

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**ORTSGEMEINDE ST. SEBASTIAN
VERBANDSGEMEINDE WEISSENTHURM**

**Begründung zum Bebauungsplan
"Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein"
in St. Sebastian**

Fassung:
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

INHALT

	Seite
1	Ausgangssituation 3
2	Bestandssituation 4
3	Vorgaben übergeordneter Planungen 4
4	Städtebauliche Konzeption 6
5	Erschließung 6
6	Immissionsschutz 7
7	Bauliches Konzept – Textfestsetzungen 9
8	Umweltbelange 10
9	Bodenordnung und Umsetzung 12
10	Kosten der Erschließung 12
11	Statistik – Flächenbilanz Plangebiet 13
12	Zusammenfassende Erklärung 14
13	Anlagen 14

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1 Ausgangssituation

Ausgehend von dem historischen Ortskern unmittelbar am Rhein gelegen hat sich das Siedlungsgefüge der Ortsgemeinde Sankt Sebastian in beide Richtungen parallel zum Rhein und entlang von Hauptstraße sowie Kesselheimer Straße entwickelt. Die Entwicklung von Neubaugebieten fand auf der rheinabgewandten südwestlichen Seite des Orts statt.

Aufgrund der Nähe zu Koblenz erfreut sich Sankt Sebastian seit Jahren eines deutlichen Zuzugs von Einwohnern. Entsprechend konnten Infrastruktur-Aufwendungen der Ortsgemeinde geleistet und ausgenutzt werden. Zudem haben sich diverse Dienstleistungen zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung angesiedelt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, des zunehmenden Anteils älterer Menschen in unseren Städten und Gemeinden, bietet es sich für die Ortsgemeinde an, auch für ältere Menschen Daseinsvorsorge zu betreiben. Es ist ein Investor an die Gemeinde herangetreten, mit dem Ziel, eine Anlage für betreutes Wohnen mit Seniorenwohnungen zu schaffen. Es wurde ein Standort am südöstlichen Ortseingang gefunden, an dem es sich anbietet, über das Seniorenwohnen hinaus auch einen Verbrauchermarkt anzusiedeln.

Durch diese Einrichtungen kann Sankt Sebastian eine erhebliche Aufwertung erfahren und für seine Bürger eine deutlich bessere Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der Nahversorgung erzielen. Zugleich können die vorhandenen Einrichtungen durch zusätzliche Auslastung profitieren. Es ergeben sich also sinnvolle Synergien.

Zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens stand aufgrund der landesplanerischen Vorgaben (maximal 800 m² Verkaufsfläche für den beabsichtigten Verbrauchermarkt) noch nicht fest, ob sich für diesen Markt Investor und Betreiber finden lassen. Daher wurde mit der Kreisverwaltung abgestimmt, einen „Angebots-Bebauungsplan“ und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund terminlicher Vorgaben von der Investoreenseite wurde das Planaufstellungsverfahren zügig betrieben und bereits eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Während der Auslegung wurden vor allem von Seiten der Kreisverwaltung zahlreiche Anregungen vorgetragen. Es wurde daher abgestimmt, die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen.

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

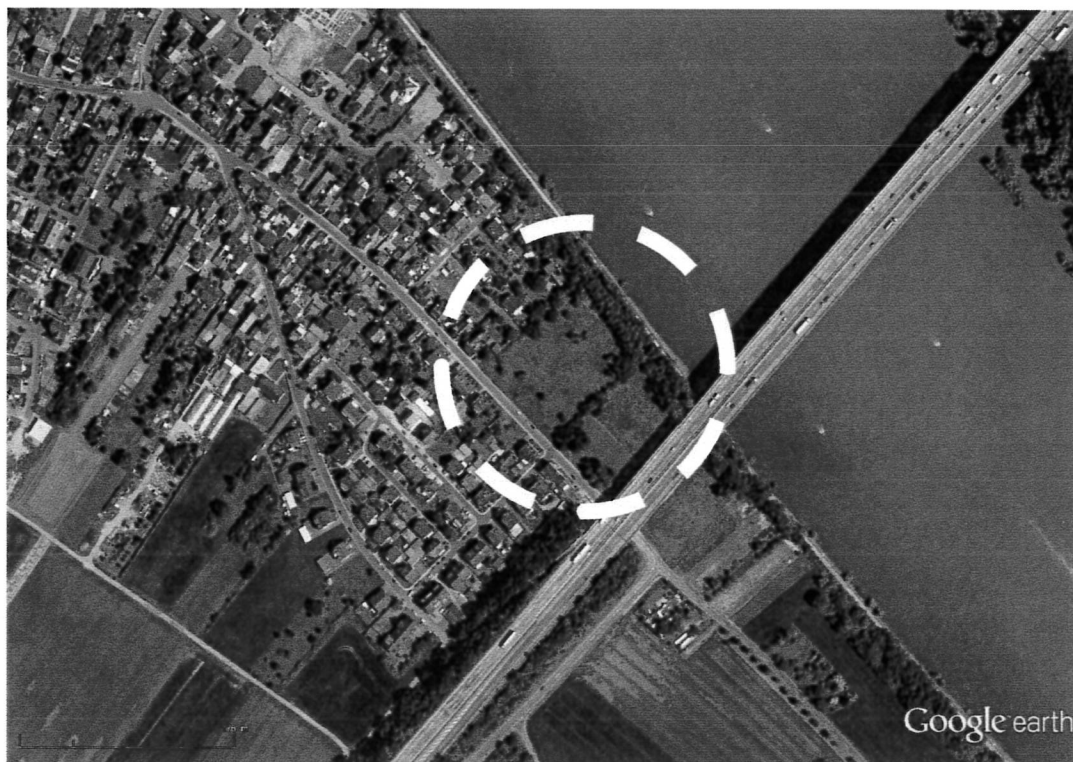


Abbildung 1: Luftbild aus Google Earth

2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang zwischen Kesselheimer Straße und Rheinufer. Es weist eine Größe von 0,94 ha auf.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben; der maximale Höhenunterschied beträgt nur etwa 2 m.

Die heutige Nutzung stellt sich als extensive landwirtschaftliche Nutzung dar. Es handelt sich vorwiegend um Wiesenflächen. Teile des Plangebiets sind heute von Gehölzen bestanden.

Die Lage am Ortseingang von Sankt Sebastian bietet sich für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an. Die Bewohner des Ortskern sowie des südöstlichen Teils der Ortslage können den Verbrauchermarkt in fußläufiger Entfernung gut erreichen.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Landesplanerische Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm führt aus:

„Die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereichs in ein Mischgebiet wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen.“

„Unter Beachtung des Agglomerationsgebotes (LEP IV, Z 61) ist bei der vorgesehen Einzelhandelsansiedlung darauf zu achten, dass die Gesamtver-

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

kaufsfäche für den Lebensmittelmarkt, die Verkaufsstelle der Metzgerei, etc. nicht mehr als 800 m² beträgt.“. Diese Vorgabe wird eingehalten.

Das avisierte Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Daher wurde vom Verbandsgemeinderat Weißenthurm eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen und durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in Mischbaufläche geändert.

Nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Voraussichtlich wird der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der FNP-Änderung der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt (vorzeitiger Bebauungsplan § 8 Abs. 4 BauGB).

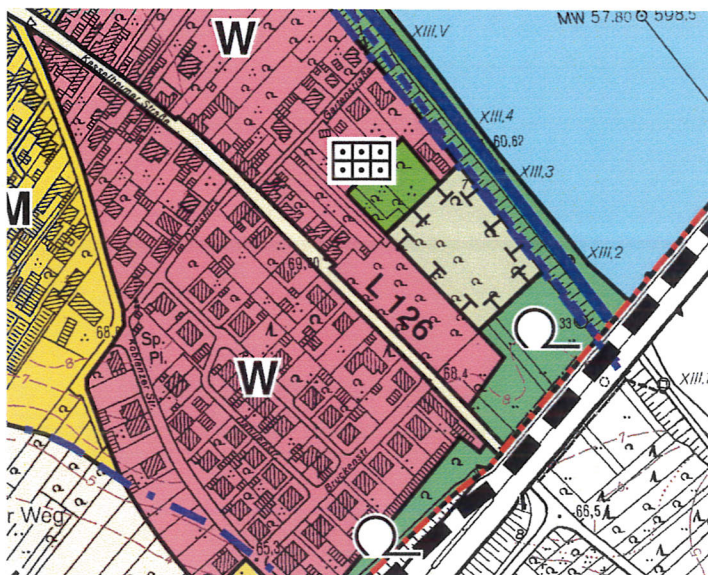


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Durch die Nähe zum Rhein wird das Plangebiet von der 40 m-Abstandsvorschrift nach § 76 Landeswassergesetz ebenso tangiert wie von der Festlegung von Hochwasserschutzflächen. Letztere betreffen nur die schmalen Grundstücksstreifen zwischen Plangebiet und Leinpfad entlang des Rheins, also die Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht unmittelbar.

Die **40 m-Abstandslinie zum Rhein** wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Ausweisung des Baugebiets ist darüber hinaus die mit vorläufiger Anordnung festgesetzte **Wasserschutzzone III A** zu beachten. Für die Bebauung ist eine Befreiung von den Bestimmungen des Landeswassergesetzes sowie denjenigen der Wasserschutzgebiets-Verordnung erforderlich. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde der Antrag auf Befreiung von einem zugelassenen Fachplaner gestellt. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Nord hat mit Schreiben vom 25.08.2014 die Befreiung von dem unter § 3 Ziffer III A.2 der RVO aufgeführten Verbot „Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten, ausgenommen a) Wohngebiete“ zur Ausweisung eines Mischgebietes in der Schutzzone III A erteilt.

Und schließlich resultieren weitere Vorgaben aus der nahen **Autobahn A 48**. Die **100 m-Baubeschränkungszone** ist in den Bebauungsplan eingetragen. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Autobahnamt sind Einschränkungen

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

4
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

für die Bebauung nicht zu erwarten, weil Gebäude und Leuchten für die Verkehrsflächen eine deutlich geringere Höhe aufweisen werden als die in Brückenlage aufgeständerte Autobahn.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Planung für das beschriebene Gebiet wird von folgenden Rahmenbedingungen geprägt: Der vorbeiführenden Kesselheimer Straße L 126 im Südwesten, dem Rhein im Nordosten und der Autobahn im Südosten.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein dreigeschossiges „Hauptgebäude“ (mit Flachdach) für das betreute Wohnen vor (Ausdehnung ca. 46 m x 44 m – mit Atriumhof). Das in Rede stehende Gebäude hält etwa 25 m Abstand von der rheinseitigen Grenze des Leinpfads ein.

Dieser Baukörper wird an der Rheinseite des Grundstücks angeordnet und damit in größtmöglicher Entfernung von der Schallquelle Kesselheimer Straße. Ihm schließt sich nach Nordwesten hin ein eingeschossiger Baukörper für Eingangs- und Verteilerzone sowie die Pflege- und Versorgungseinrichtungen an.

Der Baukörper des Markts (Ausdehnung ca. 34 m x 39 m) wird an die Kesselheimer Straße gerückt. Er wird also künftig den Ortseingang prägen – als Pendant zu der gegenüber der Kesselheimer Straße bereits bestehenden Straßenrand-Bebauung. Durch das Marktgebäude erfährt der Ortseingang eine neue und angemessene Prägung.

Dem Markt auf der Nordwestseite vorgelagert werden die Stellplätze. Damit ist gewährleistet, dass Kunden, welche den Markt mit dem Pkw aufsuchen, hinreichenden Parkraum vorfinden und der Verkehr auf der Kesselheimer Straße nicht durch zusätzlichen ruhenden Verkehr gestört wird.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung innerhalb des Plangebiets und der hohen Lärm-Vorbelastung wird die Nutzungsart mit „Mischgebiet“ festgesetzt. Gemäß § 6 Absatz 2 Baunutzungsverordnung sind in einem Mischgebiet Wohngebäude und auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die geplanten Nutzungen Verbrauchermarkt für die Nahversorgung sowie Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegecenter entsprechen den Nutzungsvorgaben für ein Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung.

5 Erschließung

Die Einfahrt in das Plangebiet ist gegenüber den Häusern Kesselheimer Straße 64 bzw. 66 geplant und damit möglichst weit in Richtung des Ortskerns. Dies kann etwaige Konflikte mit Fahrzeugen vermeiden helfen, die weiter südöstlich ggf. noch mit etwas erhöhter Geschwindigkeit fahren.

In dem Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant und daher auch keine Verkehrsflächen festgesetzt. Es wird in dem Gebiet eine zentrale „Wegeachse“ geben, welche zwischen Markt und Seniorenwohnen trennt und zugleich die Zufahrt für die Anlieferung des Markts auf dessen Südostseite als auch die Feuerwehr-Umfahrt für das Senioren-Wohngebäude er-

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

möglichst. Die Fahrflächenbreiten sind zwischen 6,50 und 8,00 m Breite vorgesehen, damit die beschriebenen Funktionen einschließlich des Ein- und Ausparkens auf den Stellplätzen bequem erfüllt werden. Ein detaillierter Stellplatz-Nachweis wird für das Baugesuch erstellt.

Die Bushaltestelle „Unter der Brücke“ liegt an der Kesselheimer Straße in nur ca. 50 m Entfernung zu dem Plangebiet /der Einfahrt.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation:

Die **Entwässerung** des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. In der Ortskanalisation der Kesselheimer Straße sind hinreichende hydraulische Reserven vorhanden.

In dem Plangebiet sind an der Kesselheimer Straße bereits Grundstücksanschlüsse für Schmutz- als auch Regenwasser vorhanden; sie werden um Kontrollschächte ergänzt.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung des gesamten Plangebietes ist aus dem örtlich vorhandenen Netz heraus möglich. Verteilerleitungen für die Wasserversorgung liegen im Gehwegbereich der L 126 (DN 200 Guss). Mit 7 bar besteht hinreichender Versorgungsdruck.

Entsprechend kann auch die Löschwasserversorgung gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden. Als ausreichend wird danach eine Wassermenge von mindestens 800 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser werden so angeordnet, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten wird mit höchstens 120 m vorgesehen.

Sonstige Leitungsmedien:

Die Erschließung aus Sicht der übrigen Leitungsmedien ist wie folgt gegeben: Strom-, Gas- und Telekomversorgung sind aus den bestehenden Netzen ohne Schwierigkeiten möglich.

Die von der KEVAG Verteilnetz GmbH geforderte Versorgungsfläche (Größe 3 m x 6 m) zur Errichtung einer Transformatorenstation kann ohne Festsetzung auf der nicht überbaubaren Fläche angeordnet werden. Die geringfügige Verkleinerung der Grünfläche bleibt ohne Berücksichtigung, da der qualitative Ausgleich gewahrt bleibt.

6 Immissionsschutz

Als Schallquellen wirken auf das Plangebiet ein: Die vorbeiführende L 126 – Kesselheimer Straße, die weniger als 100 m südöstlich in aufgeständerter Lage befindliche Autobahn A 48 und der Schiffsverkehr auf dem Rhein. Die

in dem Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen wiederum wirken durch den Ziel- und Quellverkehr auf das Umfeld /die umliegenden Baugebiete.

Es wurde daher von dem Ingenieurbüro Pies ein schallgutachterliche Stellungnahme ausgearbeitet. Sie wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis kann wiedergegeben werden, dass der von dem Gebiet ausgehende zu erwartende Ziel- und Quellverkehr in dem Umfeld nicht zu spürbaren zusätzlichen Belastungen führen wird. Dies liegt an den hohen Vorbelastungen im Umfeld.

Die Vorbelastungen des Plangebiets führen dazu, dass die Gebäudefassaden in dem Gebiet auf drei Seiten passive Schallschutzmaßnahmen erhalten müssen. Eine Kennzeichnung mit dem vorgegebenen Planzeichen erfolgt auf drei Seiten der überbaubaren Fläche. Hier sind Fenster einzubauen, die der Schallschutzklasse III entsprechen. Nur die nordwestliche Flanke des Gebiets ist nicht von diesen Festsetzungen betroffen.

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Wohnräumen der gekennzeichneten Fassaden bei geschlossenen Fenstern die Innenrichtwerte der VDI-Richtlinie 2719 überall im Plangebiet eingehalten.

Da in den Wohnräumen in Richtung Autobahn ein ausreichender Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind hier mechanische oder zentrale Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen.

In den Außenwohnbereichen ist jedoch am Tag und in der Nacht eine Minderung der das ganze Plangebiet überlagernden Lärmimmissionen der Autobahn grundsätzlich nicht möglich. Die Belastung wird je nach Entfernung zur Autobahn für die Tagzeit in einer Größenordnung zwischen 61 und 66 dB (A) prognostiziert. Die Belastung liegt damit in Teilgebieten auch über den Grenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB (A) für Mischgebiete.

Grundsätzlich ist jedoch eine wohnbauliche Nutzung, auch unter Berücksichtigung gesundheitlicher Aspekte – vertretbar. Es handelt sich also um ein durch Straßenverkehrslärm relativ hoch belastetes Mischgebiet. Die beschriebene Schallimmissionsbelastung im Außenwohnbereich ist hinzunehmen, weil sie mit vertretbarem Aufwand durch aktive Maßnahmen nicht reduziert werden kann.

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

7 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet – in Ableitung aus der Flächennutzungsplan-Änderung – ein **Mischgebiet** festgesetzt.

Begründungen für die getroffenen Festsetzungen:

1. **Grundflächenzahl GRZ 0,60:** Der zulässige Wert gemäß § 17 BauN-VO wird eingehalten, um keine zu massive bauliche Verdichtung zu bewirken und den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen. Zugleich können durch dieses Verdichtungs- und Versiegelungsmaß die Ausgleichs-Notwendigkeiten so weit möglich gemindert werden.
2. **Zahl der Vollgeschosse** wird mit III als Höchstgrenze festgesetzt, um das beabsichtigte Bauprogramm des Seniorenwohnens zu ermöglichen und mit der gleichzeitig festgesetzten maximalen Baukörperhöhe von 11 m keine wesentlich anderen Gebäudehöhen zuzulassen, als sie im Umfeld (gegenüber der Kesselheimer Straße) angetroffen werden.
3. **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt, um das Bauprogramm zu ermöglichen und weil daraus keine Beeinträchtigung des Umfelds zu erwarten ist.
4. **Bauweise** wird als abweichend festgesetzt: Im Ordnungsbereich 1 unmittelbar an der Kesselheimer Straße sollen in dem Fall, dass hier Wohngebäude errichtet werden, diese mit maximal 15 m Gebäudelänge gebaut werden: Rücksicht auf das Umfeld. Der Baukörper für einen Verbrauchermarkt muss dieses Maß nicht einhalten. Hinweis: Die für den Markt erforderlichen Stellplätze sorgen in diesem Fall dafür, dass entlang der Kesselheimer Straße nicht eine durchgängig „massive“ Bebauung entsteht.

In dem Ordnungsbereich 2 wird für das Seniorenwohnen Spielraum in der baulichen Gestaltung benötigt. Daher wird die abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt.

5. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird aus dem Grund festgesetzt, dass im Fall einer wohnbaulichen Nutzung vor allem in dem Ordnungsbereich 1 entlang der Kesselheimer Straße keine übermäßige Nutzungsdichte entsteht.
6. **Dachneigung** wird mit einer Spanne von 0 Grad / Flachdach bis 30 Grad festgesetzt, weil das Flachdach für große Baukörper eine gute Ausnutzung bei gleichzeitig angepasster Baukörperhöhe ermöglicht. Sollten Mehrfamilienhäuser mit zum Beispiel 6 Wohneinheiten entstehen, soll für ein solches Bauprogramm – in Anlehnung an das Umfeld – auch ein geneigtes Dach zulässig sein.
7. **Gebäudehöhe** wird festgesetzt, um eine Einfügung in das Umfeld zu erreichen.

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

8. **Katalog bauordnungsrechtlicher Festsetzungen:** Um ortsangepasste Gebäude und Außenanlagen zu erreichen, zugleich aber auch modernere Bauweisen, z. B. mit Flachdächern, zu ermöglichen.
9. **Festsetzungen zur Dachgestaltung:** damit die Dächer nicht zu stark in Aufbauten aufgelöst werden und so nicht zu mächtige Gebäudekubaturen entstehen.

8 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Obstanbaufläche, die schon mehrere Jahre brach liegt. Der ehemalige Bestand an Obstbäumen war weitgehend zusammengebrochen und wurde im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gerodet. Derzeit ist das Gelände vor allem von Brombeergestrüpp bewachsen.

Nach Nordosten schließt der mit Gehölzen bewachsene Hochuferbereich des Rheins an. Nach Südosten grenzen Wiesenflächen an das Plangebiet an. Ansonsten befindet sich vor allem Wohnbebauung in der Umgebung. Nicht weit vom Plangebiet führt die Autobahnbrücke der BAB A 48 über den Rhein. Dadurch wirkt Lärm auf das Gebiet ein.

Hinsichtlich der Tierwelt bietet das Plangebiet verschiedene Lebensraumangebote, vor allem Brutmöglichkeiten, Rückzugs- und Nahrungsangebote für Vogelarten, die sich gerne in Gebüsch aufhalten. Zu den im Plangebiet vorkommenden Vögeln wurde eine Untersuchung durch einen Biologen durchgeführt. Dabei wurden acht relativ verbreitete Vogelarten nachgewiesen; es könnten aber noch weitere Vogelarten vorkommen. Fast alle der nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungsaufnahme, können aber auch als potentielle Brutvögel angesehen werden.

Der Rhein ist in Höhe des Plangebiets als europäisches Schutzgebiet „FFH-Gebiet Mittelrhein“ ausgewiesen. Das Schutzgebiet wird durch die Planung aber nicht beeinträchtigt.

Die im Plangebiet anstehenden Böden kommen üblicherweise im Umfeld des Rheins vor. Ansonsten sind sie wenig verbreitet.

Das Gelände befindet sich in der Schutzzone III A eines Wasserschutzgebiets.

Für das Landschaftsbild sind vor allem die Gehölze im Bereich des anschließenden Hochufers wichtig. Die Hochbrücke der Autobahn beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Am Ufer des Rheins verläuft ein Weg, der zum Spaziergehen genutzt werden kann. Im Plangebiet selbst gibt es keine Einrichtungen für die Erholungsnutzung.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im Bereich des geplanten Baugebiets: Beseitigung des Gestrüpps und der wenigen Obstbäume; dadurch Verlust der Funktion als (Teil-) Lebensraum für Tiere, v. a. für Vogelarten,
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch den Verlust einer derzeit bewachsenen Freifläche am Ortsrand und durch den Neubau von großen Gebäuden, Parkplätzen usw.

Der landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan zeigt Maßnahmen auf, welche der Vermeidung, der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- die Anpflanzung einer durchgehenden Baumreihe entlang der Straßenfront (zur Kesselheimer Straße hin),
- die Pflanzung einer Strauchhecke im Übergang zu den südöstlich anschließenden Wiesenflächen,
- die Ausbildung eines Gehölzsaums aus standortgerechten Gehölzen zum Rheinufer hin (unter Einbeziehung des Gehölzbestands),
- die Durchgrünung der Parkplatzflächen durch Anpflanzung von Bäumen,
- die Begrenzung der zulässigen Höhe der Gebäude,
- die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Die v.g. Maßnahmen werden, da sie im Gebiet nicht gänzlich umgesetzt werden können, extern ausgeglichen.

Zur Bearbeitung der Umweltbelange in der Bauleitplanung wurde der Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes ausgearbeitet und ist der Planung angehängt.

Im Ergebnis des Fachbeitrags Naturschutz ergibt sich ein Gesamtbedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen, bei mittlerer bis guter Eignung, auf einer Ausgleichsfläche von ca. 1,34 ha.

Bei sehr hoher Eignung der Flächen (hohes Kompensationsflächenäquivalent), z.B. bei Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland mit ergänzender Pflanzung von Streuobstbäumen, lässt sich der Flächenbedarf um ca. ein Drittel reduzieren:

Flächenbedarf bei sehr hoher Eignung: $13.400 \text{ m}^2 \times 0,66 = 8.844 \text{ m}^2$.

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf folgenden Grundstücken in der Gemarkung St. Sebastian durchgeführt werden:

Flur 13, Flurstücke Nrn. 306/77, 307/78

Flur 14, Flurstücke Nrn. 39, 160, 161/1, 162/1, 2, 3, 258/157, 259/157

Die Grundstücke haben eine Größe von insgesamt 9.052 qm.

Alle Grundstücke befinden sich im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Ortsgemeinde St. Sebastian.

Die geplanten, externen Ausgleichsmaßnahmen führen zu einem hinreichenden naturschutzfachlichen Ausgleich (siehe dazu den Lageplan planexterne Ausgleichsflächen im Anhang zu dieser Begründung). In der Bewertung und Darstellung der externen Ausgleichsflächen- und Maßnahmen (Anlage zur Begründung) sind die Parzellen sowie die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

Zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, der Ortsgemeinde St. Sebastian und dem Vorhabenträger geschlossen worden.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist der gem. § 1a BauGB geforderte Ausgleich erfüllt.

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurden Bedenken gegen die externen Ausgleichsflächen vorgetragen, da diese der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die vorliegende Bewertung und Darstellung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist das Ergebnis der intensiven Prüfung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Verfahren.

Die externen Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde und auch kurzfristig verfügbar, um die externen Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können. Der Gemeinderat hat die Ausführungen der Landwirtschaftskammer gewürdigt und beschlossen, die Planung unverändert umzusetzen.

9 Bodenordnung und Umsetzung

Die Grundstücke in dem Plangebiet werden durch Kaufverträge freihändig erworben. Eine Bodenordnung im Sinn einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Bildung der neuen Baugrundstücke erfolgt dadurch, dass die Ausgangsparzellen vereinigt und sodann durch Teilungsvermessung die erforderlichen Baugrundstücke gebildet werden.

Die Umsetzung der beabsichtigten Projekte erfolgt durch einen Vorhabenträger.

10 Kosten der Erschließung

Kosten für eine öffentlich-rechtliche Erschließung (Straße, Kanalisation, Wasserversorgung) entstehen weder der Gemeinde noch Dritten. Die Kosten für die innere Erschließung in dem Plangebiet sowie die Anbindungen an die öffentliche Infrastruktur werden von dem Vorhabenträger finanziert. Dasselbe gilt für die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen.

Insofern erübrigen sich an dieser Stelle der Begründung zahlenmäßige Angaben zu den Kosten der Erschließung.

Details werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsge-
meinde und dem Vorhabenträger geregelt.

11 Statistik – Flächenbilanz Plangebiet

Gesamtfläche des Plangebiets	0,94 ha	=	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,00 ha	=	0 %
Öffentliche Grünflächen	0,00 ha	=	0 %

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**12. Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan**

„Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“

Ortsgemeinde St. Sebastian

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1. Verfahrensablauf

Das avisierte Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Daher wurde vom Verbandsgemeinderat Weißenthurm eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen und durchgeführt (§ 8 (3) BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in Mischbaufläche geändert. Nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die FNP-Änderung noch nicht abgeschlossen ist wurde der Bebauungsplan durch die Kreisverwaltung genehmigt (vorzeitiger Bebauungsplan § 8 (4) BauGB).

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Ortsgemeinde St. Sebastian vom 06.11.2013 aufgestellt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer am 28.11.2013 durchgeführten Bürgerversammlung.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.05.2014 bis 20.06.2014 durchgeführt. Die Offenlegung wurde am 13.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 15.05.2014 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2014 bis 05.08.2014 durchgeführt. Die Offenlegung wurde am 15.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 18.07.2014 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian am 28.08.2014 beschlossen worden.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde St. Sebastian verfolgt seit 2010 die Entwicklung des südöstlichen Ortseingangs zwischen Kesselheimer Straße (L126) und Rheinufer zur Ansiedlung eines Pflegecenters, das auch die Möglichkeit des Betreuten Wohnens bietet. Zudem soll in direktem Anschluss auf der Fläche zur L126 hin ein Verbrauchermarkt entstehen, um die Bedarfsunterdeckung des ca. 2500 Einwohner zählenden Ortes auszugleichen.

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO im Anschluss an die bisherige Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,94 ha, untergliedert in den Ordnungsbereich 1 mit einer Fläche von rd. 0,28 ha und den Ordnungsbereich 2 mit einer Fläche von rd. 0,66 ha.

Die Planung fügt sich in die Gesamtentwicklungskonzeption der Gemeinde St. Sebastian ein.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB berücksichtigt. Die jeweiligen Stellen wurden um eine Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit der eingeholten Schalltechnischen Untersuchung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit müssen auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor gesichert.

Die zur Untersuchung der Belange des Immissionsschutzes ausgearbeitete schallgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass der von dem Gebiet ausgehende zu erwartende Ziel- und Quellverkehr in dem Umfeld nicht zu spürbaren zusätzlichen Belastungen führen wird. Dies liegt an den hohen Vorbelastungen im Umfeld.

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Vorbelastungen des Plangebiets führen dazu, dass Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die zu ergreifenden Maßnahmen wurden entsprechend der Ausarbeitung festgesetzt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB und gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Anregungen und Hinweise der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz in Bezug auf die Punkte Bauleitplanung, Naturschutz und Landesplanung
- die Anregungen und Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht in Bezug auf die Aktualisierung der schallgutachterlichen Stellungnahme
- die Anregungen und Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, hier insbesondere die geforderte Befreiung vom Verbot der Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnung bei Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet
- die Anregungen und Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur in Bezug auf die Ergänzung der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- die Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz mit Bezug auf die Lage der externen Ausgleichsflächen
- die Anregung der Ortsgemeinde Kaltenengers bzgl. der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken vorgebracht.

Hat vorgelegen:
10. Okt. 2014
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4. Ergebnis der Abwägung

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (z.B. alternatives Plangebiet), drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf. Die vorliegende Planung ist, weil innerhalb der Ortsgemeinde Sankt Sebastian keine anderen, geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, alternativlos.

Hat vorgelesen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

12 ~~Zusammenfassende Erklärung~~

~~Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.~~

~~Die zusammenfassende Erklärung wird mit Abschluss des Planaufstellungsverfahrens an dieser Stelle ergänzt.~~

13 Anlagen

13.1 Gutachterliche schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Pies vom 02.06.2014

13.2 Landschaftspflegerischer Beitrag Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wilhelm vom 25.11.2013

13.3 Umweltbericht vom 18.07.2014

13.4 FFH-Verträglichkeitsprognose Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wilhelm vom November 2013

13.5 Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wilhelm vom Juli 2014

13.6 Übersichtspläne der Ausgleichsflächen

13.7 Bewertung und Darstellung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wilhelm vom Juli 2014

13.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wilhelm vom Juli 2014

13.9 Städtebauliche Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom August 2014

Hat vorgelegen:

10. Okt. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“ wurde in der Ortsgemeinderatssitzung am 06.11.2013 gefasst.

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2014 bis 20.06.2014 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (1. Offenlage).

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2014 bis 05.08.2014 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (2. Offenlage).

Weißenthurm, 27.08.2014

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Fb. 4.1 – Bauleitplanung – Ro.

Im Auftrag:




Marita Just

Der Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 28.08.2014 beschlossen.

St. Sebastian, 29.08.2014

Ortsgemeinde St. Sebastian



Marco Seidl

Ortsbürgermeister



Gehört zum Bescheid

vom 13. 10. 2014

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz


Koblenz, den 13. 10. 2014