zufahrbar sein. Somit ist ein Stellplatz vor Garagen und/oder Carports nicht als nachzuweisender Stellplätze anrechenbar.

Im Übrigen sind **Gestaltungsvorgaben bzw. Einschränkungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** seitens der Plangeberin vorgesehen, um eine anteilige Gebietsdurchgrünung sicherzustellen und damit letztendlich auch einen gewissen Beitrag zum Natur-, Umwelt- und Klimaschutz zu leisten. So wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotter- Schütungen wird für unzulässig erklärt.

Mittels der vorstehenden Regelung soll der zunehmenden klimaschädlichen Entwicklung flächenhafter Schottergärten und Gärten mit vergleichbaren Materialien hoher Versiegelungsgrade entgegen gewirkt werden. Es soll durch die Regelung vielmehr eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Freiflächen- bzw. Gartengestaltung gefördert werden.

Mittels Festsetzung Nr. 13 wird zudem § 10 (4) Landesbauordnung RLP Rechnung getragen. Darin heißt es wie folgt: „Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit

16. Februar 2024



des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.“

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass **Grundstückseinfriedungen** an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,20 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu verstehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung zudem begründet.

Die Planurkunde enthält außerdem noch baugestalterische Empfehlungen. Demnach sollten Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Zudem wird auf § 2 Abs. 2 der Garagenverordnung hingewiesen, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten. Weitere Hinweise betreffen die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz und den Denkmalschutz.

7.9 Ver- und Entsorgung

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

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

Stromversorgung und Telekommunikation

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Weiterhin ist nachfolgender Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

16. Februar 2024



Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Es ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sicher-gestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten. Es wird auch auf den Hinweis „Brandschutz / Löschwasserversorgung“ in der Planurkunde verwiesen.

Gebietsentwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird im Bebauungsplan allgemein empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Sollte bei einer geplanten Brauchwassernutzung im Haushalt gebührenpflichtiges Abwasser entstehen, so ist dies bei der Verbandsgemeinde Vordereifel anzuzeigen und nach entsprechender Anerkennung ein geeichter Wasserzähler zur Ermittlung der zusätzlichen Kanalgebührenmenge verpflichtend einzubauen.

Zur Entwässerung des Plangebiets kann grundsätzlich auf das bestehende Entwässerungssystem zurückgegriffen werden, da lediglich kleinflächig im Südwesten die vorhandene Erschließungsstraße geringfügig erweitert wird. Vorliegend können somit die vorhandenen Entwässerungssysteme in der Gemeindegasse „Neustraße“ bzw. „Dorfstraße“ genutzt werden.

Ergänzungen können unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren vorgenommen werden. Einzelheiten legt die zu beauftragende entwässerungstechnische Fachplanung fest.



Im Bebauungsplan wird ferner geregelt, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen sind.

Außengebietswasser / Starkregen

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht niedriger gelegen als die bestehende Siedlungsbebauung von Anschau. Potenziell eindringendes Außengebietswasser wird somit von der Bestandsbebauung und der zugehörigen Kanalisation zurückgehalten bzw. zuvor bereits abgeleitet. Das Eindringen von Außengebietswasser bei Starkregenereignissen ist somit als unwahrscheinlich anzusehen.

7.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Immissionschutztechnische Vorbelastungen sind nicht zu erwarten. Rund 350 m weiter nördlich bzw. mehr als 400 m weiter nordöstlich verlaufen die Kreisstraßen K 10 bzw. K 9, von denen aufgrund der großen Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung jedoch keine nennenswerten Immissionen zu erwarten sind. Da die Kreisstraße K 10 lediglich einen DTV-Wert von 154 aufweist, wird nachfolgend lediglich eine Schallprognose für die K 9 exemplarisch dargestellt. Die seitens der KARST INGENIEURE GMBH erstellte überschlägige Schallprognose gemäß DIN 18005 zeigt bereits, dass kein übermäßiger Verkehrslärm zu erwarten ist. Nachfolgend wird auf diese näher eingegangen (siehe auch Anhang der vorliegenden Begründung).

Schallprognose gemäß DIN 18005

Die Entfernung zwischen der K 9 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbaufläche des in Rede stehenden Plangebiets beträgt etwa 400 m. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:



- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 517 KFZ/24 h, Anteil Schwerverkehr 2 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 400 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren

16. Februar 2024

Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft ¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2035 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2035 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2015.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Unterschreitung!) vom Tages- und Nachtorientierungswert von **- 18 dB(A)** festzustellen ist. Genauer gesagt liegt dieser Wert am Tag bei - 20 dB(A) und in der Nacht - 18 dB(A). Weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Vorbelastungen

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen liegt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner*innen haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirt*innen haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

7.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig. Es haben bereits Abstimmungen zwischen Ortsgemeinde und Flächeneigentümer*innen stattgefunden.

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020
16. Februar 2024



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

7.13 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

Denkmalschutz: *Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein.*

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen nach § 215 a BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 215 a BauGB aufgestellt.

Am 01. Januar 2024 trat der § 215 a BauGB aufgrund Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Kraft. Dies hat zur Folge, dass nach § 13 b BauGB begonnene Verfahren gemäß § 215 a BauGB zu Ende geführt werden können.

So heißt es in § 215 a (1) BauGB: *„Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.“*

Es gelten hierbei im Weiteren Anforderungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB und im Hinblick auf die Beteiligungsverfahren bestehen Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2. 2 Satz 1 BauGB. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Gemäß § 215 a (3) BauGB wird eine UVP-Vorprüfung (überschlägige Erheblichkeitsabschätzung) erforderlich. Die Ergebnisse der durchgeführten UVP-Vorprüfung (vgl. separate Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) ergibt, dass das Erstellen eines Umweltberichts nicht notwendig ist.



Aus den Regelungen des § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ergibt sich, dass nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt gelten. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Die nachfolgenden Ausführungen des Kap. 8.2 werden daher nur zu ergänzenden Informationszwecken getroffen.

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

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

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund der Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen (intensive Ackernutzung) sind die Böden im Plangebiet jedoch bereits stark vorbelastet und durch Pflügen ist die Horizontabfolge des Bodens in den oberen Schichten bereits beeinträchtigt.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Ausgewiesene Flächen zur randlichen Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereiche A)

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

16. Februar 2024



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

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Allerdings besitzt die Plangebietsfläche aufgrund der vorhandenen Topographie lediglich eine geringe Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen zur randliche Eingrünung des Plangebietes (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch ausgewiesene Flächen für Begrünung bzw. Bepflanzung (Ordnungsbereiche A)

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

Festlegung für die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für eine verbesserte Versickerung des Regenwassers auf bebauten Oberflächen.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotopotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen



Überplanung von teils arten- und strukturarmen Flächen (Acker, ehem. Sportplatz) mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Teilweise werden jedoch auch Gehölzbestände überplant.

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

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen, somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Gehölzen der Umgebung.

Abschirmung zur offenen Feldflur - insbesondere durch die Festsetzung der randlichen Eingrünungsflächen in den Ordnungsbereichen A. Hierdurch Reduzierung der optischen Bewegungsunruhe aus dem Plangebiet.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage Anschau. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Siedlungsbebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

Das Landschaftsbild wird lediglich im direkten Umfeld durch die neu entstehende Bebauung beeinträchtigt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der intensiven Ackernutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Bestehende Wegeflächen, die einer Erholungseignung beitragen, bleiben größtenteils erhalten. Angrenzende Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergänger*innen oder Jogger*innen / Radfahrer*innen genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Die vorgesehene randliche Eingrünung im OB A trägt ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

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

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

16. Februar 2024



Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotopvorkommen (siehe auch Kapitel „Lage und Bestandssituation“). Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotop sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Ackerflächen sowie eine ehemalige Sportplatzfläche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Pauschalschutz nach § 15 (1) LNatSchG besteht ebenfalls nicht. Wertgebende Gehölze fehlen im Plangebiet.

In einer Entfernung von ca. 550 m südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 7000-047 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ Durch dieses gemeldete FFH-Gebiet werden folgende Lebensräume und Arten geschützt:

Eutrophe Stillgewässer, Fließgewässer, Trockene europäische Heiden, Buchsbaumgebüsche, Lückige Kalk-Pionierrasen*, Kalk-Trockenrasen(*), Borstgrasrasen*, Pfeifengraswiesen, Feuchte Hochstaudenfluren, Magere Flachland-Mähwiesen, Silikatschutthalden, Silikatfelsen, Pionierrasen auf Silikatfelsen, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwälder*, Erlen- und Eschenwälder, Weichholzauenwälder*, Bachneunauge (Lampetra planeri), Gelbbauchunke (Bombina variegata), Groppe (Cottus gobio), Großes Mausohr (Myotis myotis), Großes Mausohr (Myotis myotis), Grünes Besenmoos (Dicranum viride), Hirschkäfer (Lucanus cervus), Myotis bechsteini [Bechsteinfleder-maus], Prächtiger Hautfarn (Trichomanes speciosum), Spanische Flagg (Callimorpha quadripunctaria) (*prioritäre Lebensräume und Arten).

Die durch das FFH-Gebiet geschützten Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Eine Beeinträchtigung des über 500 m entfernten FFH-Gebiets ist zudem aufgrund dazwischenliegender, größerer Waldbestände nicht zu befürchten.

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehr und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungsbebauung vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes mitunter sogar erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.



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

Durch die Bepflanzung der Hausgärten sowie die randliche Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern werden neue Nist- und Ruheplätze für Vögel geschaffen. Außerdem setzt der Bebauungsplan auch öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung fest. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Durch das Einbringen heimischer Krautpflanzen wird die Insektenvielfalt gefördert und damit die Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse verbessert.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden zudem die folgenden Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).*
- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*
- *Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.*
- *Ferner wird eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung sowie die Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfohlen (Förderung der biologischen Vielfalt).*
- *Es wird empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.*
- *Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.*

Bei Beachtung der Hinweise und Empfehlungen können die Auswirkungen auf die Tierwelt weiter minimiert werden.

Die innerhalb des Ordnungsbereichs A anzupflanzende Strauchhecke soll u.a. eine abschirmende Wirkung zwischen Wohnnutzung und offener Landschaft schaffen. Sie bietet zudem weitere wichtige (Teil-)Lebensräume beispielsweise für die Avifauna sowie Insekten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu

16. Februar 2024



schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

16. Februar 2024

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2024 trat der § 215 a BauGB aufgrund Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Kraft. Dies hat zur Folge, dass nach § 13 b BauGB begonnene Verfahren gemäß § 215 a BauGB zu Ende geführt werden können.

So heißt es in § 215 a (1) BauGB: „*Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*“

Es gelten hierbei im Weiteren Anforderungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB und im Hinblick auf die Beteiligungsverfahren bestehen Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2. 2 Satz 1 BauGB. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Aus den Ergebnissen der UVP-Vorprüfungen für die Gemeindestraße und den gesamten Bebauungsplan geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

16. Februar 2024 heu-gra ms-ho Anschau, den.....
Projektnummer: 12 895
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Sarah Grajewski, M.Sc.
 Michel Schmitz, B.Sc.
 Maren Hoffmann

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Franz-Josef Bläser (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Schallprognose gemäß DIN 18005 bei 100 km/h
- Pflanzenempfehlungslisten

16. Februar 2024



Schallprognose gemäß DIN 18005 bei 100 km/h
Berechnung für die rund 400 m entfernt verlaufende K 9

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 895	BP "Unterste Wasem - Im Flürchen"
		Ortsgemeinde Anschau
Straße:	K 9	
		Quelle:
DTV 2015	517 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	517 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	2 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	31 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	4 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	52,87 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	43,98 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L Str0	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	52,87 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	43,98 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	400 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	5,20	Zwischenwert gem Formel 26
L s	17,96 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	34,92	gem. Formel 24
Lr nachts	26,02	gem. Formel 24
gerundet	35	gem. DIN 18005
gerundet	27	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-20 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-18 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-18 dB(A)

16. Februar 2024



Pflanzenempfehlungslisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

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

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

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

16. Februar 2024

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

