

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"Metternicher Boden,**

**4. Abschnitt"**

**Verbandsgemeinde: Weißenthurm**  
**Gemeinde: Kaltenengers**  
**Gemarkung: Kaltenengers**  
**Flur: 6**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung  
vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)**

**Gehört zum Satzungsexemplar**

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Einleitung

- 1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis
- 1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze
- 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren
- 1.4 Planungs- und Standortalternativen

### 2. Vorgaben für die Planung/Bestandsanalyse

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- 2.3 Straßenplanungen, klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
- 2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
- 2.5 Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes
- 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze
- 2.8 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse
  - 2.8.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur
  - 2.8.4 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
  - 2.8.5 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
  - 2.8.6 Topographie und Baubestand im Plangebiet
  - 2.8.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

### 3. Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

- 3.1 Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.2 Verkehrskonzept im Baugebiet
- 3.3 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 3.4 Belange des Immissionsschutzes
- 3.5 Belange der Landwirtschaft
- 3.6 Landschaftsplanung
  - 3.6.1 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete
  - 3.6.2 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
  - 3.6.3 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespf. Zielkonzept
  - 3.6.4 Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des BP
  - 3.6.5 Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

### 4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- 4.1 Flächenbilanz
- 4.2 Kostenschätzung
- 4.3 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, formelle Umlegung nach § 45 BauGB

- Anhang**
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan
  - Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Paul Pies, vom 19.01.2011



**1****Einleitung****1.1****Planungsanlass,  
Planungserfordernis**

Der Rat der Ortsgemeinde Kaltenengers hat am 02.04.2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, gefasst.

Durch den Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, werden gleichzeitig die rechtskräftigen Bebauungspläne „Metternicher Boden, 1. Abschnitt“, und „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, in Teilbereichen geändert und an die aktuelle städtebauliche Planung der Ortsgemeinde angepasst.

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht der Ortsgemeinde, die weiter anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kaltenengers zu decken.

Zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen eignet sich die unmittelbar an das bereits bestehende Wohngebiet „Metternicher Boden“ (Bauabschnitte 1-3), grenzende, zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand von Kaltenengers.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, aus dem Jahre 2000 umfasste seinerzeit rd. 65 neue Baugrundstücke, von denen zwischenzeitlich rd. 75 % bebaut wurden. Die mögliche Erweiterung des Baugebietes in westliche und südliche Richtung wurde bereits damals durch das Heranführen der Erschließungsstraßen bis an die Plangebietsgrenze als Entwicklungsoption der Gemeinde vorbereitet und sollte nunmehr realisiert werden.

**1.2****Ziel und Zweck der  
Planung, Planungsgrundsätze**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, verfolgt die Ortsgemeinde Kaltenengers das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der „Rübenacher Straße“ („Metternicher Boden, 1. Abschnitt“) und der dem Baugebiet „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, zu schaffen. Die bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage werden durch die geplante Baulandentwicklung sinnvoll abgerundet.

Da die geplanten Bauflächen bis dicht an die Wasserschutzzone II herangeführt werden, wird damit auch die Grenze der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Ortslage Kaltenengers erreicht werden: Innerhalb der Wasserschutzzone II ist keine weitere Siedlungsentwicklung möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher auch die Ausbildung des endgültigen Ortsrandes städtebaulich strukturiert und gelenkt werden.

Innerhalb des rd. 1,89 ha großen Geltungsbereiches des Baugebietes „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, soll ferner eine Mischbaufläche entwickelt werden, die durch Lage und Größe dazu geeignet ist, Nutzungen anzusiedeln, die der Nahversorgung des Baugebietes und der restlichen Ortslage dienen.



Damit verfolgt die Ortsgemeinde vor allem das Ziel, mit der vorliegenden Bauleitplanung folgenden städtebaulichen Grundsätzen gerecht zu werden:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Beachtung der Anforderungen des „kostensparenden Bauens“
- Vorsorge entsprechend der Bevölkerungsentwicklung
- Berücksichtigung der Umweltbelange
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

In Verbindung mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestehen Geltungsbereichsüberschneidungen mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- **„Metternicher Boden, 1. Abschnitt“, und**
- **„Metternicher Boden, 3. Abschnitt“,**

die somit in diesen Teilbereichen geändert werden (siehe auch Pkt. 3.1 der Begründung und Darstellung der Überlagerungsflächen in der Planzeichnung).

Durch den Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, wird das bestehende Baugebiet „Metternicher Boden“ maßvoll erweitert. Die Erweiterungsflächen des Baugebietes können an die vorhandenen Erschließungssysteme angebunden werden und stellen aus erschließungswirtschaftlicher Sicht die konsequente Weiterentwicklung/ Abrundung der südlichen Siedlungsfläche von Kaltenengers dar.

Da die Ortsgemeinde auf ihrer Gemarkung über keinerlei anderes Bauflächenpotenzial verfügt, erübrigt sich die Suche nach Standortalternativen.

### 1.3

#### **Bauleitplanerisches Verfahren bzw. Verfahrenswechsel**

Für das Plangebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, war 2009 zunächst eine um rd. 1,5 ha größere Abgrenzung zur Entwicklung als Bauland erwogen worden. Bei dem zusätzlichen Flächenpotenzial handelte es sich um Flächen, die in der Vergangenheit als Trasse für den seit 1964 geplanten Neubau der Rheindörferstraße (L 126 neu) vorgehalten worden waren. Nachdem seitens des zuständigen LBM Koblenz zwischenzeitlich eine andere Trassenführung bevorzugt wird und die bisherige Trassenführung aufgegeben wurde, hatte die Ortsgemeinde Kaltenengers die betreffenden Flächen ihrer Gemarkung in ihre Überlegungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung einbezogen.

Die hierzu seitens der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Zuge der erforderlichen FNP-Änderung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragte Landesplanerische Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass

- der beantragten Neudarstellung von Wohnbauflächen wegen der



in der Ortsgemeinde Kaltenengers noch vorhandenen Innen- und Außenpotenzialflächen und Baulücken derzeit aus Sicht der Landesplanung nicht zugestimmt werden kann,

- die geplante Darstellung von Wohnbau- und Mischbaufläche nicht mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2006) im Einklang steht, der für den betreffenden Bereich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausweist.

Die Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde haben die Ortsgemeinde Kaltenengers (nach Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1) veranlasst, die bisherige Bebauungsplanabgrenzung und –konzeption grundsätzlich zu überdenken.

Durch den Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, sollen nunmehr ausschließlich diejenigen Gemarkungsflächen städtebaulich entwickelt werden, die im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm bereits heute als Baulandflächen dargestellt sind.

Mit der Beschränkung des Geltungsbereiches auf die rd. 1,89 ha großen Abrundungsflächen des Flächennutzungsplanes erfüllt der Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, alle Kriterien des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung):

- der Geltungsbereich grenzt an drei Seiten unmittelbar an die bebaute Ortslage an, er stellt somit eine klassische Ortsabrundung dar und ist daher als Maßnahme der Innentwicklung zu verstehen,
- auch alle anderen Kriterien des § 13a (1) BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine umweltprüfungspflichtigen Vorhaben, keine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter) werden eingehalten,
- gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB können Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung den neuen Zielen der Ortsentwicklung angepasst werden.

Somit kann das weitere Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden. Das hat im Einzelnen zur Folge:

- Es bedarf keines gesonderten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Weg der Berichtigung anzupassen.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“; d.h. es ist kein Ausgleich erforderlich (keine Ausgleichsflächen).
- Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.



#### 1.4

##### Planungs- und Standortalternativen

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurden für die Gebietserweiterung „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet und hinsichtlich ihrer Funktionalität bewertet.

Die der vorliegenden Bauleitplanung nunmehr zugrunde liegende Konzeption und inhaltliche Ausgestaltung ist das Ergebnis einer ausführlichen Gegenüberstellung alternativer Planungsmöglichkeiten im Zuge des zurückliegenden Abwägungsprozesses.

#### 2.1

##### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

###### Textteil:

- Strukturraumtyp 1 (hochverdichteter Raum)

###### Planteil Gesamtkarte:

- Siedlungsfläche für Wohnen
- Regionale Verbindung geplant
- Regionaler Grünzug
- Wasserschutzgebiet
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

#### 2.2

##### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird für das Plangebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, bereits vollständig als

- Wohnbaufläche
- gemischte Baufläche
- Flächen zur Ortsrandbegrünung, bzw. Straßenbegleitgrün der aufgegebenen „L-126-neu-Trasse“ (Rheindörferstraße 1968)

dargestellt.

Zwar berührt der am südlichen Rand des Geltungsbereiches geplante Wirtschaftsweg des Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“ die seinerzeit für die „Rheindörferstraße Stand 1968“ im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm reservierten Flächen, da die Trasse jedoch inzwischen seitens des LBM Cochem-Koblenz nicht mehr für die L 126-Neuplanung verfolgt wird entsteht hieraus kein Interessenkonflikt (siehe Pkt. 2.3 der Begründung).

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Seitens des LBM Cochem-Koblenz wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“ Wert darauf gelegt, dass die neue Vorplanung („L 126 neu - Rheindörferstraße



2010“) in der kommunalen Bauleitplanung der Verbandsgemeinde dokumentiert und bei allen Planungen zukünftig berücksichtigt wird. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wurde daher zugesagt, dass die neue/ aktuelle Trasse der „L 126 neu - 2010“ bei nächster Gelegenheit im Zuge der Berichtigung in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als nachrichtliche Darstellung aufgenommen und somit als übergeordnete Planung des Landes (unabhängig von dem erforderlichen Planfeststellungsverfahren nach LStrG) **dokumentiert und nachrichtlich** dargestellt wird.

### 2.3

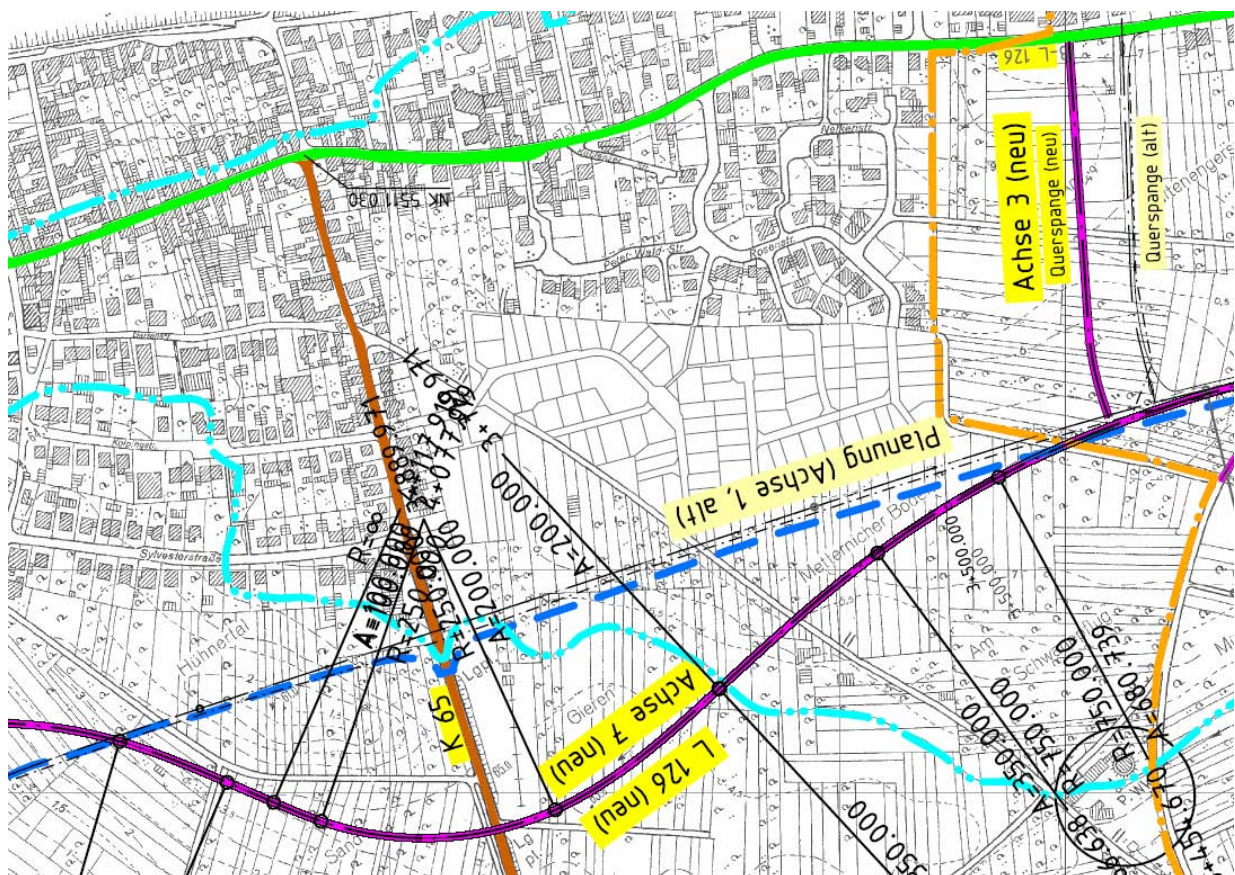
#### Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes

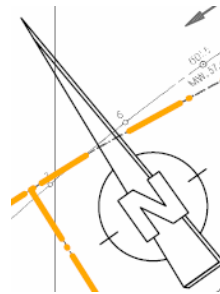
Südlich des vorliegenden Plangebietes wird durch den Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, die Neuplanung der L 126 „Rheindorferstraße“ betrieben.

Die zurzeit geplante Trasse soll südlich des Baugebietes verlaufen. Der geplante Knoten „Rübenacher Straße“ wird voraussichtlich in einem Abstand von ca. 160 m zum Baugebiet liegen.

Der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Trassenverlauf gilt inzwischen als mit den betroffenen Gemeinden abgestimmt

Ausschnitt aus der Entwurfsplanung des LBM, „L 126, Neue Rheindorferstraße, Abschnitt IIb“, Bearbeitungsstand 15.10.2010





## Legende:

	Hauptstraße IA Nutzbreite mindestens 6m
	Nebenstraße IB Nutzbreite mindestens 4m
	Befestigter Fahrweg II für Kraftwagen zu jeder Jahreszeit brauchbar
	Wasserschutzgebiet
	natürliche Hochwasserlinie
	Gemarkungsgrenze
	L 126 in Planung
	A3/E35 Bundesautobahn/Europastraße
	B 10 Bundesstraße
	L 457 Landesstraße
	K 124 Kreisstraße

**2.4****Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes;  
Kläranlagenbau**

Für das Plangebiet wurde ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt (siehe Punkt 3.3 der Begründung). Die schadlose Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann demnach sichergestellt werden. Die vorhandene Kläranlage ist zur Aufnahme des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

**2.5****Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes****Stromversorgung:**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Energie werden unproblematische Ergänzungen der vorhandenen Versorgungsanlagen bzw. im Rahmen der Gebietserschließung neu aufzubauende Stromversorgungsanlagen unterstellt. Die KEVAG Verteilernetz GmbH hat dazu im Vorfeld dieses Bebauungsplanvorentwurfes mitgeteilt, dass mit Ausnahme einer im Westen des Plangebietes bestehenden Niederspannungsfreileitung, für die nach telefonischer Rücksprache kein Schutzstreifen erforderlich ist, innerhalb des 4. Abschnittes zurzeit keine weiteren Netzanlagen betrieben werden.

**Telekommunikation:**

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden kann. Der Versorgungsträger Kabel Deutschland ist möglichst frühzeitig über ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern zu unterrichten.

**Wasserversorgung:**

Es kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet mit 48 l/min über einen Zeitraum von 2,0 Stunden eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt werden wird.





## 2.6

### Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

#### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet III A der Verbandsgemeinde Weißenthurm und ist mit der südlichen Plangebietsgrenze nur rd. 25 m von der Grenze zum Wasserschutzgebiet II entfernt.

Demnach sind für das Bebauungsplangebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 03.03.1982 der Bezirksregierung Koblenz sind ebenso wie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 (2006) zu beachten.

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachflächen, Verkehrsmischfläche) ausschließlich über die belebte Bodenzone zulässig.

#### Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt ebenso wie die bestehenden Bereiche des Baugebietes „Metternicher Boden“ außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Rheins, dass nach den Wasserständen des **100-jährlichen** Hochwasserereignisses bemessen ist, und für Kaltenengers eine ÜSG-Höhe von 65,55 m üNN entspricht.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind insofern keine zwingenden Regelungen zur Hochwasservorsorge erforderlich.

Ein zum Bebauungsplan „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, erstelltes Bodengutachten des Ingenieurbüros Kusenbach und Witt, das auch Bereiche des heutigen 4. Abschnittes berücksichtigt, kam 1996 ferner zu dem Ergebnis, dass:

- aufgrund des Flurabstandes von > 4 m zum Grundwasser bei normalen Rheinwasserständen nicht mit Wasserschäden an der unterkellerten Bebauung zu rechnen ist.

Seitens der beteiligten Fachbehörden sind gleichfalls keine Vorgaben zum Hochwasserschutz formuliert worden.

Allerdings liegt das geplanten Baugebiet - ebenso wie das bestehende Baugebiet „Metternicher Boden“ sowie die restliche Ortslage von Kaltenengers - fast vollständig innerhalb des Betroffenheitsbereiches bei **200-jährlichen**, bzw. extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem, nachrichtlich = 66,1 müNN → Informationen/ Online-Datenbank des Landes Rheinland-Pfalz [www.geoexplorer-wasser.rlp.de](http://www.geoexplorer-wasser.rlp.de)).





Quelle: www.geoexplorer-wasser.rlp.de, ohne Maßstab

Im RROP Mittelrhein-Westerwald werden die Betroffenenbereiche des 200-jährlichen Rheinhochwassers deshalb als Vorbehaltsgebiete dargestellt. In diesen Gebieten soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Aus diesem Grund wurden seitens der Ortsgemeinde im Anschluss an die Textfestsetzungen bereits folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Rückstauklappen:**  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an das öffentliche Kanalnetz ist der vorsorgliche Einbau von Rückstauklappen erforderlich (Betroffenheit bei Rheinhochwasser).
- **Kellerabdichtung**  
Das Baugebiet liegt zwar vollständig außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins, es kann aber bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) von Rheinhochwasser betroffen sein. Ferner gilt im Baugebiet die allgemeine Empfehlung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gemäß § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz.  
Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.  
Es wird daher empfohlen, bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

## 2.7

### Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Bauleitplanung keine Altablagerungen, Aufschüttungen oder evtl. Bodenschätze berührt. Gemäß Planteil des RROP sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen.

Vom Geologischen Landesamt werden im Allgemeinen auf Vorhabenebene objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist regelmäßig darauf hin, dass erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden. Daher wird gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu erstatten.

## 2.8

### Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse

### 2.8.1

#### Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet

Im Westen und Norden grenzt überwiegend Wohnbebauung und in untergeordnetem Umfang Mischnutzung an das Plangebiet, Süden ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Innerhalb der nahen Altortslage befindet sich eine Bebauung aus Wohngebäuden und ortstypischer Mischnutzung.

### 2.8.2

#### Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet

Unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die **Rübenacher Straße (K 65)** mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV 2005) von 3.400 Kfz/24 h (7 % Güterverkehr).

Der Forderung des LBM Cochem-Koblenz nach einer qualifizierten Untersuchung der Lärmschutzproblematik i.V.m. der K 65 wurde



seitens der Ortsgemeinde Kaltenengers nachgekommen. Gemäß Schreiben des LBM Cochem vom 19.02.2010 wird für die K 65 „Rübenacher Straße“ eine Verkehrsmenge von 4.564 (9) Kfz / 24 h für das Jahr 2010 prognostiziert. Auf der Grundlage des hierzu erstellten Gutachtens (Gutachten des Ing.-Büros Pies, Boppard-Buchholz vom 19.01.2011) sind die erforderlichen schalltechnischen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen der K 65 im Bebauungsplan festgesetzt worden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Punkt 3.4 der Begründung verwiesen.

Die geplante Trasse der **Rheindörferstraße (L 126 neu)** ist aktuell in einem Abstand von rd. 110 m bis rd. 170 m zur südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen (siehe Pkt. 2.3 der Begründung). Nach Einschätzung des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Koblenz (Schreiben vom 07.04.2011), wird auf der Trasse „L 126 neu“ (im Falle ihrer zeitnahen Realisierung) für das Jahr 2020 westlich/östlich der K 65 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV 2020) von ca. 5.000 Kfz/24 h erwartet.

Auch in Bezug auf die geplante Rheindörferstraße war seitens des LBM eine qualifizierte Untersuchung der (theoretischen) Lärmschutzproblematik gefordert worden. Hinsichtlich der L 126 neu (Rheindörferstraße) wird seitens der Ortsgemeinde Kaltenengers der Auffassung des LBM Cochem-Koblenz allerdings entgegengehalten, dass für die neue Trasse bisher kein Planaufstellungsbeschluss seitens der Planungsträgerin gefasst wurde. Die Ortsgemeinde sieht sich damit in Bezug auf die zur Diskussion stehende Rheindörferstraße als Erstplanerin. In Bezug auf die neue/ aktuell diskutierte Trasse liegen nach bisherigem Planungsstand keinerlei Grundlagen vor, auf denen eine qualifizierte Schallermittlung erfolgen könnte. Auch ist zu erwarten, dass sich sowohl die rechtlichen Grundlagen als auch die anerkannten Bewertungsverfahren bis zur tatsächlichen Realisierung der Rheindörferstraße noch mehrfach ändern, sollte sich die Bauphase - wie bisher - noch für Jahrzehnte hinauszögern. Da der für die Ortslage Kaltenengers erforderliche Schallschutz nur im Zuge der Straßenbaumaßnahme „L126 neu“ konkret geprüft, bewertet und konzipiert werden kann, sieht die Ortsgemeinde keine Veranlassung die mit der in unbestimmter Zeit realisierten „Rheindörferstraße“ einhergehende Lärmschutzproblematik bereits heute zu untersuchen und planungsrechtlich bzw. städtebaulich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Ortsgemeinde Kaltenengers hält jedoch - unabhängig von der gemeindlichen Beleitplanung - ausdrücklich an ihrer Bereitschaft fest, hinsichtlich den mit dem Bau der L 126-neu einhergehenden notwendigen **Lärmvorsorgemaßnahmen** zur gegebenen Zeit eine Vereinbarung mit dem LBM zu treffen.

Bezüglich eines südlich des Plangebietes gelegenen **Bimsbaustoffwerkes** ist sich die Ortsgemeinde in besonderer Weise der Tatsache bewusst, dass bei einer Fortsetzung des Produktionsbetriebes eine Entwicklung von Wohnbauland im größten Teil des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist.



**2.8.3****Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung**

Um zukünftig jegliche Beeinträchtigungen für das Baugebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, ausschließen zu können, hat sich die Ortsgemeinde Kaltenengers dazu entschieden, das ehemalige Produktionsgelände sowie die Produktionsgebäude zu erwerben. Es kann daher unterstellt werden, dass die bereits laufenden Kaufverhandlungen kurzfristig abgeschlossen sein werden, sodass sich die Produktionseinrichtungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Ortsgemeinde befinden und der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt wird.

Daneben sind im Plangebiet - ebenso wie in der gesamten Ortslage - Lärmimmissionen der nahen Autobahn **A 48** zu registrieren.

Die umgebende Bebauung weist im Wesentlichen folgende Gestaltungsmerkmale auf:

- Dachneigung zwischen 20° und 48°
- Zahl der Vollgeschosse zwischen I+D und III
- wohn-/mischgebietstypische GRZ von max. 0,4 bzw. 0,6

**2.8.4****Integration des Plangebietes in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur**

Die Verkehrserschließung der Baugebietserweiterung ist über die Verlängerung der im Baugebiet „Metternicher Boden 3. Abschnitt“, bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und deren Anbindung an die „Rübenacher Straße“ sichergestellt werden. Die „Rübenacher Straße“ stellt ihrerseits die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz sicher.

**2.8.5****Topographie und Baubestand im Plangebiet**

Das bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Plangebiet stellt sich aus topographischer Sicht als annähernd ebenes Gelände dar. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rd. 65,00 m ü.NN.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäudebestände. Der konkrete Gebäudebestand im Umfeld des Plangebietes kann dem aktuellen Kataster, das der Planzeichnung zugrunde liegt, entnommen werden.

**2.8.6****Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich Grundstücke der Ortsgemeinde und von privaten Eigentümern.



### 3.

#### Darlegung der Planinhalte und Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

#### 3.1

##### Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet

##### Allgemeines Wohngebiet:

Ziel der Ortsgemeinde Kaltenengers ist die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Metternicher Boden“ durch ca. 25 weitere Grundstücke für kleinteilige, familiengerechte Wohnnutzung mit angemessenen Gartenanteilen und hoher Wohnqualität. Ferner soll sichergestellt werden, dass sich im Baugebiet keine überdimensionierten Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, werden daher in erster Linie Wohnbaugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, innerhalb dessen:

- bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8,
- max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude,
- eine gestaffelte Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. 11,0 m,
- eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,5 m über Oberkante Erschließungsstraße sowie
- maximal II Vollgeschosse bei einer
- Dachneigung von 20°-48°

als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben werden.

Ebenfalls in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der „abweichenden Bauweise“ zulässig, nach deren Definition (siehe Tz. 1.1.5) die Einzel- und Doppelhäuser zwar - wie freistehende Gebäude - mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, deren Gebäudelängen jedoch zu beschränken sind:

- auf 15,00 m Länge bei Einzelhäusern,
- auf 10,00 m Länge bei Doppelhaushälften.

Hierdurch soll zum einen eine Gleichstellung der Bauherren benachbarter Baubereiche „3. Abschnitt“ und „4. Abschnitt“ im Metternicher Boden sichergestellt werden. Zum anderen will die Gemeinde Kaltenengers mit der Längenbeschränkung für Einzel- und Doppelhäuser erreichen, dass sich innerhalb des Baugebietes „Metternicher Boden“ insgesamt nur Wohngebäude mit einer kleinteiligen und dorfgerichten Kubatur entwickeln.

Auch die Gestaltungsfestsetzung nach § 88 (1) Nr1 LBauO zur „Dachgestaltung“ entstammt dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die benachbarten Siedlungsbereiche und wurde zur Gleichstellung Bauherren beider Baugebiete vorliegend erneut aufgegriffen.

Durch die Übernahme der Festsetzungen zur Dachgestaltung soll



zudem sichergestellt werden, dass sich der 4. Abschnitt harmonisch in das Gesamtareal „Metternicher Boden“ einfügt. Da mit dem Baugebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, auch der endgültige Ortsrand der Gemeinde durch Wohnbebauung definiert wird, sollen großformatige, in ihrer Größe oder Dachgestaltung dominante Gebäude, vermieden werden. Die Ortsgemeinde Kaltenengers legt großen Wert auf eine angemessene Integration der zukünftigen Ortsrandbebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im „WA“ mit 0,4 GRZ gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, wie für das bereits bestehende Baugebiet „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“ hinsichtlich der zulässigen Überschreitung jedoch eingeschränkt:

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind gemäß § 19 (4) BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig, was im vorliegenden Fall ca. 50 % der maßgeblichen Grundstücksfläche entspricht (vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.2.2).

Aus diesen Festsetzungen resultiert, dass ein Flächenanteil von 50 % des Nettobaulandes im allgemeinen Wohngebiet nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung steht, sondern als Gartenflächen zu gestalten und zu entwickeln ist. Die damit verbundenen Verminderungen und Vermeidungen von Eingriffen in den Naturhaushalt (Beschränkung der zulässigen Bodenversiegelung) und die Gartenbegrünungen sollen auch für das neue Baugebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“ positive siedlungsökologische Effekte und damit eine hohe Wohnqualität sichern.

#### **Mischgebiet:**

Das im Bebauungsplan „Metternicher Boden, 1. Abschnitt“ am südlichen Ortseingang bereits ausgewiesene **Mischgebiet** wird um den konkreten Flächenbedarf eines kleinflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittel-Nahversorger) ausgedehnt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das knapp 0,5 ha große Mischgebiet mit:

- max. 1 Vollgeschoss,
- max. GRZ = 0,6
- max. GFZ = 1,6
- max. zulässige Gebäudehöhe = 8,5 m

ermöglichen einem ansiedlungswilligen Handelsunternehmen einerseits einen ausreichenden Handlungs- und Gestaltungsspielraum, verhindert jedoch andererseits einen überdimensionierten Baukörper. Insbesondere mit der restriktiven Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m wird der landschaftsgestalterische Aspekt (Ortsbild) berücksichtigt.

Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten untersuchte insbesondere die Verkehrslärmbelastungen für die im Baugebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, zulässigen Wohnnutzungen.

Dabei wurde seitens des Gutachters unterstellt, dass in dem rd. 0,5 ha großen Mischgebiet keine Wohnnutzung, sondern ausschließlich



mischgebietstypische Handels- oder Gewerbenutzung erfolgt. Um dies sicherzustellen wurde die im Mischgebiet zulässige Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

**Mischgebiet „MI“**

*Die in der Planzeichnung als „MI“ gekennzeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.*

*Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes „MI“ die ansonsten allgemein zulässigen*

- *Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 BauNVO)*

*nicht zulässig.*

Damit sind in dem neuen Mischgebiet nur sonstige mischgebietstypische Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Trotz des Ausschlusses der Wohnnutzung wird die Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt: denn zum einen wird der Gebietscharakter der „Nutzungsdurchmischung“ durch die umgebende Wohnnutzung und die gemischten Nutzungen des nahen Ortskerns sowie des gegenüberliegenden Mischgebietes gewahrt und zum anderen sind insbesondere gewerbegebietstypische Nutzungen in einem Mischgebiet nicht zulässig.

Aufgrund der weitgehenden Lage des Mischgebietes außerhalb der Grenzen der Ortsdurchfahrt (OD) der Kreisstraße K 65 „Rübenacher Straße“, müssen bauliche Anlagen nach Landesstraßengesetz einen Mindestabstand von 15 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten. Diese Vorgabe wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Die festgesetzten privaten Grünflächen (Flächen für Randeingrünung „A“) verhindern zudem die Anlage von direkten Grundstückszufahrten auf die K 65 außerhalb der OD.

**allgemein:**

Insgesamt dienen die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in ihrer Summe dazu, innerhalb des Baugebietes, bei weitgehendem Gleichbehandlungsgebot zum angrenzenden Baugebiet, eine an das Orts- und Landschaftsbild angepasste kleinteilige, aufgelockerte Gebäudestruktur sicherzustellen.

**3.2**

**Verkehrskonzept im Baugebiet**

Die Verkehrserschließung der Wohngebiete des Baugebietes „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“ wird über die von der Rübenacher Straße abzweigende „Azaleenstraße“ und der daran anschließenden Straßen „Veilchenweg“ und „Kleestück“ vorgesehen.

Die Verkehrserschließung des Mischgebietes erfolgt ausschließlich direkt von der „Rübenacher Straße“ aus.

Die Sicherstellung ausreichender **Sichtverhältnisse** für die Mischgebietszufahrt auf die K 65 (Rübenacher Straße) ist dabei Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer. Da der Bebauungsplan auf einer Breite von 32 m keinerlei Bepflanzungsfestsetzungen trifft, besteht





damit für den Bauherrn/ Grundstückseigentümer ein ausreichender Handlungsspielraum, für optimale Sichtverhältnisse bei der Ausgestaltung der MI-Zufahrt Sorge zu tragen und dennoch seinen Pflanzverpflichtungen im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche „A“ nachzukommen.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich damit für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Die Verkehrsflächenparzelle 804 (derzeit noch Metternicher Weg), die ursprünglich im 3. Abschnitt als Verbindung zwischen Azaleenstraße und dem Veilchenweg konzipiert war, erübrigt sich durch das nun vorliegende Verkehrskonzept und wird daher als Bauland (MI) gewidmet.

Durch die Erschließungsstraßen des Wohngebietes werden die bestehenden wendeanlagenlose Straßenstümpfe „Veilchenweg“, „Kleestück“ und „Azaleenstraße“ in ein Ringstraßensystem eingebunden.

Südlich der Straße „Kleestück“ bestehen ausreichende Flächentiefen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in zweiter Reihe.

Aus Gründen der Erschließungswirtschaftlichkeit werden je zwei der 5 Baugrundstücke über schmale, 4 m breite Stichstraßen (ohne Wendeanlagen) erschlossen. Das 5. Baugrundstück in zweiter Reihe kann durch eine entsprechende Flächenzuordnung direkt an die Verlängerung der „Azaleenstraße“ (im Knotenbereich Azaleenstraße/ Metternicher Weg) an das öffentliche Straßensystem angebunden werden. Die schmalen Stichstraßen (ohne Wendeanlagen) können allerdings nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Von den Anliegern sind die Müllgefäße daher am Abfuhrtag rd. 30 m weit bis zur Haupterschließungsstraße zu befördern, was unter Verweis auf die Erschließungswirtschaftlichkeit als zumutbar anzusehen ist.

Da von jeder Stichstraße lediglich zwei Baugrundstücke erschlossen werden und sich die Anzahl der Müllgefäße am Abfuhrtag damit in Grenzen hält, ist die Ausweisung separater Mülltonnensammelflächen im Einmündungsbereich nicht erforderlich. In der übrigen Zeit sind die Müllgefäße auf den Baugrundstücken selbst abzustellen.

Aus Sicht der Ortsgemeinde steht der Aufwand für die Ausweisung, Zuordnung und Errichtung von separaten Müll-Sammelplätzen auf Kosten des Nettobaulandes außerdem in keinem Verhältnis zum praktischen Nutzen. Zur Vermeidung unkontrollierter Müllablagerungen ist die Ortsgemeinde Kaltenengers außerdem daran interessiert, dass Müll ausschließlich am Ort des Entstehens – also an den jeweiligen Wohngebäuden selbst – gesammelt und gelagert wird bis zum Tag der Abholung. Da alle Müllgefäße über Rollen verfügen ist der Transport der Müllgefäße an Tag der Abfuhr hin zur Erschließungsstraße „Kleestück“ zumutbar.

Alle Erschließungsstraßen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wohngebietstypisch angelegt werden. Vorgesehen ist ein Ausbau als „Verkehrsmischflächen“, ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage.

In den Verkehrsmischflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können in den Verkehrsmischflächen als geschwindigkeitsdämpfende Elemente durch Mar-



kierungen angeordnet werden (pro 3-6 Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz) ohne dass hierzu eine separate Festsetzung und Festlegung im Bebauungsplan erforderlich wäre.

Neben der Möglichkeit, gestalterische Aspekte eines Baugebietes durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu steuern eröffnet der § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO auch die Möglichkeit, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze zu regeln.

Um dem Parkdruck aus dem privaten Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner entgegenzuwirken wurde unter Textziffer 2.2 festgesetzt, dass pro Wohneinheit (WE) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind. Die Forderung des Nachweises von zwei Stellplätzen pro WE ist in Gemeinden des ländlichen Raums mit hohem Pendleranteil in der Bevölkerung als realistisch und angemessen anzusehen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig, da eine mit einem abgestellten Kfz blockierte Zufahrt erfahrungsgemäß die zusätzliche Nutzung der dahinter gelegenen Garage in der Praxis ausschließt. Das gleiche gilt für gefangene Stellplätze.

Die Erreichbarkeit der südlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist über die „Azaleenstraße“, die außerhalb des Baugebietes wieder an den historischen „Metternicher Weg“ anschließt, zwar gewährleistet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der TÖB (gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) hatten jedoch sowohl betroffenen Grundstückseigentümer als auch die Landwirtschaftskammer angeregt, die Erreichbarkeit der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Restparzellen ebenso sicherzustellen, wie eine funktionsgerechte Zufahrt zur weiteren Feldflur. Die Ortsgemeinde hat den diesbezüglichen Anregungen mit der Ausweisung eines Wirtschaftsweges parallel zur Geltungsbereichsgrenze zwischen „Rübenacher Straße“ und „Metternicher Weg“ entsprochen. Auf die Ausführungen unter Punkt 3.5 der Begründung wird verwiesen.

Im Auftrage der Ortsgemeinde Kaltenengers war eine Straßenplanung erstellt worden. Die aus dieser Straßenplanung resultierenden notwendigen Böschungflächen auf privaten Grundstücken sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ergibt sich in dem ansonsten vollständig ebenen Plangebiet aus den für die Entwässerung im freien Gefälle erforderlichen Höhenlagen der Schmutz- und Regenwasserkanäle.

### 3.3

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Seitens des für die Entwässerung zuständigen Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Weißenthurm war auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eine Entwässerungsplanung beauftragt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden.

Die Entwässerungsplanung zum Baugebiet „Metternicher Boden , 4. Abschnitt“, sieht

- die Entwässerung im Trennsystem und
- den Anschluss an die Ortskanalisation Kaltenengers mit zentraler Kläranlage Weißenthurm

vor.

Alle für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlichen Leitungen (Kanal, Strom Wasser, Telekommunikation) können innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlegt werden.

Im Bebauungsplan wird ferner durch entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung sowie durch die Textfestsetzung Ziffer 1.6 bestimmt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Die Ortsgemeinde Kaltenengers hält eine oberirdische Kabelverlegung aus gestalterischen Gründen, bzw. zum Schutz des Ortsbildes sowie zur Vermeidung zusätzlicher Gefahrenpunkte im Straßenraum grundsätzlich für nicht akzeptabel. Zudem wird die seit Jahren praktizierte unterirdische Verlegung der Leitungstrassen als Stand der Technik angesehen und soll im Baugebiet ebenfalls zur Anwendung kommen. In der Planzeichnung wurde deshalb im Straßenraum durch das entsprechende Planzeichen die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

### 3.4

#### Belange des Immissions-schutzes

In Bezug auf die von der K 65 „Rübenacher Straße“ ausgehenden Verkehrslärmbelastungen wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt, die der Begründung in der Anlage beigelegt ist.

Das Gutachten untersucht insbesondere die Verkehrslärmbelastungen für die im Baugebiet „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, zulässigen Wohnnutzungen. Dabei wird gleichfalls unterstellt, dass in dem rd. 0,5 ha großen Mischgebiet keine Wohnnutzung, sondern ausschließlich mischgebietstypische Handels- oder Gewerbenutzung erfolgt.

Aufgrund der Tatsache, dass das im Gutachten genannte und außerhalb des Geltungsbereiches an der K 65 gelegene Wohnbaugrundstück Parzelle 164/41 (Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 1. Abschnitt“) seit Erstellung des Schallgutachtens (September 2010 und Januar 2011) inzwischen bereits mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut wurde, liegt damit für die **ebenerdigen Außenbereiche, die Innenräume der Erdgeschoße und die Innenräume der Obergeschoße** des geplanten allgemeinen Wohngebietes somit eine ausreichende Abschir-



mung vor, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.



Situation am Anwesen 164/41 (Stand 26.05.2011)

Eine unzulässige Überschreitung der Orientierungswerte ist nachts dennoch an den Gebäuden in der 1. und 2. Bauzeile (= Gebäude mit einem Abstand von  $< 90$  m zur K 65) des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Hier empfiehlt der Gutachter zum Schutz der Innenräume erhöhte Anforderungen an die Bausubstanz zu stellen (passiver Schallschutz). Die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 lassen jedoch auch erkennen, dass das erforderliche Schalldämmmaß bereits bei (obligatorischer) Beachtung der EnEV hinreichend sichergestellt werden kann. Die verbindliche Vorgabe von Mindestanforderungen an die Bausubstanz durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist es somit ausreichend, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes für die nahe der K 65 gelegenen Bauzeilen entsprechend den Gutachtenergebnissen folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden:

- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind zum Schutz vor dem mit der K 65 einhergehenden Verkehrslärm bei der Errichtung von Wohngebäuden folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

In den Schallschutzbereichen (SSB) sind an den gekennzeichneten Fassadenseiten Schlaf- und Kinderzimmer durch entsprechende Grundrissanordnung nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, da ein ausreichender Schutz der Innenräume zur Nachtzeit nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

Des Weiteren wird aus schalltechnischen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes keine Wohngebäude zulässig sind:

#### 1.1.2 Mischgebiet „MI“

Die in der Planzeichnung als „MI“ gekennzeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes „MI“ die ansonsten allgemein zulässigen

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

**nicht zulässig.**

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

### 3.5

#### Belange der Landwirtschaft

Alle Eigentümer von landwirtschaftlichen Restparzellen außerhalb des Bebauungsplanes, die diese selbst weiter nutzen möchten (und deshalb nicht an die Ortsgemeinde veräußern), haben einen Anspruch darauf, ihre außerhalb des Baugebietes gelegenen Acker- oder Gartenparzellen mit landwirtschaftlichem Gerät erreichen zu können, wenn die bisherigen Zuwegungen und Wirtschaftwege durch die gemeindliche Bauleitplanung entfallen.

Aus diesem Grund plant die Ortsgemeinde eine ausreichende Wirtschaftswegeverbindung zu den Restflächen zwischen der „Rübenacher Straße“ und dem „Metternicher Weg“ anzulegen und hierdurch auch für den sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr eine praktikable Wegeverbindung zur freien Feldflur unter Umgehung der Wohngebietsstraßen sicherzustellen.

Hierzu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Wirtschaftswegefläche mit einer durchschnittlichen Breite von 3,0 m ausgewiesen.

Die Anbindung des Wirtschaftsweges an die K65 (Rübenacher Straße) außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) war am 09.06.2011 mit dem LBM Cochem-Koblenz abgestimmt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“ sowie im Zuge des späteren Wegeausbaus sind nach Vorgaben des LBM Cochem-Koblenz seitens der Ortsgemeinde Kaltenengers folgende Aspekte zu berücksichtigen bzw. sicherzustellen:

- bei der Anbindung des Wirtschaftsweges an die K 65 sind die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge flächenmäßig zu berücksichtigen,
- es muss durch geeignete Maßnahmen (Schranke, Poller, o.ä.) gewährleistet sein, dass kein Schleichverkehr aus den Baugebieten „Metternicher Boden 3. und 4. Abschnitt“ über den neuen Wirtschaftsweg zur K 65 abkürzt,
- bei der Einmündung des Wirtschaftsweges auf die K 65 müssen die Sichtweiten für Anfahrtsicht bezogen auf 70 km/h im BP nachrichtlich dargestellt und durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden,
- der Ausbau des Wirtschaftsweges muss so erfolgen, dass eine



Verschmutzung der K 65 durch landwirtschaftlichen Verkehr vermieden wird: hierzu ist der Einmündungsbereich auf eine Tiefe von 30 m zumindest als sog. sandgebundener Ausbau vorzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden bei der Ausweisung der Wirtschaftswege Fläche die erforderlichen Radien entsprechend berücksichtigt.

Auch wurden die Sichtdreiecke für die Anfahrtsichtweiten bei 70 km/h in die Planzeichnung eingetragen. Die hierzu ergänzend den Bebauungsplan aufgenommene Textfestsetzung Ziffer 1.8 stellt klar:

#### 1.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Wegefläche an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtweiten sowohl auf den öffentlichen, als auch auf den privaten Flächen eingehalten werden.

Auch für die von den Sichtdreiecken geringfügig berührte private Grünfläche „A“ wurde in den Textfestsetzungen auf die Maßgaben zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtweiten verwiesen.

Hinsichtlich der Aspekte „Poller“ und „Vermeidung von Verschmutzung“ bestehen auf der Grundlage des Planungs- oder Bauordnungsrechtes keine Möglichkeiten, hierzu Regelungen im Rahmen eines Bebauungsplanes zu treffen. Hierzu wird die Ortsgemeinde im Rahmen der weiteren Projektentwicklung, bzw. bei Realisierung des Wirtschaftsweges geeignete Maßnahmen treffen.

#### Hinweis:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein „Wirtschaftsweg“ (Anwandweg, Feldweg) nicht der Erschließung von Baugrundstücken dient und hierzu auch nicht genutzt werden darf.

Wirtschaftswege sind gemeindeeigene Wege, die dem Gemeingebrauch der Bevölkerung gewidmet sind, jedoch den Status eines Privatweges haben und nur als beschränkt öffentlicher Weg für die Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke befahren werden dürfen. Es kann als Ordnungswidrigkeit angezeigt werden, wenn ein Wirtschaftsweg ohne Sondernutzungserlaubnis befahren wird. Eine gesonderte Sperrung durch Verkehrszeichen ist nicht erforderlich, da die Wirtschaftswegewege bereits auf Grund ihrer Widmung als beschränkt öffentlicher Weg gesperrt sind.

Ferner ist seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer zu beachten, dass gem. § 42 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG: „Grenzabstände von Einfriedungen“) Einfriedungen von den Grenzen eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben müssen.



### 3.6

### Belange der Landschaftsplanung

#### 3.6.1

#### Natura 2000-Gebiete, Artenschutz, Schutzgebiete

Nach den Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 LNatSchG liegt das Plangebiet **weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.**

#### 3.6.2

#### Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im B-Plan

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 8 LNatSchG ein Landschaftsplanerischer Beitrag erstellt.

Hierbei wurden die landschaftsplanerischen Aspekte insgesamt erhoben, entsprechend bewertet und der aus der geplanten baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet resultierende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ermittelt. Es wird daher auf den Landschaftsplanerischen Beitrag im Anhang zur Begründung verwiesen.

Das landschaftsplanerische Zielkonzept berücksichtigt die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde als Konzept, nicht als reine Zielvorgabe. Darüber hinaus wurden auch pragmatische Gesichtspunkte wie z.B. Verhältnismäßigkeit von Eingriff und Ausgleich, Umsetzbarkeit, Trägerschaft und Finanzierbarkeit in den Grundzügen des Zielkonzeptes mit berücksichtigt. Das landschaftsplanerische Ziel stellt damit ein spezifisches Fachkonzept dar, das unter Berücksichtigung der realen Rahmenbedingungen und nach Abwägung aller konkurrierenden Belange aus landschaftsplanerischer Sicht für den Untersuchungsraum in die Bebauungsplanung übernommen werden kann.

Die in die Bebauungsplanung integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen zielen in ihrer Gesamtheit auf eine Vermeidung, bzw. Verminderung der Eingriffsintensität sowie deren Ausgleich ab.

Ferner sollen durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen die Integration der Wohngebietserweiterung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte sichergestellt werden.

Die im landschaftsplanerischen Zielkonzept bzw. in den Hinweisen für die Textfestsetzungen genannten Maßnahmen finden entsprechend der tabellarischen Darlegung unter Pkt. 3.5.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ Eingang in die Bebauungsplanung.

## 3.6.3

**Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landschaftsplanerischen Zielkonzept**

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Vorgaben und Empfehlungen des landschaftsplanerischen Zielkonzeptes aufgegriffen, sofern sie im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich umsetzbar sind und innerhalb des BP-Geltungsbereiches liegen.

Diejenigen im Maßnahmenplan genannten „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“, für die keine planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes bestehen, wurden im Anschluss an die Textfestsetzungen als „Landschaftsplanerische Hinweise“ unter Pkt. 5 aufgenommen.

Festsetzung im BPL	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, . Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T, L	K	L	M
Tz. 1.2.2, Tz. 3.1, Tz. 3.2,	M1 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten-/ Grünflächen, Vorgabe eines Gestaltungsrahmens	X	X	X	X	X	X
Grünflächen „A“ und „B“ Tz. 3.2.2, Tz. 3.2.3	M2 + M3 Ausbildung einer struktur- und artenreichen Randeingrünung im Übergang zum anschließenden Offenland, Anpflanzung von Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern	X	X	X	X	X	X
Tz. 3.2.2 bis Tz. 3.2.4	M4 Sicherung von Obstbaumbestand, Berücksichtigung von Gehölzschutzmaßnahmen nach DIN 18920	X	X	X	X	X	X
Tz. 3.2.5	M5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen, Pflanzgebot für die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen	X	X	X	X	X	X
Tz. 3.2.1	M6 Durchgrünung der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen), Pflanzgebot für die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen	X	X	X	X	X	X
Tz. 3.2.1, 3.2.5 und 3.1	M7 Ausweisung und standortgerechte Begrünung von Verkehrsgrünflächen	X	X	X	X	X	X
Hinweis: Tz. 5.0	M8 Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut-saison, Vermeidung von Individuenverlusten			X			
Tz. 1.2.2	M10 Ausführung der Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. in wasser-durchlässiger Bauweise.	X	X		X		X
Hinweis: Tz. 6.0	M11 Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen, Verwen-dung als Brauchwasser, Versickerung von überschüssigem Nie-derschlagswasser über die belebte Bodenzone (sofern die stand-örtlichen Voraussetzungen dies zulassen).		X				X





Hinweis: Tz. 5.0	M12 Schutz des Oberbodens entsprechend DIN 18915, schichtgerechter Abtrag und Wiedereinbau	X						X
Festsetzung Wirtschaftsweg an südl. Gebietsgrenze	M13 Sicherung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in die anschließende Kulturlandschaft							X

### 3.6.4

#### Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Landschaftsplanerischen Beitrag vorgenommene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 4 „Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft“, Teil B des Landschaftsplanerischen Beitrages) basiert noch auf der ursprünglichen Planungsabsicht der Ortsgemeinde, auch die für den früheren Trassenverlauf der „L 126 neu“ vorgehaltenen Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nach Aufgabe dieser Planungsabsichten und Beschränkung des Geltungsbereiches auf die im FNP ausgewiesenen Bauflächen ist der Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen.

Da der Landschaftsplanerische Beitrag ebenfalls zu dem Ergebnis kommt, dass innerhalb des Baugebietes keine naturschutzrechtlichen oder artenschutzrechtliche Verbotsbestände berührt werden, ist die Eingriffsbilanzierung ohne Auswirkung auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe nachfolgende Erläuterungen unter Punkt 3.5.5 der Begründung).

### 3.6.5

#### Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Da die aus einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten“ und diese Regelungen nach § 13a Abs. 4 BauGB auch für die **Änderung und Ergänzung** bestehender Bebauungspläne gelten, ist die Festsetzung und Durchführung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes nicht erforderlich.

Dies gilt auch für die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“.

Obwohl von dem neuen Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, im Umfang von rd. 900 qm eingezogen und zu Bauland- und Straßenflächen umgewidmet werden, sind diese ehemaligen öffentlichen Grünflächen „C“ (ca. 800 qm) und ein Anteil der Grünfläche „D“ (= rd. 100 qm) **nicht** an anderer Stelle zu ersetzen.

Auf die aktuellen Kommentierungen zum § 13a BauGB wird verwiesen.



Damit enthält der Bebauungsplan „Metternicher Boden, 4. Abschnitt“, weder Hinweise zu Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes noch Zuordnungsfestsetzungen.

Da die ehemaligen Teilflächen „C“ und „D“ im Bebauungsplan „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“ durch die dortige Textfestsetzung Ziffer 3.6.1 dem Eingriff aus Straßenbau (öffentlicher Bautätigkeit) zugeordnet werden, wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich enthaltenen „zugeordneten Anteile“ ersatzlos entfallen.

Im Bebauungsplan „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, sind die dortigen Textfestsetzungen Ziffer 3.2.3, 3.2.4, 3.5 und 3.6 in einem gesonderten Bebauungsplanänderungsverfahren anzupassen.

Für die verbleibenden (nicht überplanten) Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Metternicher Boden, 3. Abschnitt“, gelten die 1999 getroffenen Zuordnungsfestsetzungen unverändert fort.

#### 4.

#### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

##### 4.1

##### Flächenbilanz

Gesamtfläche:	rd.	18.900 m <sup>2</sup>
Verkehrsmischflächen:		1.700 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswegeflächen:		720 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen:		60 m <sup>2</sup>
private Grünflächen „A“:		700 m <sup>2</sup>
Nettobauland:		15.720 m <sup>2</sup>
davon: Allgemeines Wohngebiet:		11.520 m <sup>2</sup>
(incl. Pflanzgebotsfläche „B“)		
Mischgebiet:		4.200 m <sup>2</sup>
(ohne private Grünflächen „A“)		

## 4.2

**Kostenschätzung**

Überschlägige Ermittlung der mit der Erschließung des Baugebietes einhergehenden Kosten (**Grobschätzung**):

• Verkehrstechnische Erschließung: 1.700 qm x 100,- €/qm =	rd. 170.000,- €
• Beleuchtung (ca. 12 Stück):	rd. 30.000,- €
• Entwässerung: rd. 300 lfdm x 800,-€/lfdm	rd. 240.000,- €
• Wasserversorgung: rd. 300 lfdm x 200,-€/lfdm:	rd. 60.000 €
• öffentliche Grünfläche rd.60 qm x 20,-€/qm + 2 x 650,-€Baum	rd. 3.000,- €
• Neuanlage Wirtschaftsweg rd. 700 qm x 55,- €/qm =	rd. 39.000,- €
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 542.000,- €</b>

## 4.3

**Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB**

Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine formelle Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich.

Kaltenengers, im August 2011

- Anhang**
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan
  - Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Paul Pies, vom 19.01.2011

