

Bebauungsplan

"Karmelenberger Weg II"



der Ortsgemeinde Bassenheim

Begründung

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Ortsgemeinde: Bassenheim
Gemarkung: Bassenheim
Flur: 13

Satzungsausfertigung

Stand: August 2020

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:	Bassenheim		
Gemarkung:	Bassenheim	Flur:	13

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	6
1.4.3 Flächennutzungsplan	7
1.4.4 Angrenzendes Planrecht	7
1.4.5 Schutzgebiete	8
1.4.6 Straßenplanungen	9
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	9
1.4.8 Geologie.....	9
1.4.9 Denkmalschutz	10
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	11
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	11
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	12
1.5.3 Leitungsbestand im Plangebiet.....	12
1.5.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	13
2 Darlegung der Planinhalte	14
2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang.....	14
2.2 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie	14
2.3 Erschließung des Plangebietes	18
2.4 Geplante Art der Nutzung	19
2.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	20
2.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	21
2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	22
2.8 Stellplätze und Garagen	22
2.9 Gestalterische Festsetzungen	22
2.10 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	25
2.11 Landschaftsplanerische Festsetzungen	25
2.12 Bedingte Festsetzung zum Artenschutz	25
2.13 Hinweise	26
3 Belange des Naturschutzes	27
3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	27
3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	28
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	29
3.4 Klima und Luft.....	30
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	33
3.6 Fazit und Abwägung	34
4 Auswirkungen der Planung	35
4.1 Flächenbilanz.....	35
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	35
4.3 Kostenschätzung	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000).....	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	6
Abbildung 5:	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ...	7
Abbildung 6:	Bebauungsplan Zu Horen aus 1985 (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 7:	Bebauungsplan Karmelenberger Weg aus 1996 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 8:	Lage des Reiterhofes zum Plangebiet	11
Abbildung 9:	Blick auf das Plangebiet von Süd nach Nord von Nord nach Süd	12
Abbildung 10:	Variante 1 der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500).....	15
Abbildung 11:	Variante 2 der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500).....	16
Abbildung 12:	Variante 2a der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500).....	17
Abbildung 13:	Geländeschnitt.....	21
Abbildung 14:	Erläuterungsskizze für versetzte Satteldächer	23
Abbildung 15:	Vogelperspektive von Bassenheim	24
Abbildung 16:	Fotos des Plangebietes.....	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	35

Anlagen:

- Anlage 1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand 2016, kontrolliert 2017 und 2019
- Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und Anlagen 1 und 2 LUVPG
- Anlage 3a: Dr. Felix Stark, Dipl.-Biologe:
Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan "Karmelenberger Weg II" in Bassenheim, Stand: 21.02.2020
- Anlage 3b: Dr. Felix Stark, Dipl.-Biologe:
Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan "Karmelenberger Weg II" in Bassenheim – Ergänzung, Stand: 22.06.2020
- Anlage 4: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies:
Machbarkeitsstudie zu einem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bassenheim (Auftrag-Nr.: 17860/0517/1), Stand 08.05.2017
- Anlage 5: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies:
Stellungnahme vom 28.02.2020 (Auftrag-Nr.: 1/19621/0220/1) zum Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 03.02.2020
- Anlage 6: Immig und Viehmann, Geo- + Umwelttechnik:
Baugrunderkundung, geo- und umwelttechnische Beratung zum Straßen- und Kanalbau, Bericht Nr. 18-137, Stand: 03.04.2020
- Anlage 7: Geotomographie GmbH:
Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion Bassenheim, NBG „Karmelenberger Weg“, Bericht Nr. 1085-2, Stand 28.02.2020 und Auswertung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 30.03.2020 sowie Aktennotiz vom 21.04.2020
(zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden)

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

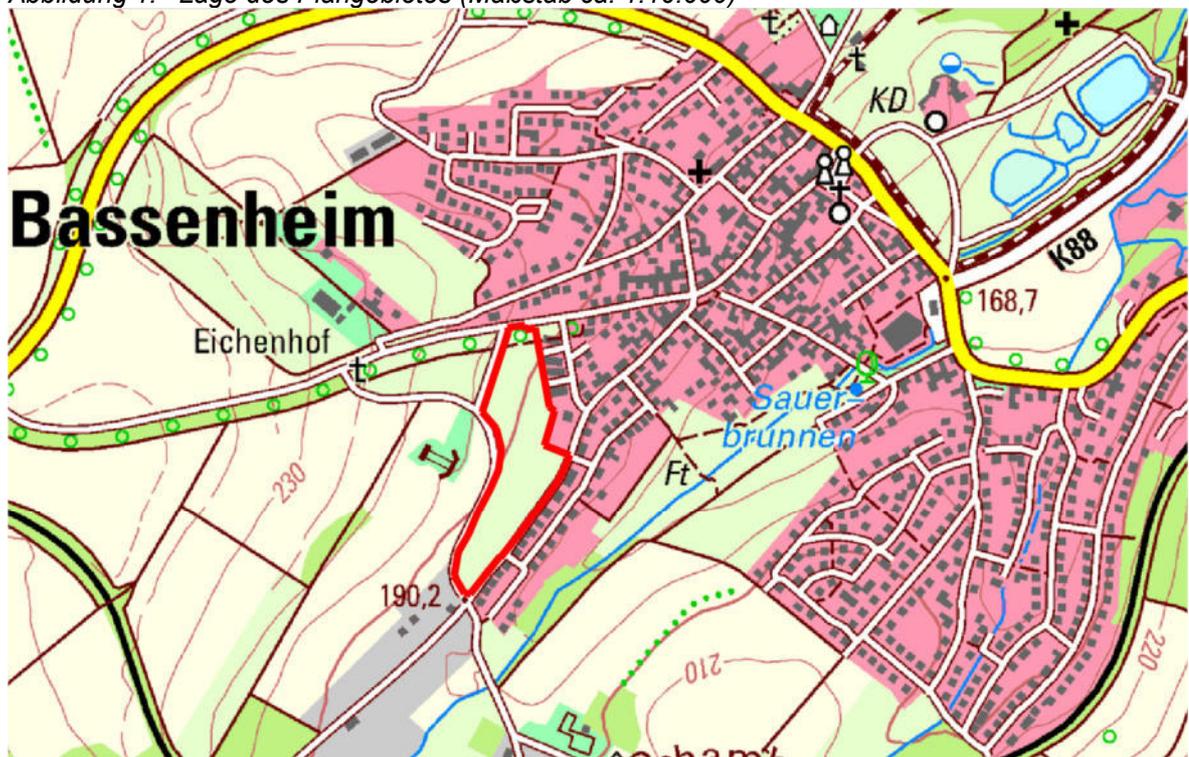
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Gemeindestraße „Mayener Straße“ und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Fläche und einen Reiterhof, im Osten durch bestehende Wohnbebauung und einen Spielplatz, im Süden durch die Gemeindestraße „Karmelenbergerweg“ und ebenfalls Wohnbebauung und im Westen durch einen Betrieb der Bimsverarbeitung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölze und das Gebäude des Schützenvereins.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von 3,0 ha und fällt von Norden nach Süden ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos von der Verbandsgemeinde)

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 Verfahren 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 Gebiet „Karmelenberger Weg II“ der Fall.

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

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 Teilsatz 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als 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).

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.

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	27.09.2018
Billigung des Vorentwurfs angepasst am Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	07.12.2018 09.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	16.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	21.01.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegung Äußerungsfrist	29.01.2020 bis 07.02.2020 bis 14.02.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behör- den und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss Ausschuss für Bau-, Wege- und Dorfentwicklungsfragen (Vorberatung) Entscheidung der Ortsbürgermeisterin im Benehmen mit den Beigeord- neten nach § 48 GemO RLP aufgrund „Covid 19“	12.03.2020 26.03.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	19.05.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2020 bis 01.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	19.05.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behör- den und aus der Öffentlichkeit	20.08.2020
Satzungsbeschluss	20.08.2020

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Karmelenberger Weg II“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die in der Ortsgemeinde Bassenheim bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde gedeckt werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

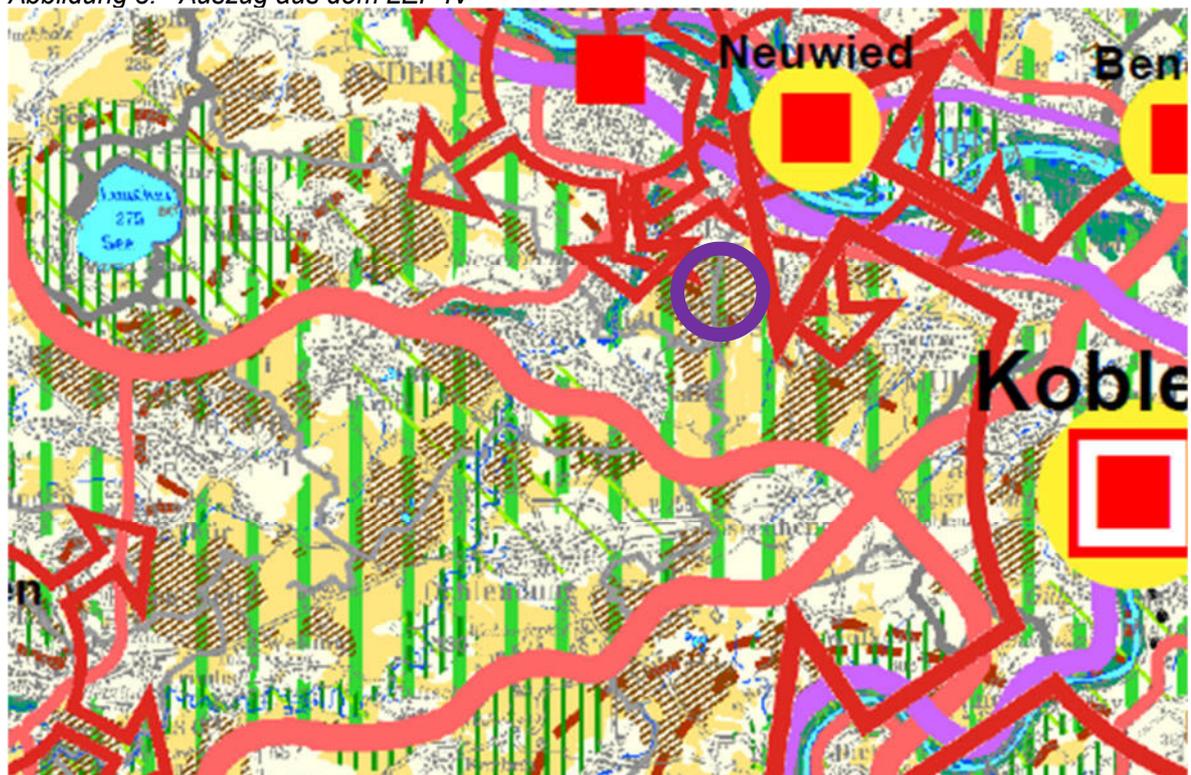
Die Ortsgemeinde Bassenheim liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches des Mittelzentrums Andernach und im Verdichtungsraum mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten).

Bassenheim befindet sich im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug). Als Landschaftstyp liegt die Ortsgemeinde innerhalb einer Agrarlandschaft und offenlandbetonten Mosaiklandschaft sowie einer vulkanisch geprägten Landschaft.

Die Ortsgemeinde liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 2.3 „Pellen-Maifeld“ und dem Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“.

Die Ortsgemeinde liegt zudem in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

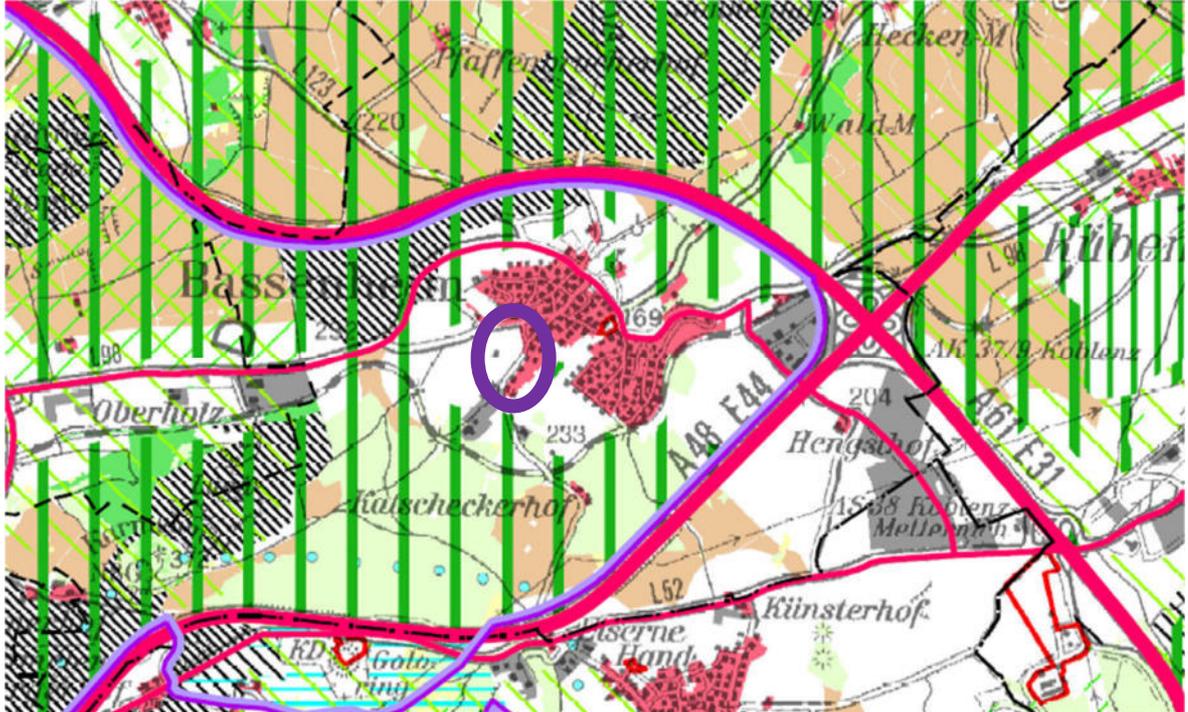


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet nicht mit Kennzeichnungen überlagert.

Das Plangebiet selbst ist als „weiße Fläche“ dargestellt.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

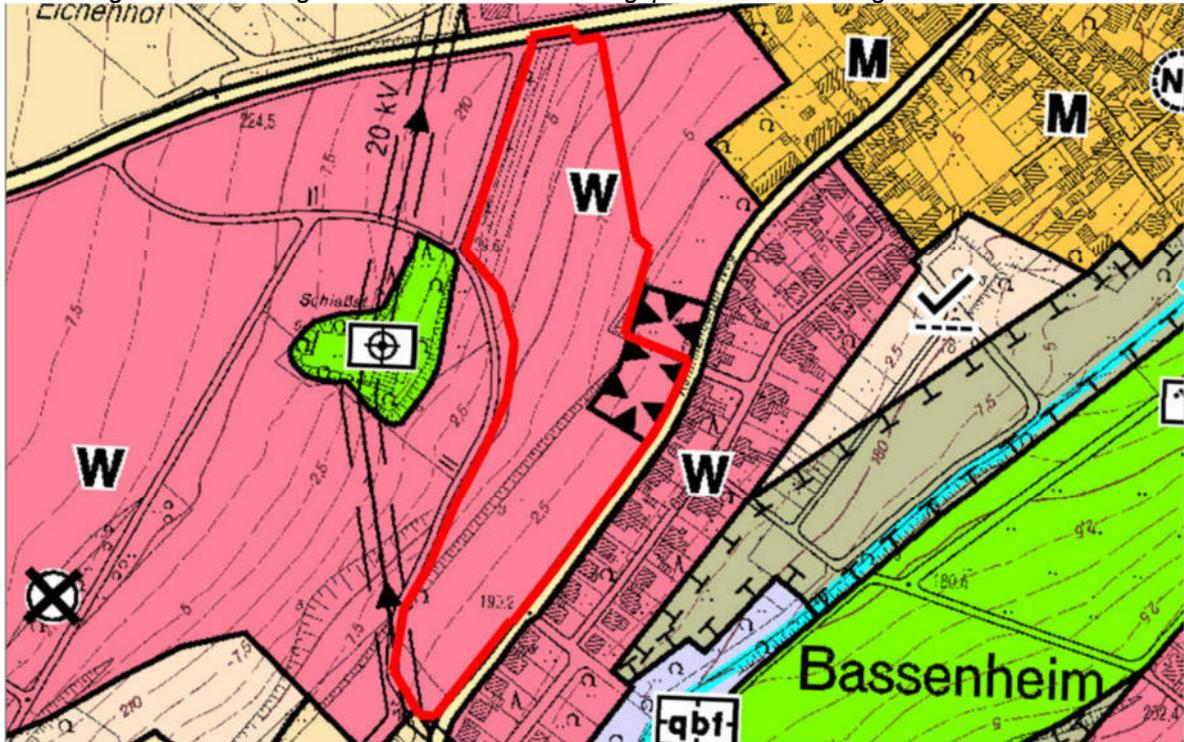
- Lage der Ortsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur Raum
- Lage der Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Lage der Ortsgemeinde im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied
- Bassenheim liegt innerhalb des Mittelbereichs Koblenz und des Nahbereichs der kooperierenden Grundzentren Weißenthurm und Mülheim-Kärlich.
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Als Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich Schloss und Park sowie die Kapelle Karmelenberg und die Burgruine Wernerseck in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten ist eine Teilfläche mit einer Signatur zum Lärmschutz umrandet.

Abbildung 5: Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

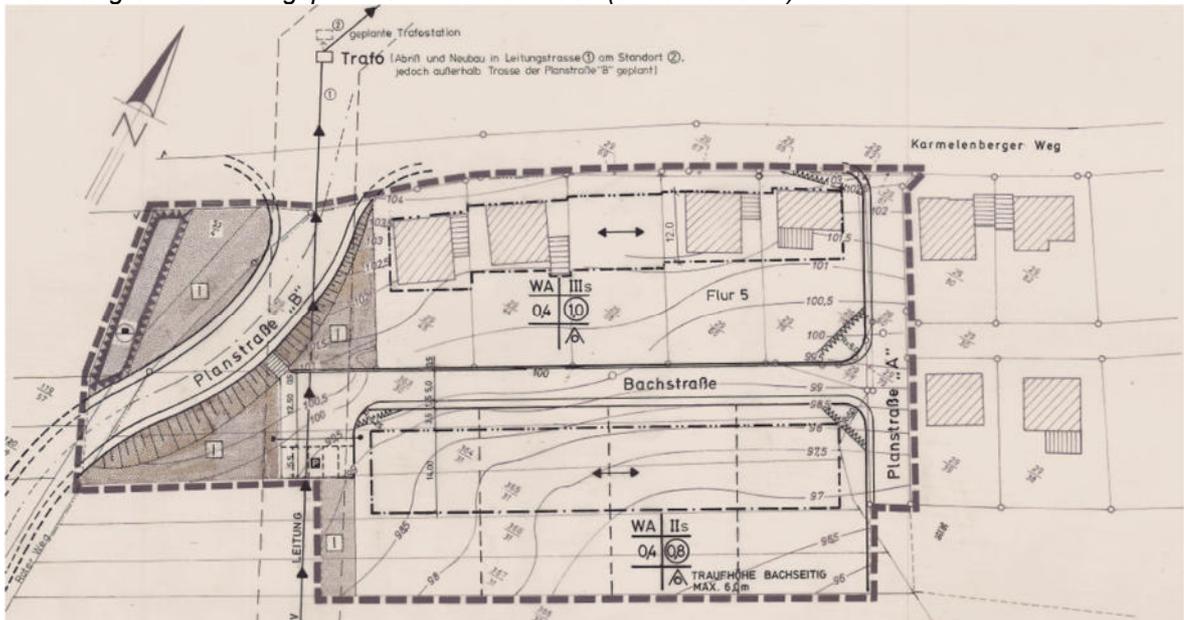


(Maßstab 1:5.000)

1.4.4 Angrenzendes Planrecht

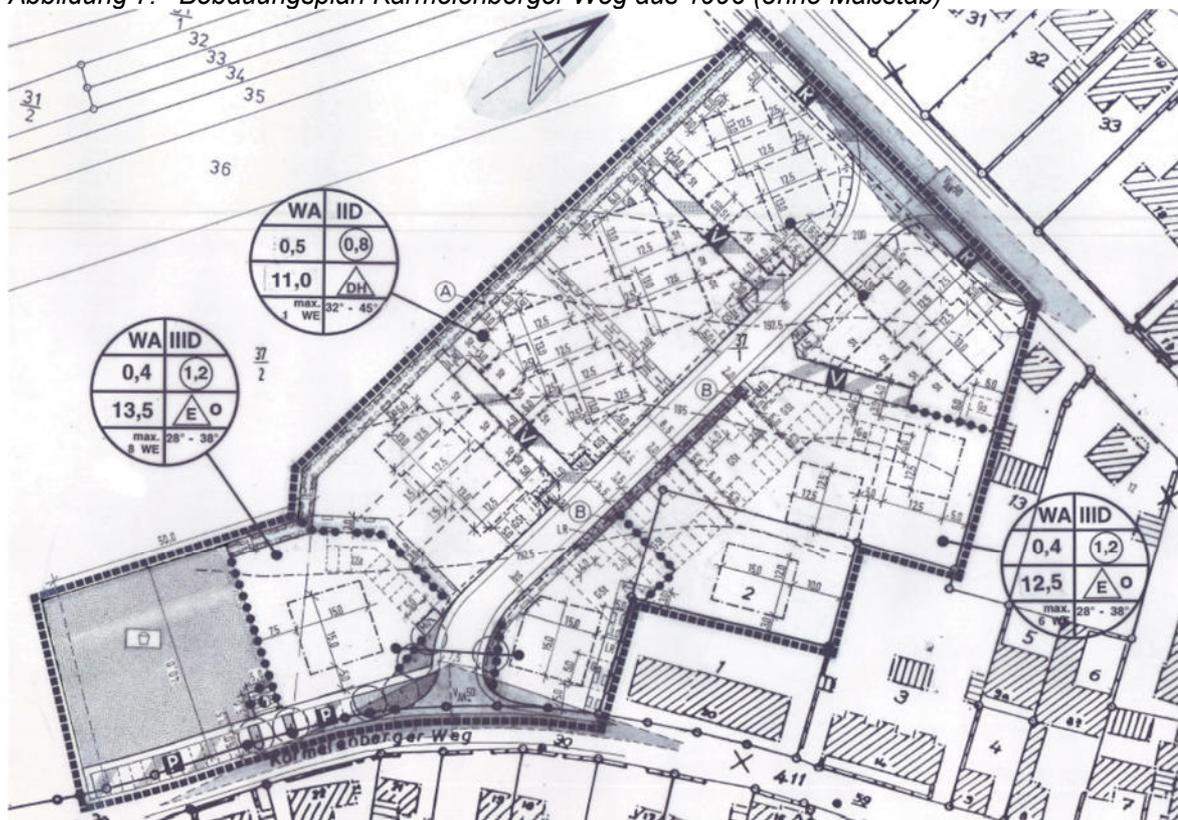
An das Plangebiet grenzen zwei Bebauungspläne und eine Innenbereichssatzung an. Im Osten liegt das Bebauungsplangebiet Karmelenberger Weg aus 1996.

Abbildung 6: Bebauungsplan Zu Horen aus 1985 (ohne Maßstab)



Südlich des angedachten Baugebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bzw. 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit bis zu 3 bzw. 2 Vollgeschossen errichtet werden, wobei das 3. bzw. 2. im Sockelgeschoss liegen muss.

Abbildung 7: *Bebauungsplan Karmelenberger Weg aus 1996 (ohne Maßstab)*



Südlich des angedachten Baugebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,2 in offener Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit bis zu 3 bzw. 2 Vollgeschossen errichtet werden, wobei das 3. bzw. 2. im Dachgeschoss liegen muss. In den Teilbereichen, wo 3-geschossige Gebäude zulässig sind, dürfen diese nur als Einzelhäuser bis 13,5 m Höhe und mit bis zu 8 Wohneinheiten errichtet werden. In dem Teilbereich, wo 2-geschossige Gebäude zulässig sind, dürfen diese nur als Doppelhäuser oder in Hausgruppen bis 11,0 m Höhe und mit maximal 1 Wohneinheit errichtet werden.

Im übrigen Teil des Karmelenbergerweges hat sich die Bebauung ohne verbindliche Bauleitplanung entwickelt und Bauvorhaben wurden auf der Grundlage von § 34 oder § 35 BauGB genehmigt.

1.4.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen nicht in unmittelbarer Nähe, ebenso wenig wie Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile.

1.4.6 Straßenplanungen

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

Die Erschließung des Plangebietes kann sowohl über die „Mayener Straße“ als auch über den „Karmelenbergerweg“ erfolgen.

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeindewerke Weißenthurm vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.8 Geologie

In der gesamten Region liegen Flächen in denen ein erhöhtes Radonpotential vorkommen kann. Für das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen keine Daten zum Radonpotential vor. Das Gebiet liegt in der Nähe eines Bereichs mit lokal hohem Radonpotential ($> 100 \text{ kBq/cbm}$), diese sind zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden¹. Zum Zeitpunkt der Kartenerstellung war das Radonpotential nicht bekannt. Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte mit Schreiben vom 30.01.2020 ebenfalls mit, dass in diesem Bereich keine Daten vorliegen, die eine Einschätzung des Radonpotentials ermöglichen.

Grundsätzlich kann das Radonpotential stark schwanken und dabei je nach Untergrundverhältnissen sogar von Baustelle zu Baustelle unterschiedlich sein. Von daher wird in diesem Bebauungsplan von einem „worst case“ ausgegangen und die Messungen vor der Planung von einzelnen Gebäuden baustellenbezogen empfohlen, analog einem Bodengutachten. Eine flächendeckende Untersuchung erfolgt aufgrund der starken natürlichen Schwankungen und den geologischen Verhältnissen (keine bekannten Klüft- oder Bruchzonen) nicht.

Nach den Empfehlungen für die Regional- und Bauleitplanung des Landesamtes für Geologie und Bergbau lassen gemessene Radonkonzentrationen in der Bodenluft den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die bei angepasster Bauweise den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

Daher wurde ein Hinweis zum Schutz vor Radoneintritt in die Gebäude durch einfache und kostengünstige bauliche Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei entsprechender Planung und frühzeitiger Berücksichtigung werden keine wesentlichen zusätzlichen Kosten verursacht.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 06.05.2020

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird. Folglich sind Nutzungen von Grundstücken außerhalb von Gebäuden, wie z.B. ein Kinderspielplatz unproblematisch.

Das Plangebiet liegt im Bereich der auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschene Bergwerksfelder „Merkur“, „Luna“, „Diana“ und „Jupiter“ sowie den ebenfalls bereits erloschenen, auf Eisen verliehenen Bergwerksfeldern „Humboldt“, Hohenzollern“ und „Carmelberg“. Informationen über tatsächlich erfolgten Bergbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der zuständigen Behörde nicht vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht in dem Plangebiet.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Rohstoffsicherungsflächen der Regionalen Raumordnungsplans oder der zuständigen Behörde bekannten abbauwürdigen Rohstoffflächen.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, Rutschungen sind nicht bekannt².

Nach den Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist in dem Plangebiet mit künstlich verändertem Gelände bzw. Auffüllungen zu rechnen, was auch durch die Baugrunderkundung, geo- und umwelttechnische Beratung zum Straßen- und Kanalbau des Büros für Geo- und Umwelttechnik Immig und Viehmann, Koblenz bestätigt wird. Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens wurde ein Bodenaustausch für den Straßenbau vorgesehen. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauausführung wird im Bedarfsfall ein Bodengutachter hinzugezogen.

Für geplante private Bauvorhaben wird die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters/Geotechnikers empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen soll das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einbezogen werden.

1.4.9 Denkmalschutz

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

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, teilte bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass sich in der südlichen Nachbarschaft der Planfläche vorgeschichtliche Fundstellen befinden und frühgeschichtliche Funde aus dem direkt südlich anschließenden Gelände bekannt sind. Daher war davon auszugehen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes archäologische Befunde befinden können.

Um den archäologischen Sachstand frühzeitig belastbar einschätzen zu können, wurde zunächst eine „Geomagnetische Archäoprospektion“ durchgeführt, diese der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vorgelegt und anschließend örtliche Erkundungen ausgeführt. Dabei wurden insgesamt 10 ausgewählte Verdachtspunkte sondiert, in denen keine archäologisch relevanten Befunde beobachtet wurden. Nach Kontrolle der aus der Geomagnetik resultierenden Verdachtspunkte durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, kam diese zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der überwiegenden Ausbeute des anstehenden Bimsvorkommens keine archäologischen Befunde mehr zu erwarten sind. Davon unabhängig handelt es sich bei dem Plangebiet um eine „Archäologische Verdachtsfläche“, da tiefgreifende Befunde, die durch die Bimsausbeute nicht beeinträchtigt wurden, nicht auszuschließen sind, sodass die §§ 16 -21 DSchG RLP einzuhalten sind.

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 06.05.2020

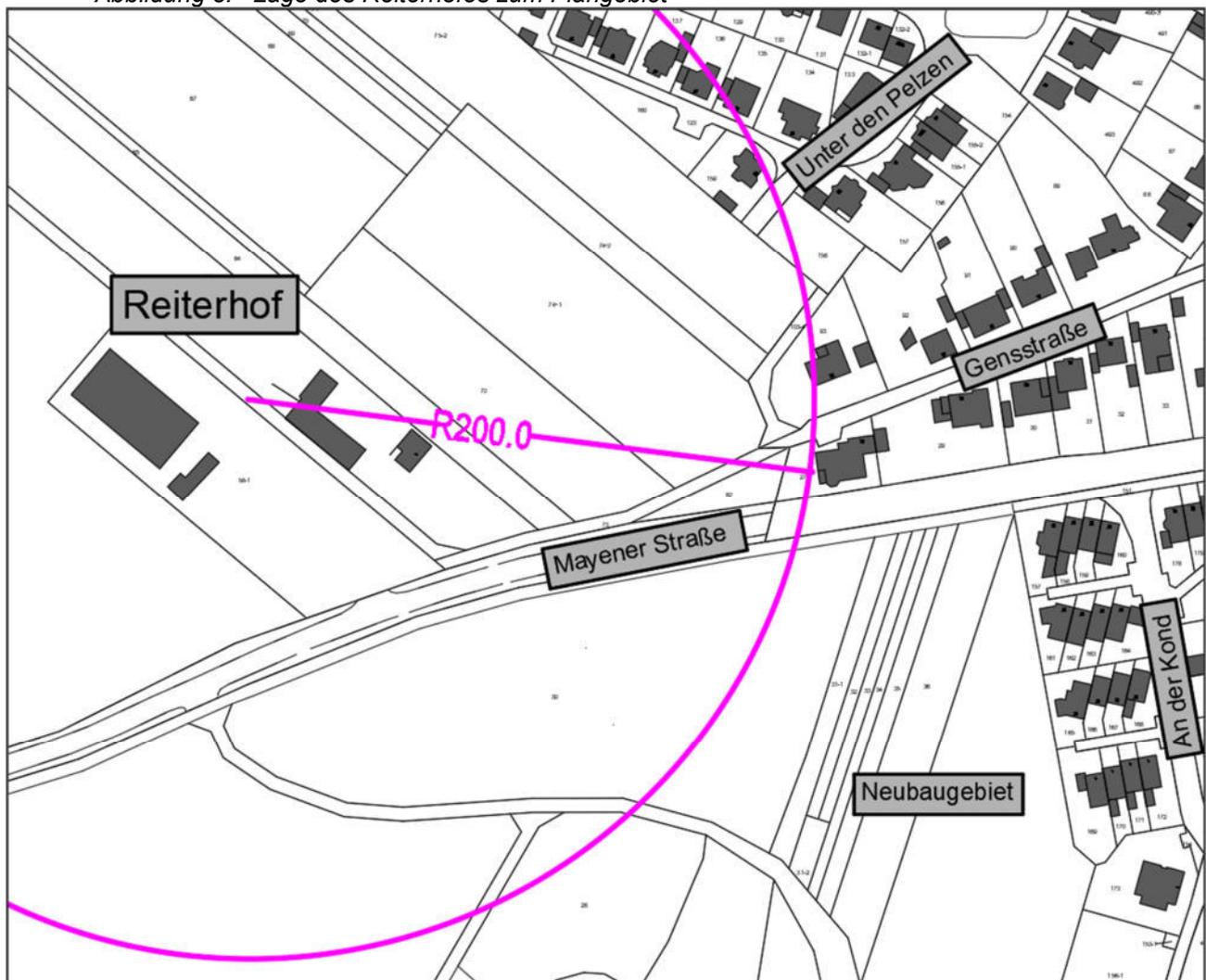
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Bauplanungsrechtlich nicht erfasst ist das im Westen im Außenbereich liegende Schützenheim und der Betrieb zur Herstellung von Leicht- und Normalbetonsteinen sowie Bausatzkeller und Hohldecken. Nördlich im Außenbereich, jenseits der Mayener Straße, befindet sich ein Reiterhof. Insbesondere aufgrund dieser angrenzenden Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Plangebietes Wohnbebauung verwirklichen lässt, sofern entweder genügend Abstand zu dem Schützenheim und der Firma eingehalten werden oder Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder Wänden errichtet werden. Die nicht gewerbliche Nutzung der Schützenhalle ist gegenüber dem Stand der Machbarkeitsstudie unverändert.

Hinsichtlich des Reiterhofes konnten zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung keine Prognose auf der Grundlage von konkreten Betriebsabläufen erstellt werden, da dieser seinerzeit zum Verkauf stand. Eine konkrete Prognose ist aber auch nicht erforderlich, da die Nutzung des Reiterhofes durch näher an dem Hof liegende Bebauung (Gensstraße 28 und 29) bereits eingeschränkt ist.

Abbildung 8: Lage des Reiterhofes zum Plangebiet



(Maßstab ca. 1:2.200)

Bei dieser nächstgelegenen Bebauung handelt es sich um Wohnnutzung und sie liegt in der gleichen Richtung wie das Neubaugebiet.

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf wurde unter der Prämisse des Abstandes zu den Emittenten erstellt. Die Errichtung von Wällen oder Wänden sollte aus städtebaulichen Gründen und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nicht weiterverfolgt werden.

Nicht näher untersucht wurden die Emissionen der klassifizierten Straßen. Die Autobahn A 61 liegt in ausreichender Entfernung zu dem Plangebiet. Aus der Lärmkartierung des Landes Rheinland-Pfalz kann entnommen werden, dass nur der nordwestliche Bereich von Bassenheim in dem Einwirkungsbereich der Autobahn liegt. Die Landesstraße 98 verläuft in einer Entfernung von gut 600 m zum Plangebiet. Sie ist mit 4.727 Kfz/24h und 6 % Schwerlastanteil belastet (entnommen aus der Verkehrsstärkenkarte Bundesfern- und Landesstraßen, Straßenverkehrszählung 2015 vom Landesbetrieb Mobilität). Aufgrund der Entfernung, der Verkehrsbelastung und der Topografie wirkt sich die Landesstraße nicht auf das Neubaugebiet aus. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortsgemeinde Bassenheim. Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ca. 16 m auf einer Strecke von ca. 145 m, was rund 11 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet
von Süd nach Nord



von Nord nach Süd



1.5.3 Leitungsbestand im Plangebiet

Im Süden verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese wird mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 7,5 m in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich potentieller Arbeiten unterhalb des Schutzstreifens und dem Umgang mit Bewuchs einen entsprechenden Hinweis.

Sonstige Stromleitungen am Rand des Plangebietes verlaufen in öffentlichen Flächen und bedürfen daher keiner separaten Sicherung.

Eine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft am Rand, aber außerhalb, des Plangebietes, in der Wegeparzelle 31/1, Flur 13, Gemarkung Bassenheim von der Mayener Straße zum Schützenheim. Erschließungsarbeiten sind in diesem Bereich nicht geplant. Bei dem Anschluss der neuen Verkehrsfläche an die Mayener Straße wird der Leitungsverlauf bei den Bauarbeiten beachtet.

1.5.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde sowie im Privateigentum.

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Westen 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 rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungspläne orientieren.
- Die Immissionen und die Belange der Emittenten werden berücksichtigt.
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde kostenneutral sein.

2.2 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Allen drei Varianten war die Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zu eigen.

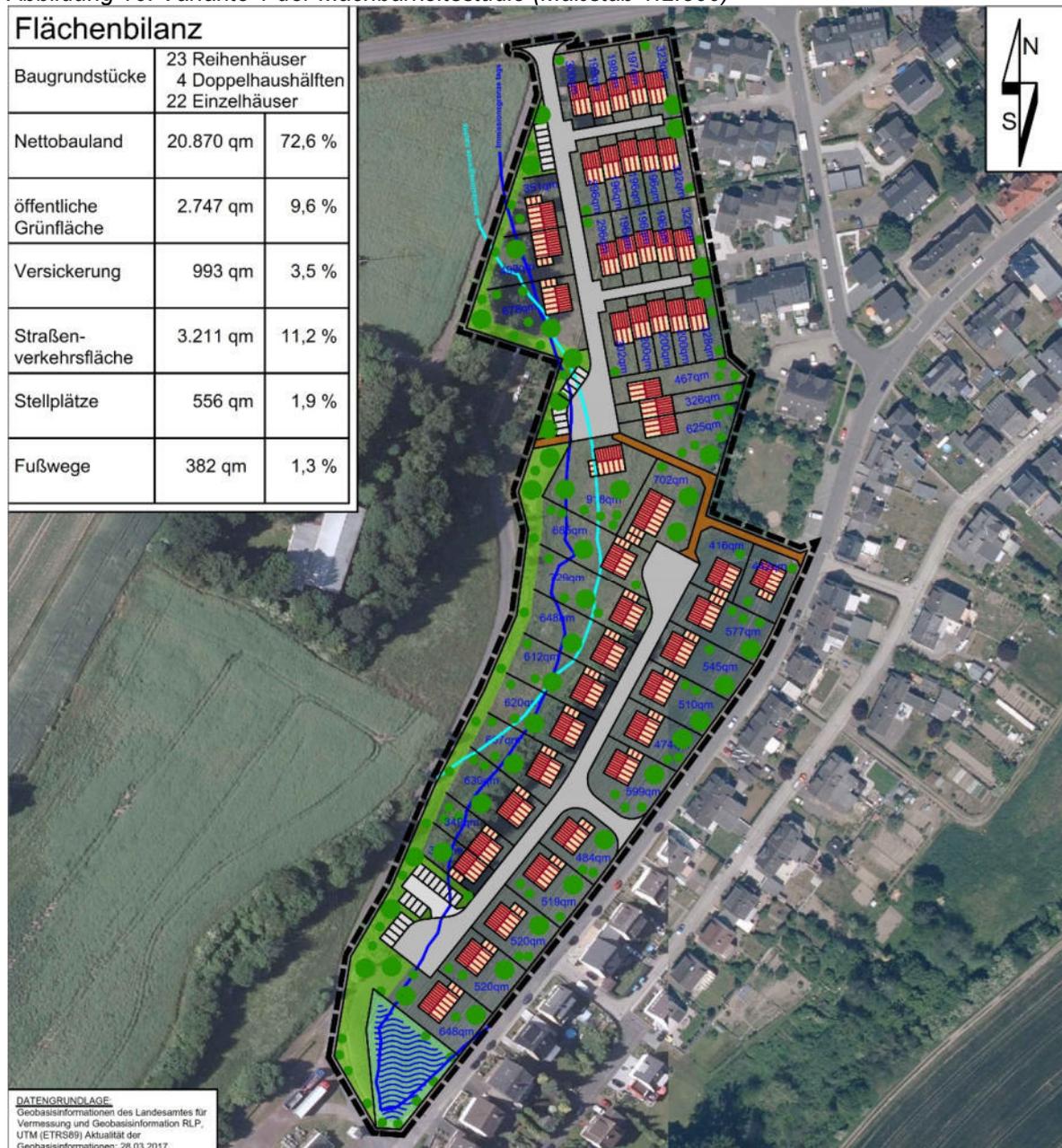
Zur Vergleichbarkeit der Varianten wurde zudem in jeder Variante die Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m angenommen und an der tiefsten Stelle eine Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen.

Variante 1:

Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur spiegelt im Norden die Bebauung mit Hausgruppen an der Straße „An der Kond“, dadurch ergibt sich eine hohe Anzahl an Reihenhäusern (23) als preiswerteste Hausform des Einfamilienhausbaus. Eine Anfahrbarkeit der Reihenhäuser für Müllfahrzeuge ist nicht gegeben, so dass hier an den Einmündungsbereichen Abstellplätze für Abfallsammelbehälter vorgesehen werden müssen. Durch die Stichstraßen wird Durchgangsverkehr vermieden, dafür müssen alle Anwohner des südlichen Teils entweder durch die Ortslage von Bassenheim fahren oder durch die Straße „An der Kond“, was zu einer entsprechenden Mehrbelastung der Anwohner führt. Im südlichen Teil entstehen Baugrundstücke, die von zwei Seiten erschlossen sind.

Die Wendeanlagen wurden mit einem Radius und Freihaltebereich für 3-achsige Müllfahrzeuge angenommen. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs durch die Wendeanlagen ist das Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland mit 72,6 % ungünstiger als in den Varianten 2 und 2a. Mit der Variante 1 könnten ca. 49 Gebäude errichtet werden.

Abbildung 10: Variante 1 der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500)



Variante 2

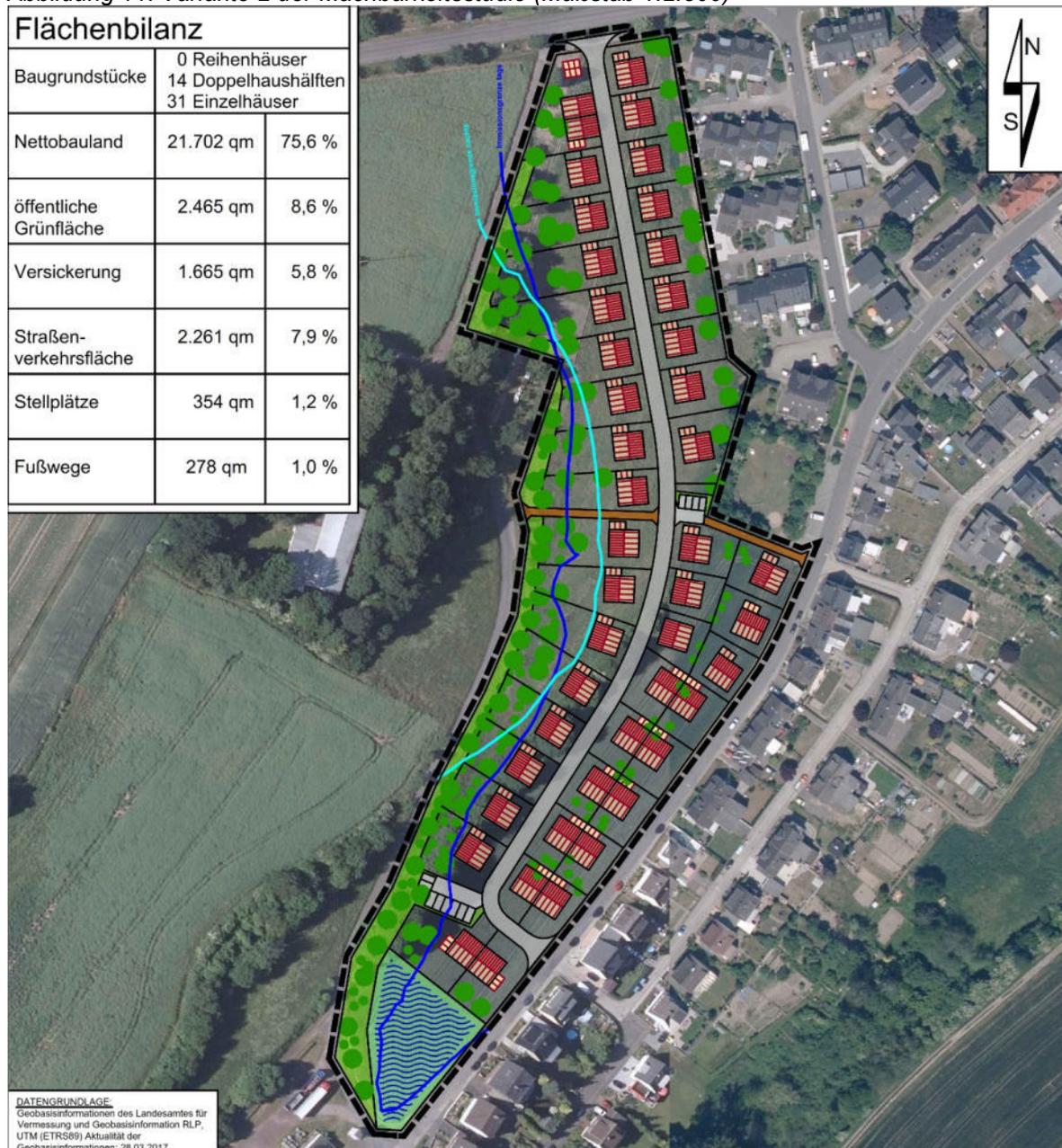
Variante 2 sieht keine Reihenhäuser an schmalen Erschließungsstraßen vor und richtet sich stärker an private Einzelbauherren als Zielgruppe. Hinsichtlich der Erschließung ist eine durchgängige Straßenverbindung geplant, was zu einer Flächensparnis gegenüber großen Wendeanlagen für Müllfahrzeuge etc. beiträgt. Aufgrund der durchgehenden Erschließung kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des Verkehrs direkt auf die dafür ausgebaute Mayener Straße abfließen wird.

Der südliche Teilbereich erschließt Doppelhäuser und Einzelhäuser, wodurch die bereits vorhandene Erschließung im Karmelenbergerweg genutzt werden kann. Die dort möglichen Doppelhäuser können in Senkrechtausrichtung zur Straße errichtet werden.

Diese Variante bietet mit 75,6 % das günstigste Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland.

Mit der Variante 2 können ca. 45 Gebäude errichtet werden.

Abbildung 11: Variante 2 der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500)



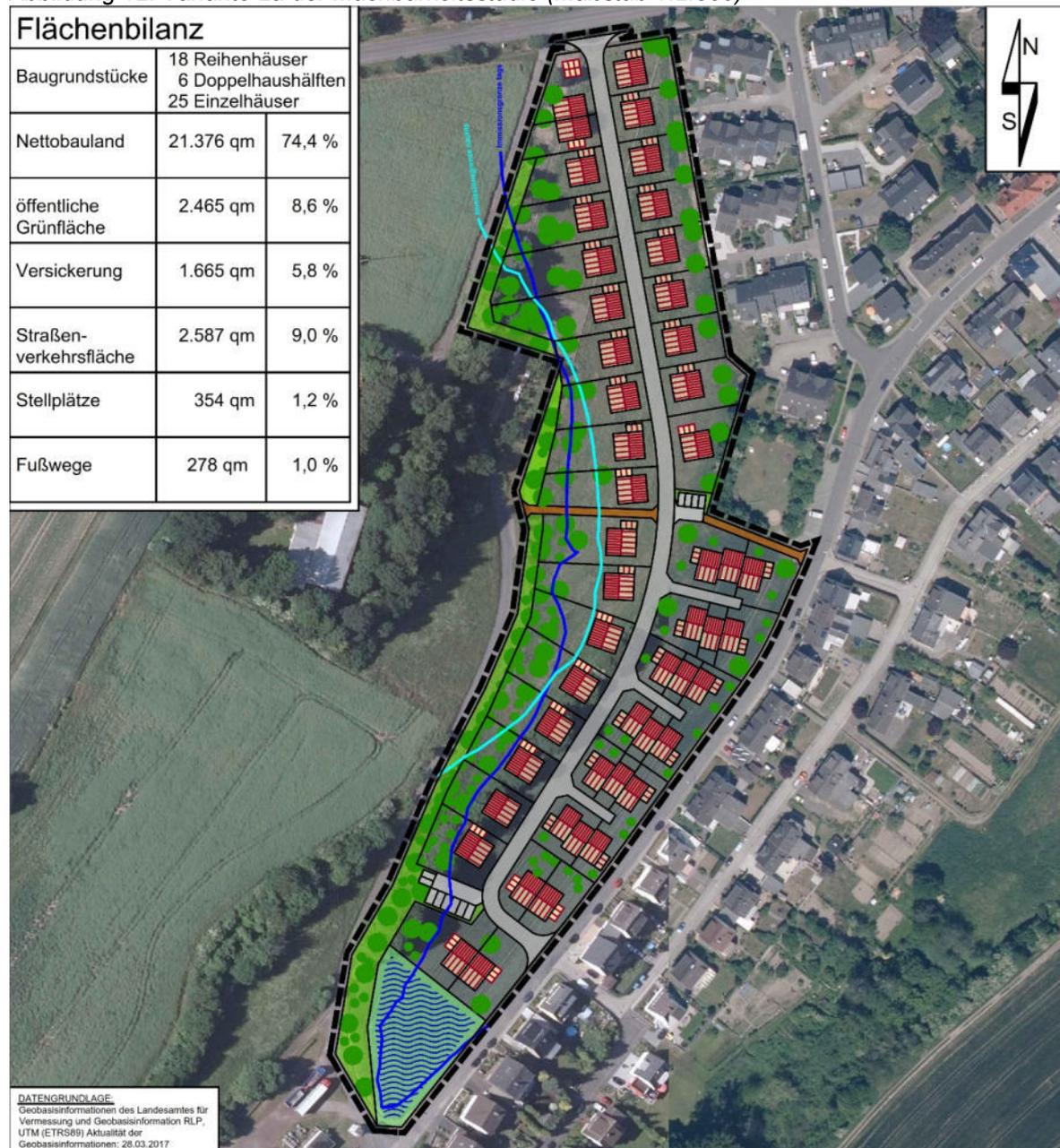
Variante 2a

Diese Variante wurde aus Variante 2 entwickelt und bietet eine Erschließung ausschließlich über die geplante Straße. Hier sind kleinere Hausgruppen mit 3 Gebäuden möglich, wobei auch hier keine unmittelbare Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist.

Die Untervariante wurde entwickelt, falls die Ortsgemeinde anstrebt, das Plangebiet selbst zu entwickeln und zu erschließen. Mit einem Ausschluss der Erschließung der Hausgruppen über den Karmelenbergerweg, kann vermeiden werden, dass diese Anlieger keine Beiträge zu Verkehrsanlagen entrichten müssen. Im Falle einer privatrechtlichen Erschließung ist diese Überlegung nicht erforderlich.

Mit der Variante 2a können ca. 49 Gebäude errichtet werden.

Abbildung 12: Variante 2a der Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:2.500)



Die Ortsgemeinde entschied sich für die Weiterverfolgung der Variante 2 oder 2a. Ausschlaggebend war hierbei:

- Die Nachfrage nach Reihenhäusern im ländlichen Raum ist eher gering.
- Die Erschließung in Variante 1 ist flächenzehrend.
- Ein Teil der wird Grundstücke doppelt erschlossen.
- Der Verkehr des südlichen Teils würde durch vorhandene bebaute Straßen fließen.

Nach dieser Grundsatzentscheidung wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt, mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet über einen Erschließungsträger erschlossen wird. Aus diesem Grund war es auch nicht notwendig, die Variante 2a weiter zu verfolgen und es konnte die Variante 2 ausgearbeitet werden.

2.3 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Wie oben dargelegt, soll eine Durchbindung von der Mayener Straße an den Karmelenbergerweg erfolgen, um Durchgangsverkehr im Ort zu vermeiden. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,0 m geplant, so dass Begegnungsverkehr möglich ist.

Weiterhin ist entlang des Karmelenbergerweges ein Gehweg vorgesehen, da diese Straße zurzeit nur über einen einseitigen Gehweg entlang der vorhandenen Bebauung im Süden verfügt. Nördlich des Karmelenbergerweges endet der Gehweg derzeit hinter dem Spielplatz.

Innerhalb des Baugebietes sind zwei Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese Parkplätze können z.B. von Besuchern der Anwohner im Plangebiet genutzt werden.

Vom Spielplatz und als Verbindung zum Schützenheim bzw. in die freie Landschaft zur Naherholung ist in der Mitte des Plangebietes eine fußläufige Verbindung eingeplant.

Mit dieser Erschließung wird das Plangebiet für alle Verkehre optimal an den Ort, die vorhandene Erschließung und den Freiraum angebunden.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter 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.

Die Böschungflächen sind nicht bedeutend, werden aber in die Planzeichnung aufgenommen, da sie die privaten Baugrundstücke betreffen.

Eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes wird aufgrund seiner geringen Größe nicht erfolgen.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Süden entwässert werden.

Das Niederschlagswasser wird in eine Rückhaltung an der tiefsten Stelle geleitet. Dabei wird das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der beidseitigen Bebauung in das

Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes geleitet und das der neuen Grundstücke entlang des Karmelenberger Wegs wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten.

Die Wasserversorgung ist am obersten Abschnitt grenzwertig, aber machbar. Für die am höchsten liegenden Grundstücke wird dringend empfohlen hausinterne Druckerhöhungen einzuplanen. Der Bebauungsplan enthält unter 4.6 einen entsprechenden Hinweis hierzu.

Die Löschwasserversorgung ist mit mind. 800 l/min über 2 Stunden sichergestellt. Damit ist der Grundschutz gewährleistet. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

Bei der Erschließungsplanung wird der Abstand der Hydranten nach der Vorgabe des Arbeitsblattes W-400-1 des DVGW-Regelwerkes (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) bestimmt.

Strom- und Medienleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Trafostation, die im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, bei dem vorhandenen Spielplatz, vorgesehen ist.

Die Möglichkeit der Gasversorgung wird ebenfalls angeboten. Inwiefern diese zum Tragen kommt, richtet sich nach der Nachfrage aus dem Baugebiet.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wurden bereits entsprechende Vereinbarungen zwischen der Deutschen Telekom Technik GmbH und dem Projektentwickler geschlossen.

2.4 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- 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 analog der angrenzenden Wohngebiete 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.

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.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes dienen der Eingrünung des Neubaugebietes, und einer zumindest optischen Abgrenzung zum Schützenheim. Zudem schützt die Randeingrünung vor der Staubentwicklung aufgrund des Lkw-Verkehrs von dem Baustoffbetrieb im Südwesten.

2.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

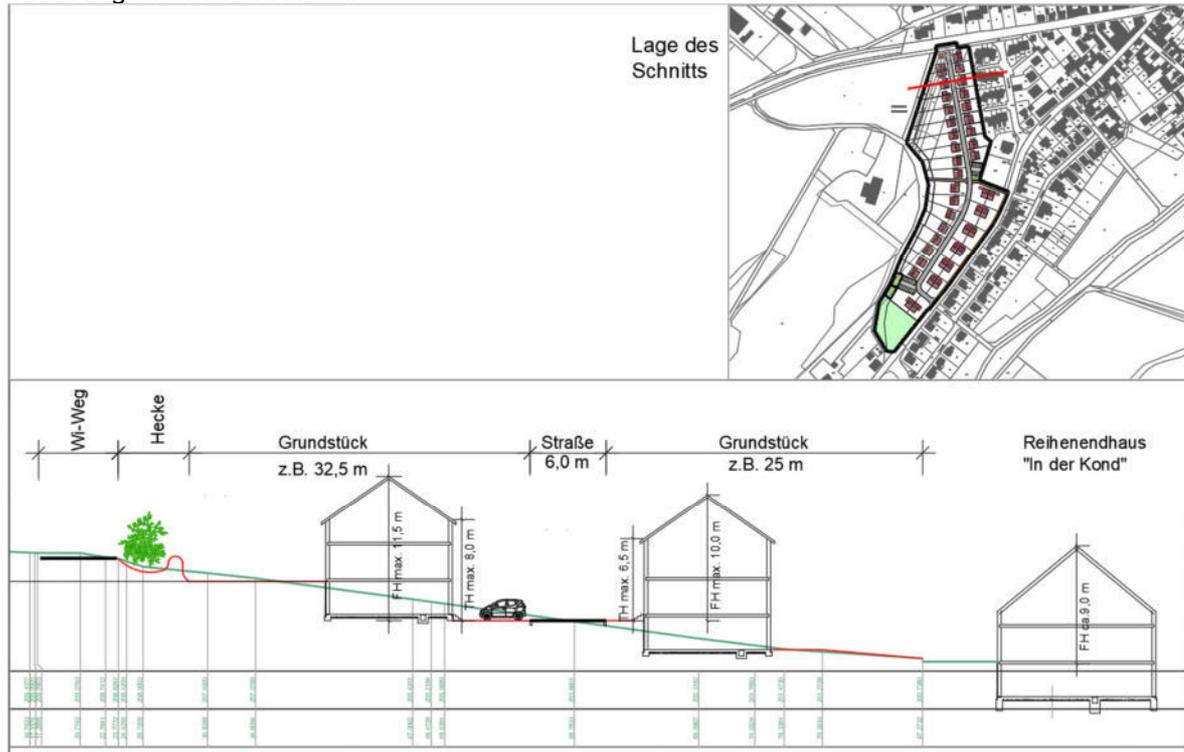
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Allerdings werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen unproblematisch möglich.

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

Die maximale Traufhöhe wird je nach der Lage tal- oder bergseits der Straße unterschiedlich mit 6,5 oder 8,0 m über der Verkehrsfläche der inneren Erschließung festgesetzt und die Firsthöhe entsprechend mit 10,0 oder 11,5 m über der Verkehrsfläche.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die tieferliegende Bestandsbebauung.

Abbildung 13: Geländeschnitt



(Maßstab 1:600)

2.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von 20,0 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. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke, die parallel zu der Reihenhausbebauung der Straße „An der Kond“ liegen. Hier wird die überbaubare Fläche auf 15 m hintere der vorderen Baugrenze beschränkt. Damit soll vermieden werden, dass die neue und höher liegende Bebauung zu dicht an die Bestandsbebauung heranrückt. Im südlichen Teil bergseits der Erschließungsstraße ist die hintere Baugrenze an den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung ausgerichtet. 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 20 m pro Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in einer Hausgruppe beschränkt. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude.

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.

2.8 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Deshalb werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, Garagen und Carports aber nicht. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Dieser Stellplatz zählt dabei nicht zu den notwendigen Stellplätzen (siehe auch Kapitel 2.10). Gleichzeitig wird verhindert, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum anhalten müssen, um zu warten, bis ein Garagentor (manuell oder elektrisch) geöffnet ist. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zwischen der Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

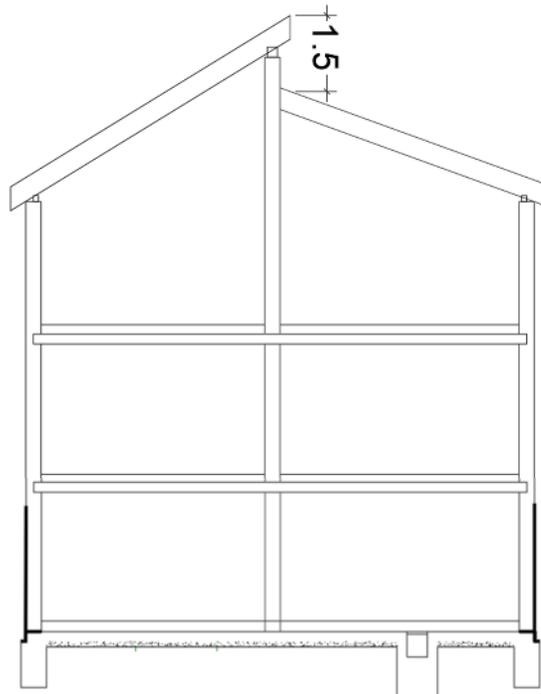
Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen, da der Bestand an Fahrzeugen, die einer Wohnung zugehörig sind, in den letzten Jahren stetig zugenommen hat.

2.9 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen zulässig.

Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig. Dabei ist das Versatzmaß von der Oberkante der Dachhaut am First des höheren Dachteils lotrecht bis zur Oberkante des niedrigeren Dachteils zu messen.

Abbildung 14: Erläuterungsskizze für versetzte Satteldächer



(Maßstab 1:150)

Gebäude mit flachgeneigten Dächern ($< 20^\circ$) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschosse dürfen nur so errichtet werden, dass die Wand des Staffel- / Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

Mit diesen Festsetzungen soll gestalterisch reguliert werden, dass Gebäude mit Flachdächern und lediglich leicht geneigten Hausdächern gegenüber anderen Dächern allzu deutlich in Erscheinung treten. Darüber hinaus werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen, um eine Flexibilität für unterschiedliche - auch moderne - Baustile zu ermöglichen.

Gebäude mit Pultdächern müssen ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen mit dem niedrigeren Teil zur Straße errichtet werden.

Auffällig in ganz Bassenheim ist die Verwendung dunkler **Dacheindeckungen**. Hier ist auch nicht, wie oft in anderen Orten ein Unterschied zwischen dem alten Ortskern und den Neubaugebieten zu erkennen. Dies liegt darin begründet, dass Bassenheim seit vielen Jahrzehnten ein besonderes Augenmerk auf die Dachgestaltung legt. Rote Dächer oder sonstige ungewöhnliche Farben sind bislang nicht bzw. nur sehr vereinzelt anzutreffen.

Abbildung 15: Vogelperspektive von Bassenheim



(Quelle: www.google.de/maps)

Daher werden in dem Neubaugebiet als Dacheindeckung nur dunkle, nicht glänzende oder spiegelnde Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) 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 von Bassenheim 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. Da Flachdächer nicht vom Straßenraum aus einsehbar sind, ist für diese keine derartige Festsetzung erforderlich.

Weiterhin wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern bzw. Böschungen** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,0 m über Straße 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 Bassenheim soll erhalten bleiben.

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. Die explizierte Beschränkung der Festsetzung auf Grundstücke über 14 m Frontbreite ist so gewählt, damit sie für schmalere Grundstücke nicht gilt. Bei diesen könnte die Unterbringung von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zugang, Befestigung von

Mülltonnenabstellplätzen etc. auf dem Grundstück ansonsten schon knapp werden, wenn noch 20 % begrünt werden müssen.

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.

2.10 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit wird als Verweis auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde aufgenommen. Damit erhält der Bebauungsplan die notwendige Dynamik, falls die Ortsgemeinde ihre Stellplatzsatzung anpassen möchte. Die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde mit eher mäßiger ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

Sogenannte gefangene Stellplätze zählen nicht für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Jeder Stellplatz muss frei anfahrbar sein.

2.11 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.

2.12 Bedingte Festsetzung zum Artenschutz

Anfang 2020 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich Vorkommen von Säugetierarten incl. Fledermäusen, Vogelarten und Amphibien durch eine Bebauung des Gebietes nicht eintreten werden. Hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Reptilien konnte im westlichen Teil des Plangebietes (Holzlager) das Vorkommen von Zauneidechsen allerdings nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Erschließung des Gebietes war hiervon nicht tangiert. Der evtl. betroffene Bereich lag außerhalb der überbaubaren Flächen und zum Großteil auf Flächen, die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt sind.

Im Worst Case, d.h. wenn Zauneidechsen vorgekommen wären, hätten diese vor Nutzung dieser Grundstücksteile auf eine geeignete Ausweichfläche umgesiedelt werden müssen. Der Bebauungsplan enthielt daher für die Fassung der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine bedingte Festsetzung, dass der betroffene Bereich erst bei festgestelltem Nichtvorkommen oder im Falle des Vorkommens nach Umsiedlung der Zauneidechsen umgestaltet werden darf. Damit wurde im laufenden Bauleitplanverfahren ausgeschlossen, dass

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten könnten und der Bebauungsplan wurde vollzugsfähig.

Konkrete Untersuchungen wurden während der Offenlage bei geeigneten Temperaturen (27.05.2020, sonniges Wetter und 20° bis 21° C) durchgeführt. Der Biologe stellte fest, dass der zunächst ausgenommene Bereich aufgrund der Verschattung doch nicht als Habitat für die Zauneidechse geeignet ist. Das Ergebnis der ergänzenden Begehung wurde noch während des laufenden Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Es wurde von ihr mit Datum vom 26.06.2020 anerkannt. Damit kann die bedingte textliche Festsetzung gestrichen werden.

Die Eigentümer der betroffenen Flächen wurden separat informiert.

Die Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2.13 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 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-5809-301) liegt ca. 3 km entfernt im Südosten. Als Vogelschutzgebiet liegen Teile des Gebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) in ca. 2 km Entfernung westlich. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Teile des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG 5609-401) liegen ca. 2 km entfernt im Westen. Als FFH-Gebiet liegt das Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-5809-301) in ca. 3 km Entfernung südlich. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Mineralwasser-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Innerhalb des Geländes bestehen aufgrund der Nutzung zahlreiche Nahrungsangebote sowie Nistmöglichkeiten für Individuen der Avifauna. Singwarten sowie Ansitzmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Samen- und insektenfressende Vogelarten finden auf der Fläche vielfältige Möglichkeiten zur Nahrungssuche. Die Obstbäume und sonstigen Gehölzbestände bieten neben Früchten auch Nahrungsmöglichkeiten durch holzbewohnende Insekten. Die großen Freiflächen bieten ein gutes Jagdhabitat für Greifvögel. Samenfressende Vogelarten finden hier ebenfalls Nahrungsmöglichkeiten. Tierökologisch besonders relevante Strukturelemente wie Baumhöhlen, Totholzstrukturen o. ä. wurden bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt und sind aufgrund des mäßigen Entwicklungsalters der Gehölzbestände auch nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet allenfalls ein Nahrungshabitat. Winterquartiere können im Planbereich ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Haselmaus und von Amphibien kann aufgrund fehlender bzw. nicht hinreichend geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden

Die Saumstrukturen bieten potentiell zahlreiche Entwicklungs- / Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen).

Ein Vorkommen von Reptilien konnte in einem Teilbereich im Westen des Plangebiets zunächst nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch wenn es sich nur um kleinräumig bedingt geeignete Bereiche für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) handelte, musste der kleine Bereich vorerst von möglichen Baumaßnahmen ausgenommen werden, bis das Vorkommen der Art überprüft werden kann (siehe auch bedingte textliche Festsetzung Nr. 1.8). Bei Vorkommen von Zauneidechsen wären entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen gewesen, deren Durchführung zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen gewesen wäre. Während der Offenlage, d.h. bei warmer Witterung, stellte ein Biologe fest, dass der zunächst ausgenommene Bereich aufgrund der Verschattung doch nicht als Habitat für die Zauneidechse geeignet ist. Das Ergebnis der ergänzenden Begehung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Damit konnte die bedingte textliche Festsetzung gestrichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern

- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (siehe auch § 24 Abs. 3 LNatSchG).
- 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 (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert. Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karmelenberger Weg II“ umfasst eine Fläche von rund 3,0 ha.

Das Plangebiet grenzt an ein Wohngebiet in der Gemeinde Bassenheim. In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Schützenplatz.

Abbildung 16: Fotos des Plangebietes
Blick Richtung Norden



Obstbaumreihe



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):

- BA1: Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
Feldgehölz überwiegend aus heimischen Baumarten
- BF1: Baumreihe
Baumreihen mit keiner oder nur gering ausgebildeter Strauchschicht.
- BF6: Obstbaumreihe mit jungem Baumholz
In Reihe stehende hochstämmige Obstbäume geringen Alters
- EB0: Fettweide
Beweidetes, intensiv genutztes und gedüngtes Weidegrünland auf mäßig trockenen bis frischen Böden. Verband *Cynosurion cristati*
- EB2: Frische bis mäßig trockene Mähweide
- HA0: Acker
Ackerbaulich genutzte Fläche
- HC0: Rain, Straßenrand
Feld- und Wegraine, Straßenränder und Gräben mit linienhaft von den angrenzenden Flächen abgehobenem Bewuchs
- WA0: Kleinstrukturen
Kleinstrukturen der freien Landschaft, in diesem Fall aufgeschichtete Brennholzstapel

Auswirkungen der Planung

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13b BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um Braunerden aus basenreichen Tuffen.

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden in Teilbereichen durch Auf- und Abtrag, Nutzung usw. anthropogen überformt wurden. Naturnahe Böden stehen innerhalb des Plangebiets auf unbebauten Flächen an. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend ausgeprägt. Im Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotentials ermöglichen.

Innerhalb der unbefestigten Bodenflächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die Grundwasserneubildung ist als mäßig einzustufen (ca. 71 mm/a).

Das Plangebiet liegt nördlich des Lützelbach (Gewässer 3. Ordnung). Von dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich ist das Plangebiet nicht betroffen. Mineral-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

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 zusätzlichen 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.

Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon bei neu zu errichtenden Gebäuden sollte der Hinweis („Schutz vor Radon“) beachtet werden.

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

3.4 Klima und Luft

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

Das Makroklima bildet den Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur 0°C) und den Niederschlagsverhältnissen (650 bis 700 mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt.

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.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion des Regionalen Raumordnungsplans. Entsprechend müssen die Grundsätze G 72 – G 74 des RROP beachtet bzw. in der Abwägung besonders berücksichtigt werden. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz sind, und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

„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:

Durch die moderate Erweiterung der Ortslage bleiben klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen erhalten, zudem wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 sichergestellt, dass eine dem ländlichen Raum angepasste gut durchlüftete Siedlungsstruktur entsteht. Damit 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. Immissionschutzpflanzungen 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:

Durch die Tatsache, dass Bassenheim nicht im Tal liegt, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig wird bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- der Gehölzstreifen ist als zu erhalten festgesetzt,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ermöglichen 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,
- die Straßenführung verläuft so in der Topografie, dass durch die straßenbegleitende Bebauung keine Luftaustauschbehinderungen auftreten.

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 Radonpotenzialklassen, 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 nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Hinweis 4.7 „Schutz vor Radon“ beinhaltet bereits sämtliche Aspekte, die zum Schutz vor einer Belastung durch Radon bei neu zu errichtenden Gebäuden hilfreich sind. Damit ist der Grundsatz beachtet.

Auswirkungen der Planung

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

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

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

Die Einheit umfasst die linksrheinischen Hauptterrassenflächen zwischen Krahenberg bei Andernach und der Koblenzer Karthause, die zur Rheintalniederung in einer mäßig steilen Front abfallen. Den markantesten Talzug bildet das breite Muldental der Nette. Aufgrund der ausgedehnten Siedlungskörper im Raum Andernach/Plaidt sind die Bachläufe insgesamt durch einen hohen Ausbaugrad gekennzeichnet. Allerdings ist insbesondere die Nettetalniederung mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum und den Talwiesen als landschaftsprägende Struktur und als Erholungsraum hervorzuheben.

Der Landschaftsraum ist überwiegend von Ackerland geprägt.

Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

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.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Karmelenberger Weg II“ nicht erheblich nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

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

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen 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 dürfen 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.
- Hinweis „Schutz vor Radon“

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 geben 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	30.335	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	22.298	73,51 %
Grünflächen	2.003	6,60 %
davon:		
private Grünflächen	(1.815)	(5,98 %)
Parkplatzgrün	(188)	(0,62 %)
Verkehrsfläche	3.687	12,15 %
davon:		
Erschließungsstraße	(2.406)	(7,93 %)
Parkplätze	(711)	(2,34 %)
Fußwege im Plangebiet	(317)	(1,05 %)
Gehweg zum Karmelbergerweg	(252)	(0,83 %)
Flächen für die Ver- und Entsorgung	2.348	7,74 %
davon:		
Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	(2.298)	(7,58 %)
Fläche für die Stromversorgung	(49)	(0,16 %)

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

4.3 Kostenschätzung

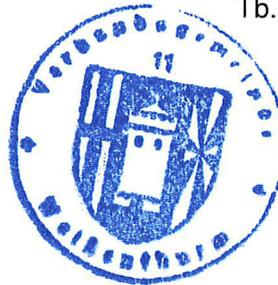
Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Kosten für Planung und Erschließung entstehen. Sämtliche Kosten werden von den Eigentümern der Flächen bzw. dem Projektentwickler übernommen. Entsprechende städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme wurden zwischen der Ortsgemeinde bzw. den Verbandsgemeindewerken und dem Projektentwickler geschlossen. Hierunter fallen auch Folgekosten für einen evtl. Ausbau der Kindertagesstätte oder der Grundschule.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2020 bis 01.07.2020 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 16.07.2020

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 20.08.2020 beschlossen.

Bassenheim, 21.08.2020



Ortsgemeinde Bassenheim


Natalja Kronenberg
Ortsbürgermeisterin