

# STADT MAYEN ORTSBEZIRK ALZHEIM

---

## Begründung zum Bebauungsplan “Die obere Kond“

**F a s s u n g für das  
beschleunigte Verfahren  
gemäß § 13 b Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM  
PRIVATEN AUFTRAG**

---

Stand: 31. Oktober 2018  
Projekt-Nr: 12 495



---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen	10
<b>5</b>	<b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption	11
5.2	Verkehrliche Erschließung	14
5.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	14
5.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.5	Bauweise	18
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.8	Landschaftsplanung	20
5.9	Ver- und Entsorgung	20
5.10	Bodenbelastungen	25
5.11	Immissionsschutz	25
5.12	Bodenordnung	25
5.13	Denkmalschutz und Archäologie	25
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>25</b>
6.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13b BauGB	25
6.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	26
6.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	29

---

31. Oktober 2018



---

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

32

---

31. Oktober 2018

---

**KARST** INGENIEURE GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



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

---

## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Mayen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Die obere Kond“ im Ortsbezirk Alzheimer entschlossen. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen. Dabei sollen circa 24 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 510 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Das Plangebiet wird durch die bestehende Erschließungsstraße „Monrealer Straße“ von Nordosten her erschlossen.

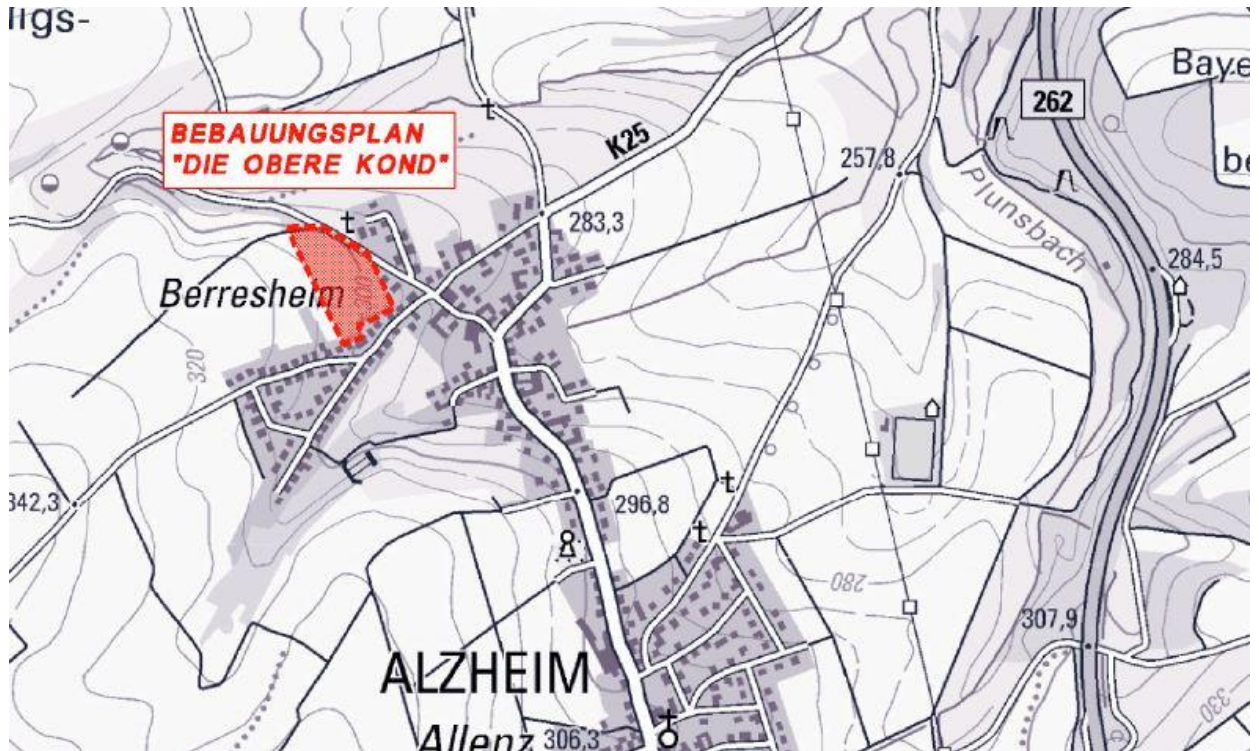
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurzfristigen Deckung des spezifischen Baugrundstücksbedarfs für freistehende Einzel- und Doppelhäuser. Dies ist dadurch begründet, dass eine entsprechende Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken vorliegt. Planungsziel ist dabei insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu, familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang zu entnehmen:



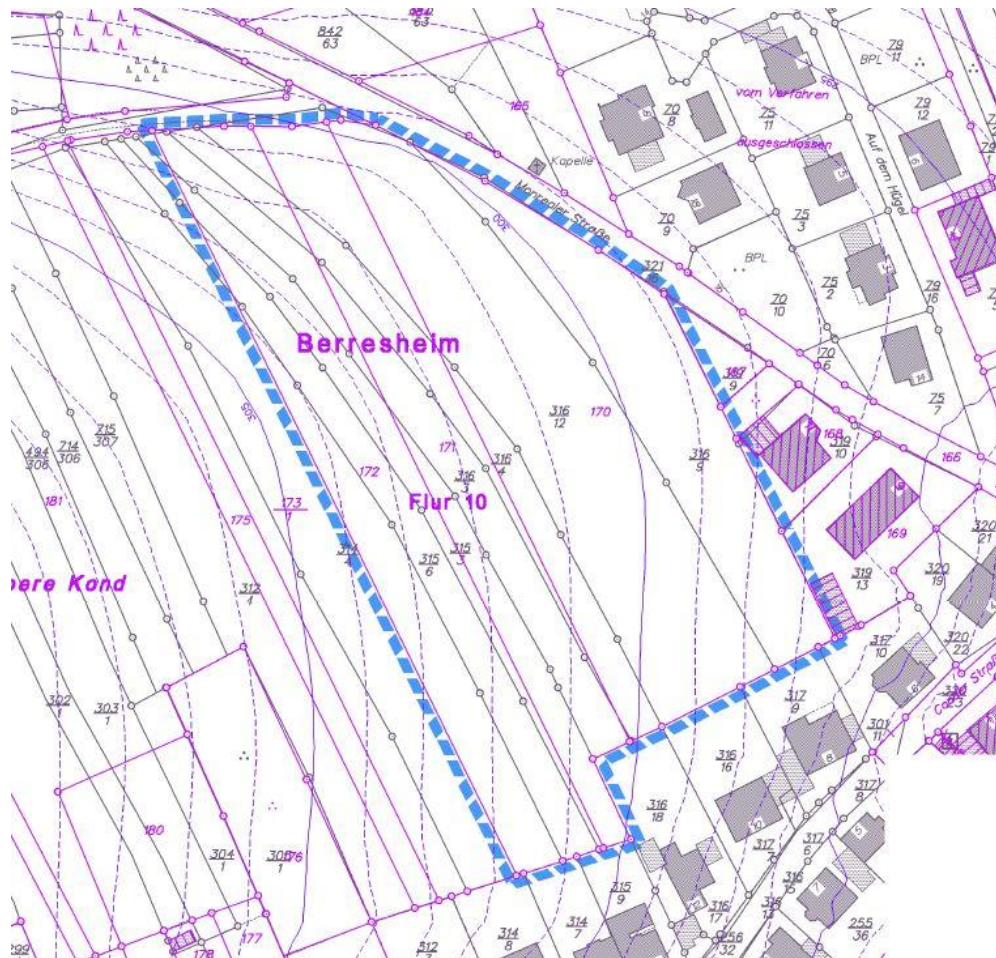


**Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Berresheim:

Flurstücke gemäß bisherigem Kataster (schwarz in der Planzeichnung BP)	Flur	Flurstücke gemäß neuem Kataster, ge- mäß Flurbereinigung (rot/violett in der Planzeichnung BP)	Flur
tlw. 299/3	3	170	10
tlw. 314/4	3	171	10
tlw. 315/3	3	172	10
tlw. 315/6	3		
tlw. 316/3	3		
316/4	3		
tlw. 316/9	3		
tlw. 316/12	3		

31. Oktober 2018



**Abb.: Katasterplan mit Geltungsbereich zum Bebauungsplan** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt

31. Oktober 2018

wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan „Die obere Kond“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, beinhaltet folgende Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Auch im Rahmen des § 13b ist die Kumulationsregelung des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach „...die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“ Somit wären die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen. Für den Ortsbezirk Alzheim liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Größe der oben genannten zulässigen Grundfläche für den Bebauungsplan „Die obere Kond“ entspricht den Vorgaben des § 13b BauGB. Die Anwendung des § 13b BauGB ist für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

### 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Siedlungslage von Alzheim, einem Ortsbezirk der Stadt Mayen. Alzheim entstand 1969 aus den beiden Ortsgemeinden Berresheim und Allenz. Das Plangebiet liegt in der ehemaligen Ortsgemeinde Berresheim im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,45 ha und umfasst die Parzellen Nr. 170, 171 und 172, alle Flur 10 in der

31. Oktober 2018



Gemarkung Berresheim (Parzellennummern gemäß neuem Kataster aus dem Flurbereinigungsverfahren).

Die Plangebietsflächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Gehölze oder andere wertgebende Biotopstrukturen fehlen innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

In Richtung Westen stehen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Plangebietes liegt eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit einzelnen Streuobstbäumen sowie im Gabelungsbereich zwischen Monrealer Straße und Wirtschaftsweg ein Gehölzbestand mit Fichten, Eichen, Pappel und anderen heimischen Bäumen und Sträuchern. Besondere artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen konnten bis auf einen abgebrochenen Totholzstamm auch hier nicht nachgewiesen werden.



**Abb.: Luftbild des Plangebietes** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der **wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun

31. Oktober 2018



die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird Alzheim als „**ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur**“ eingeordnet.

Die Stadt Mayen übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche die nachrichtlich aus dem LEP übernommene Funktion als **Mittelzentrum** und befindet sich zusammen mit dem Ortsbezirk Alzheim in einem Schwerpunktentwicklungsraum (Leitbild Raumentwicklung).

Gemäß des Grundsatzes 9 des RROP Mittelrhein Westerwald unter dem Kapitel 1.2 Raumstruktur soll u.a. der Raum Mayen, der dem Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur angehört, wichtige Entlastungsfunktionen für den hochverdichteten Raum übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern.

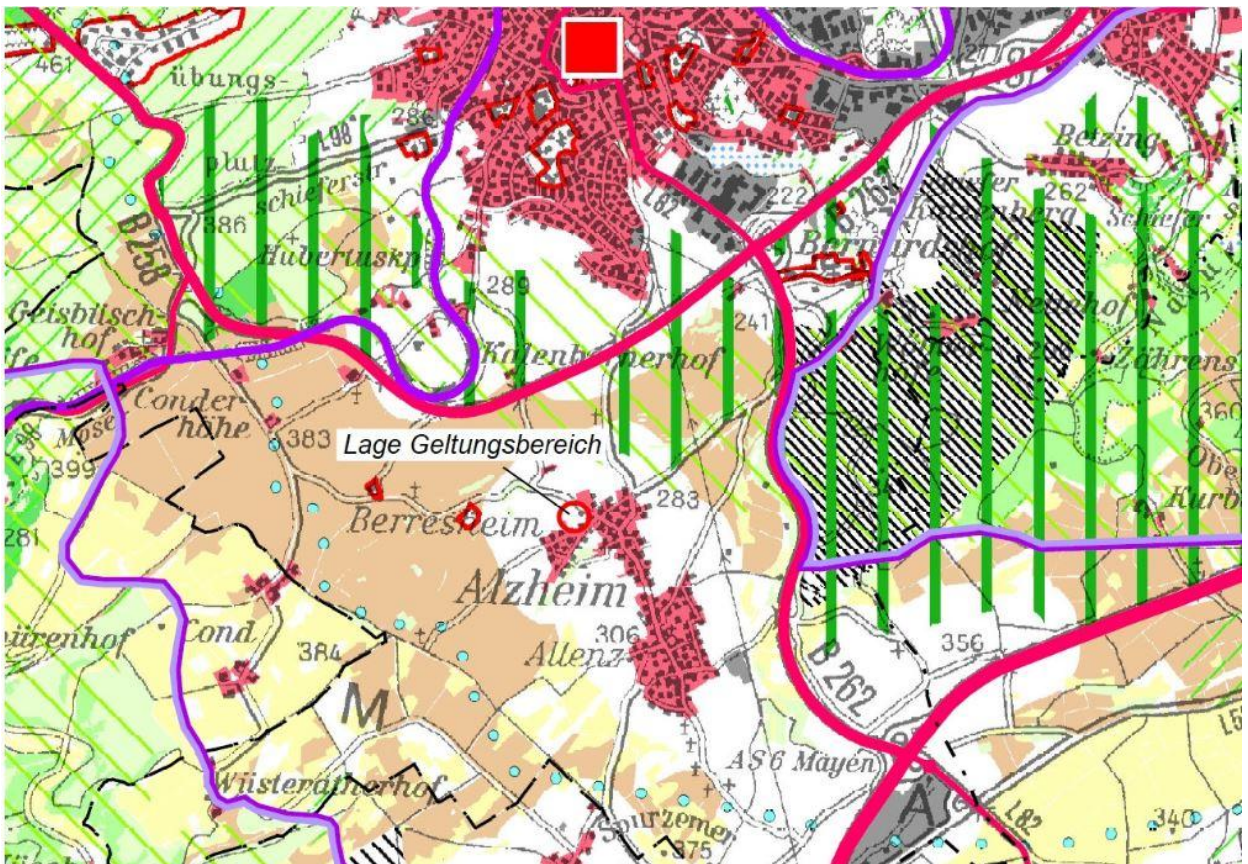


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017

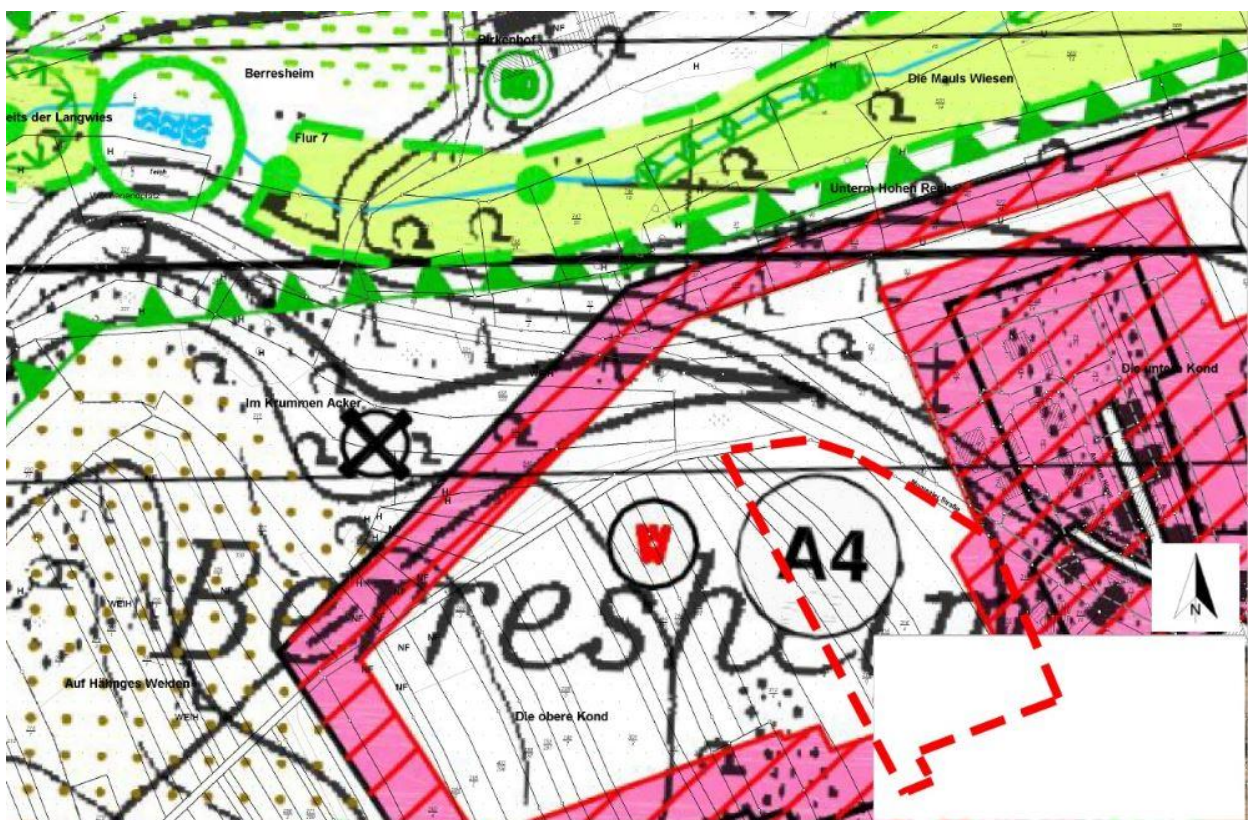
Der Bereich des Plangebiets wird im wirksamen Regionalplan von keiner Siedlungsflächendarstellung überdeckt, grenzt jedoch direkt an den Siedlungskörper von Alzheim an, welcher von der Siedlungsdarstellung für Wohnen überdeckt wird. Die Festsetzung eines Wohngebietes steht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB somit nicht entgegen.

31. Oktober 2018

In der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans befindet sich nördlich der Siedlungslage zwischen Alzheim und Mayen eine Flächendarstellung eines „Regionalen Grünzugs“ (mit sogenannter offener Flächenschraffur) sowie eines Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, deren Darstellungen sich nicht über das Plangebiet oder die sonstige Siedlungsbebauung erstrecken. Die östlich verlaufende Bundesstraße B 262 und die nördlich verlaufende B 258 werden als großräumige Straßenverbindungen dargestellt.

**Zielkonflikte zwischen der in Rede stehenden Planung mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 sind entsprechend der vorgenannten Ausführungen nicht gegeben.**

## 4.2 Flächennutzungsplan



**Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (rot gestrichelt eingebildet ist der Geltungsbereich des Plangebietes, unmaßstäbliche Darstellung)**

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann vorliegend somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen

**Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete:**

31. Oktober 2018

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete und liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden keine Aussagen getroffen.

**Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.**

## 5 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Die obere Kond“ dient der Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,45 ha. Dabei sollen auf der Plangebietsfläche circa 24 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 510 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Siedlungsbebauung von Alzhelm an und stellt eine Erweiterung derer in Richtung Nordwesten dar. Westlich schließt sich landwirtschaftliche Fläche an und im Norden wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich des Plangebietes liegt eine mäßig intensiv genutzte Wiese.

Das Plangebiet wird über die „Monrealer Straße“ von Osten her erschlossen. Für die innere Erschließung verläuft die geplante Straße von der Monrealer Straße aus Richtung Norden und endet als Stichstraße. Am Ende der Straße sieht die Plankonzeption eine Wendemöglichkeit vor, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit bietet. Direkt zu Beginn zweigt eine Stichstraße Richtung Süden bzw. Südwesten ab mit ebenfalls konzipierten Wendemöglichkeiten am Ende.

Die Ableitung des Niederschlagwassers, das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird, erfolgt über einen zu konzipierenden Strauraumkanal im Straßenkörper und wird zeitverzögert in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Monrealer Straße abgeleitet. Das auf das Plangebiet einflussrelevante Außengebietswasser wird über eine Mulden-Wall Kombination am Plangebietsrand aufgefangen und abgeleitet. Zudem werden Flächen für die randliche Eingrünung entlang des westlichen und nördlichen Plangebietsrandes festgesetzt.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.
- Gliederung des Plangebietes in 4 Teilbereiche mit differenzierter Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Ordnungsbereiche 1a, 1b, 2a, 2c)
- Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen

31. Oktober 2018

- Zulässigkeit von Gebäuden mit geneigten Dächern und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m in den Ordnungsbereichen 1a und 1b. Es sind in diesen Ordnungsbereichen ebenfalls Flachdachgebäude zulässig.
- Zulässigkeit von Gebäuden mit geneigten Dächern und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m in den Ordnungsbereichen 2a und 2b.
- Vorgabe einer Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) als zeichnerische Festsetzung zur Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der Orientierung der Gebäuderichtung entlang der Straße und der topographischen Ausgangssituation.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlängen entlang der Erschließungsstraßen werden eingeschränkt.
- Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig (Pro Doppelhaushälfte maximal 2, somit pro Doppelhaus maximal 4).
- Festsetzung einer Fläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereich A).
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich B.
- Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu Einfriedungen.

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.



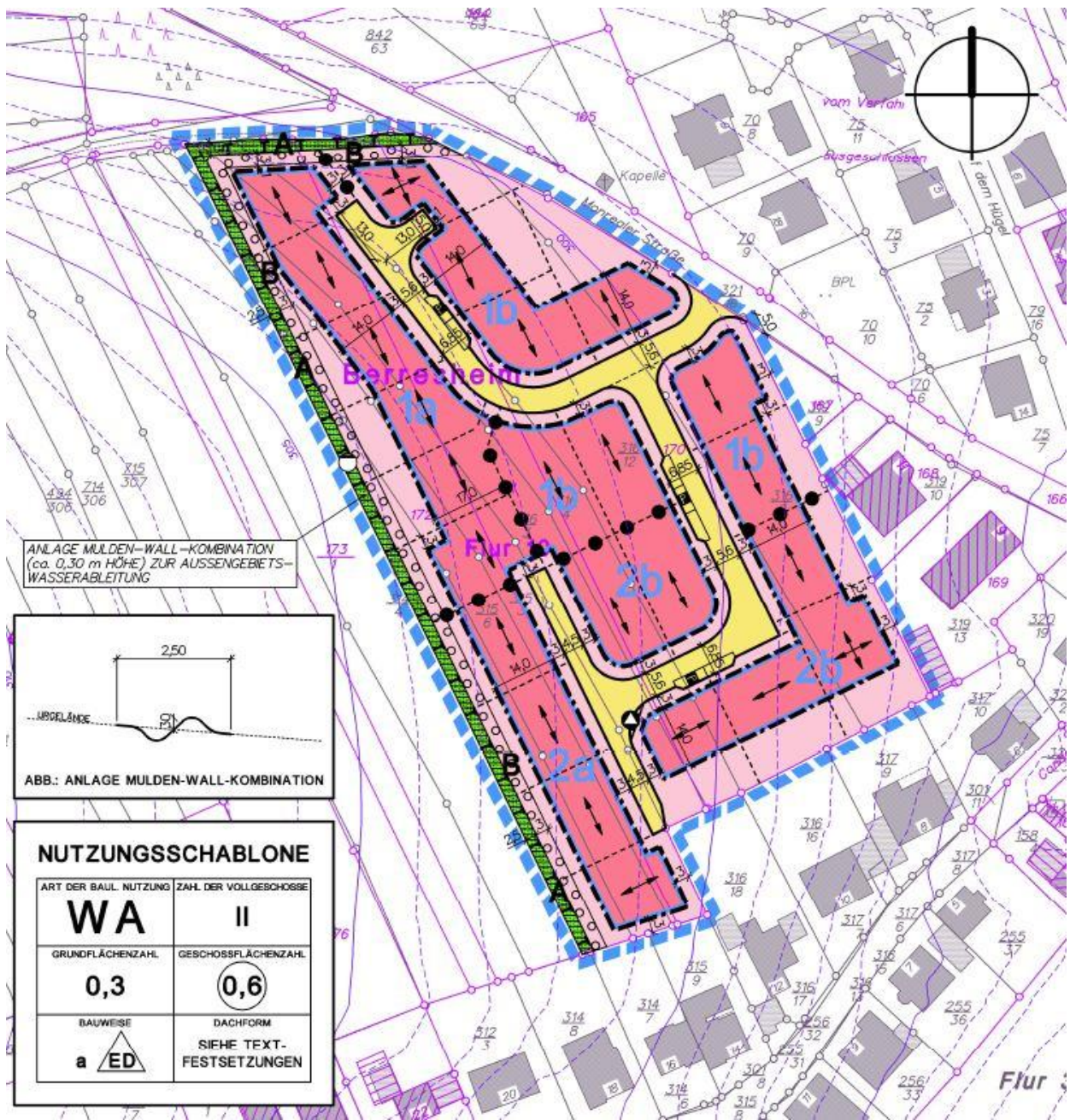


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Die obere Kond“ (unmaßstäbliche Darstellung)

31. Oktober 2018



## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende „Monrealer Straße“, die weiter südlich auf die „Mayener Straße“ trifft und von dort weiter in Richtung Nordosten über die K25 zur B 262 führt und damit eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz schafft.

Für die innere Erschließung verläuft die geplante Straße Richtung Norden und endet als Stichstraße. Am Ende der Straße sieht die Plankonzeption eine Wendemöglichkeit vor, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit bietet. Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendehammer sind so konzipiert, dass ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung und für gleichartig große LKW sowie für PKW und Rettungsdienst innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird. Bemessungsgrundlage ist hier ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Des Weiteren ermöglicht die Straßenbreite von 5,6 m ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr.

Direkt zu Beginn zweigt eine Stichstraße Richtung Süden bzw. Südwesten ab, um die hier gelegenen Plangebietsbereiche zu erschließen. Die Stichstraße endet in einer T-förmigen Wendeanlage, die ebenfalls ausreichend dimensioniert ist. Da am Ende dieser Stichstraße nur 4 Grundstücke gelegen sind, wird hier eine Verkehrsflächenbreite von 4,5 m konzipiert. Es wird für diesen Bereich eine kleine Teilfläche im Kreuzungsbereich als Mülltonnensammelstelle festgelegt. Die 4 westlichsten Grundstücke in diesem Bereich (Ordnungsbereich 2a) müssen am Tag der Abholung die Müllbehältnisse an der ausgewiesenen Stelle platzieren.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden an drei Stellen zusätzliche Aufweitungen vorgesehen zur Anlage von Parkplätzen. Es können hier nach der Konzeption des Bebauungsplans 7 Parkplätze geschaffen werden.

Konzeptionell wird aus planerischer Sicht eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. (Alternativ: weiche Trennung eines Seitenweges ohne Hochbord) Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

## 5.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert.

Ferienwohnungen (gemäß Definition des § 13a BauNVO<sup>1</sup> als Räume innerhalb von Wohngebäuden) werden als allgemein zulässig definiert (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2). Gleichzeitig erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig gehen hiervon keine erheblich negativen Umweltwirkungen aus, so dass das Verfahren nach § 13b BauGB anwendbar bleibt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich u.a. erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB Rechnung getragen.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird also auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen.

Für die bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 30% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl überschritten werden. Nach der BauNVO (ohne nachfolgend benannte Einschränkung) könnte eine Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken von 45 % entstehen. Im Bebauungsplan wird die Überschreitungsmöglichkeit wie folgt beschränkt:

---

<sup>1</sup> Nach § 13a Satz 1 BauNVO werden Ferienwohnungen wie folgt definiert: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).

31. Oktober 2018



„Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,4 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).“

Damit wird das Maß der baulichen Gesamtversiegelung/-befestigung aus stadökologischen Gesichtspunkten auf 40 % des jeweiligen Baugrundstücks beschränkt. Gleichzeitig kann hierdurch auch die abflussrelevante Größe für die Plangebietsentwässerung etwas reduziert werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Dies bedeutet, dass max. 60% der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte errichtet wird, sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Staffelgeschosse sind im Plangebiet bei Flachdachgebäuden zulässig und werden wie folgt definiert: Staffelgeschosse (= kein Vollgeschoss) dürfen im Sinne des § 2 (4) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig mit einem Rücksprung von mind. 1,5 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss auf allen Gebäudeseiten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereiche 1a und 1b:

- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m
- Bei Flachdachgebäuden (Dachneigung 0° bis max. 10°) max. 9,0 m

Ordnungsbereiche 2a und 2b:

- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m
- Bei Flachdachgebäuden (Dachneigung 0° bis max. 10°) max. 10,0 m



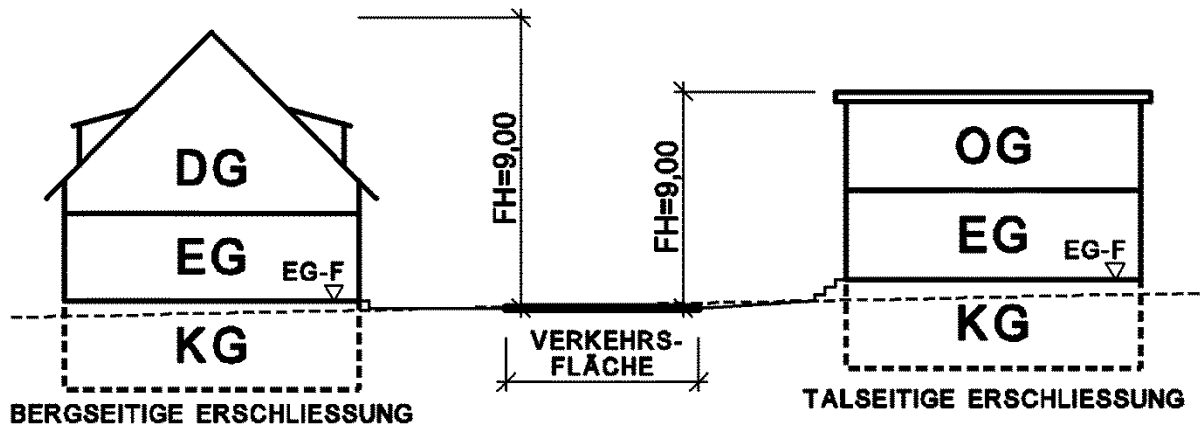


Abb.: Systemskizze<sup>2</sup> zur Höhenentwicklung in den Ordnungsbereichen 1a und 1b

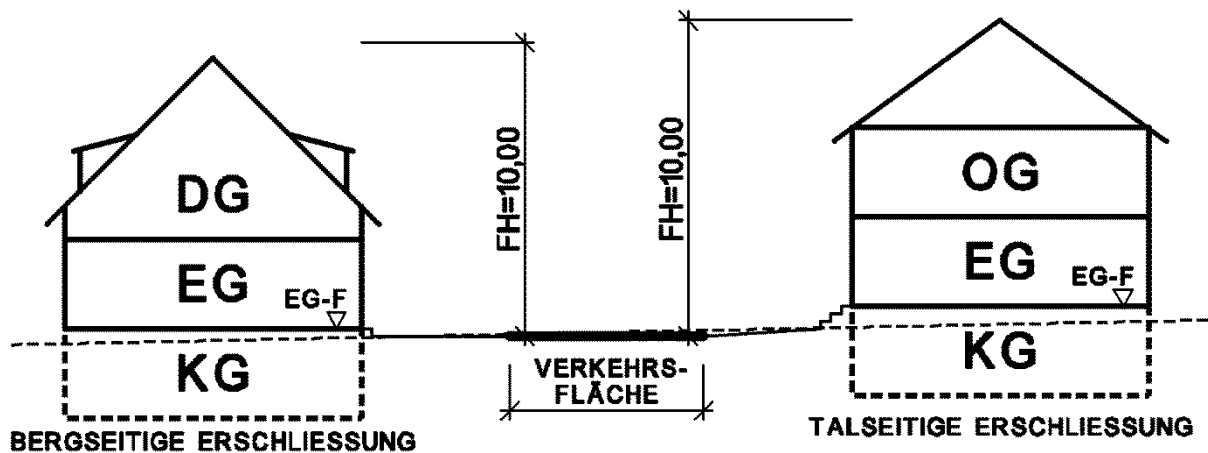


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung in den Ordnungsbereichen 2a und 2b

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen dem oberen und dem unteren Maßbezugspunkt.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt: Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

Bei Flachdachgebäuden gilt: Der höchste Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt Folgendes:

<sup>2</sup> Anmerkung: In den Systemskizzen werden beispielhafte Bautypen vereinfacht dargestellt. So sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen mehrere Bautypen in allen Ordnungsbereichen möglich (z.B. eineinhalbgeschossig wirkendes Gebäude, Gebäude mit 2 Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk, Flachdachgebäude, Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss).

31. Oktober 2018

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haus-  
eingang orientiert ist.

## 5.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 13,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 22,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude. Die Festsetzung wird getroffen, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass keine unangemessen breiten Gebäude im Plangebiet entstehen, die für sich allein genommen, oder in Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung negative städtebaulich-gestalterische Wirkungen mit sich bringen.

Unter einem Doppelhaus versteht man zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude. Im Bebauungsplan wird klarstellend definiert, dass Doppelhäuser nur auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung kommt den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen „Baufenster“ ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Gemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der direkten Einfahrt in Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist eine Stellplatzfläche von mind. 5,0 m freizuhalten. Damit kann ein zusätzlicher Stauraum auf dem Grundstück gesichert werden und einer Überlastung des öffentlichen Straßennetzes durch ruhen-

31. Oktober 2018

den Verkehr entgegengewirkt werden. Die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird auch getroffen, um eine kompakte Baustruktur in dem Gebiet sicherzustellen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen auch nicht überbaut zu lassen (Grünflächen).

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und zur Reduzierung der Erschließungswege.

## 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und anderen Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Zur Dachform und Dachneigung sieht der Bebauungsplan folgende Regelungen vor:

### **Ordnungsbereiche 1a und 2a:**

*Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 40° sowie Flachdächer (Dachneigung 0° bis max. 10°).*

*Hinweis: Es wird empfohlen Flachdächer zu begrünen.*

### **Ordnungsbereiche 1b und 2b:**

*Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 40°.*

Flachdächer mit 0° - 10° Dachneigung sind nur in den westlichen Plangebietsbereichen (= Ordnungsbereiche 1a und 2a) zulässig, da sie atypisch für den Ortsteil Alzheim sind und nicht das Ortsbild prägen sollen.

### **Alle Ordnungsbereiche:**

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muss der Hauptgebäuderichtung entsprechen.*

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Bezüglich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 1/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Sie sind nur entlang der Hauptgebäuderichtungen zu errichten. Durch die Regelungen sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

31. Oktober 2018

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen ist. Diese Stellplätze dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen nur eine max. Höhe von 1,20 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune oder lebende Einfriedungen (Hecken u.ä.) zulässig. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Schnittpunkt mit dem Gründungsgelände, so dass die frei sichtbare Einfriedungshöhe maßgeblich ist.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung begründet.

## 5.8 Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen bzw. umweltplanerischen Aspekten enthalten. So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich B eine randliche Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen ist. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche ist mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro betroffenem Baugrundstück sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mind. 5 Sträucher zur randlichen Eingrünung zu setzen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft somit einen fließenden Übergang in die offene Feldflur.

Im Ordnungsbereich A ist eine Fläche zur Außengebietswasserableitung geplant, so dass dieser Bereich als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln ist.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung von Garagen und Carports vor. Garagen und Carports sind entsprechend mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Damit soll aus städtebaulicher Sicht ein ökologischer Beitrag geleistet werden.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt z. B. der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Darüber hinaus wird auf der Planurkunde darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist. Zudem ist die DIN 19731 zu beachten. Bäume sind in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Des Weiteren werden Hinweise zu Eingriffen in den Baugrund und zur baugestalterischen Empfehlung gegeben.

## 5.9 Ver- und Entsorgung

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

### Stromversorgung

31. Oktober 2018

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

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser ist nach aktuellem Kenntnisstand durch den Anschluss an das bestehende Netz der Stadt Mayen sicherzustellen.

### Gebietsentwässerung

Grundsätzlich stehen zur Entwässerung eines Neubaugebietes im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung mehrere Alternativen zur Verfügung.

Im Sinne des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz ist zunächst zu prüfen, ob eine dezentrale oder zentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser möglich ist. Bei entsprechender Möglichkeit wird anfallendes Niederschlagswasser der Verkehrsanlagen sowie der versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken direkt auf den einzelnen Baugrundstücken oder in einer zentralen Versickerungsanlage über eine belebte Oberbodenzone dem Grundwasser zugeführt.

Um die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet qualifiziert bewerten zu können, wurde der Baugrundgutachter Dr. Jung + Lang Ingenieure, Trier mit der Durchführung entsprechender Feldversuche beauftragt.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Bohrloch-Infiltrationsversuch (BS4) in 1 m Tiefe mit fallender Druckhöhe durchgeführt. Mit dem Eingießversuch wurde folgender Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  ermittelt:

- *Bohrung 1:  $k_f$ -Wert =  $2,1 \times 10^{-7}$  [m/s]*

Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens bis in Tiefen von ca. 3 m aus Lehmen, die als Tone mit wechselnden, schluffigen und sandigen Nebenbodenarten ausgebildet sind. Darunter folgen Verwitterungsschichten aus zersetztem Ton -/Siltsteinen.

Versickerungsfähige Böden wurden im Zuge der Untersuchung daher nicht erkundet. Die Lehme sind generell nur gering durchlässig.

Dies wird durch den Versickerungsversuch belegt, wonach der Untergrund als schwach durchlässig nach DIN18130-1 zu bewerten ist. Mit dem Bohrloch-Infiltrationsversuch wurde eine Durchlässigkeit ermittelt, die **unterhalb des entwässerungstechnisch relevanten Bereiches nach DWA-Merkblatt A-138 von  $1,0 \times 10^{-3}$  m/s bis  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s liegt**, ermittelt.

Gemäß Empfehlung des Baugrundlabors sind zentrale/dezentrale Versickerungsanlagen in dem Erschließungsgebiet somit nicht zu empfehlen. Für das Niederschlagswassermanagement sind Alternativen vorzusehen.

31. Oktober 2018

Als weitere theoretische Möglichkeit besteht die Herstellung eines Trennsystems im Baugebiet mit Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen nah gelegenen Vorfluter einzuleiten.

Im konkreten Fall ist der nächstgelegene Vorfluter nicht über öffentliche Parzellen bzw. Wirtschaftswege erreichbar. Demnach müsste die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet über Privatparzellen (überirdisch oder unterirdisch) erfolgen. Mit den Grundstückseigentümern wurde im Rahmen der Vorkonzeption Kontakt aufgenommen. Eine wie zuvor beschriebene Ableitung über Privatgrundstücke ist nicht gewünscht und wird von den Grundstückseigentümern nicht gestattet. Somit entfällt auch diese Variante des Trennsystems mit dezentraler Rückhaltung bzw. Einleitung in den Vorfluter.

Daher wurde als dritte, zielführende Variante die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem mit temporärer Rückhaltung des Regenwasseranteils mittels unterirdischem Stauraumkanal (Rohrleitung DN 2000) projektiert. Der Drosselabfluß des Stauraumkanals, der mittels eingebauten Schiebers eingestellt wird, sowie der Schmutzwasserabfluß (SW-Kanal) werden in das Bestands-Mischsystem der Monrealer Straße eingeleitet.

Der Stauraumkanal wird gemäß Abstimmung mit der SGD Nord vom 30.08.2018 ein mindestens 10-jähriges Niederschlagsereignis konzipiert, da nach Berechnung des Ingenieurbüros Günster dem Mischwasserkanal nur noch eine Drosselmenge von 25 l/s zugeleitet werden kann.

Der Notüberlauf (unten liegende Entlastung) des Stauraumkanals muss oberflächennah über die Monrealer Straße und deren Entwässerungseinrichtungen erfolgen.

**Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.**

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis gegeben:

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

*Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.*

*Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Stadt Mayen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).“*

Da es bei einem Verbleib der bestehenden Ackerflächen in den hangaufwärts gelegenen Bereichen in Richtung Westen nicht völlig auszuschließen ist, dass bei Starkregenereignissen Außengebietswasser auf die zukünftigen Baugrundstücke drängt, wird am westlichen Plangebietsrand eine 2,5 m breite öffentliche Grünfläche (Ordnungsbereich A) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollte eine Mulden-Wall-Kombination zur unschädlichen Außengebietswasserableitung angelegt werden.

Für die Wallhöhe kann dabei voraussichtlich ca. 0,30 m ausreichen. Alle Einzelheiten sind bautechnisch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen.

31. Oktober 2018

Das anfallende Außengebietswasser, welches über das zuvor beschriebene Wall-Muldensystem vom Baugebiet ferngehalten werden soll, muss über vorhandene Wegeseitengräben ablaufen.

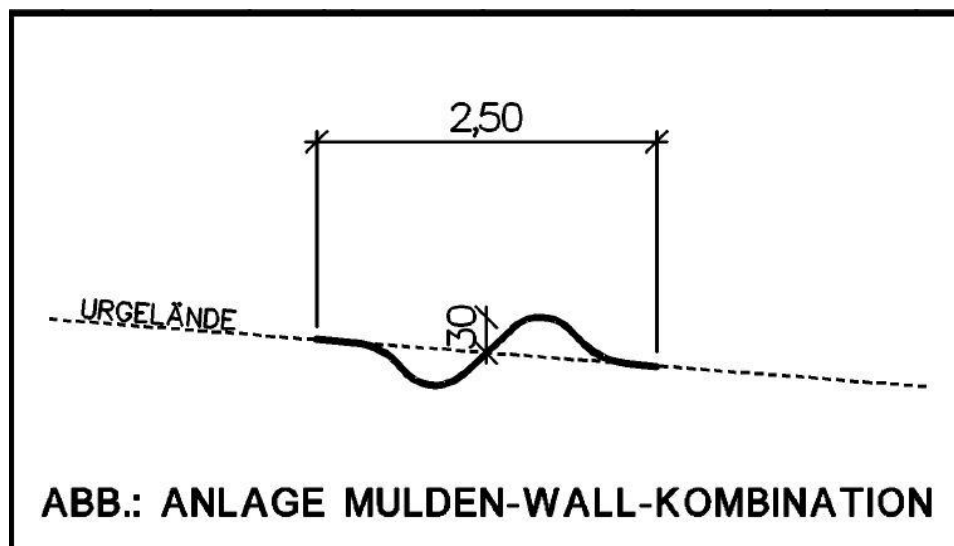
Nach Auswertung des digitalen Geländemodelles geschieht dies in nordwestlicher Richtung, sodass der bestehenden Ortslage kein Außengebietswasser des Baugebietes zugeführt werden muss.

Einzelheiten sind bautechnisch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Textfestsetzung lautet wie folgt:

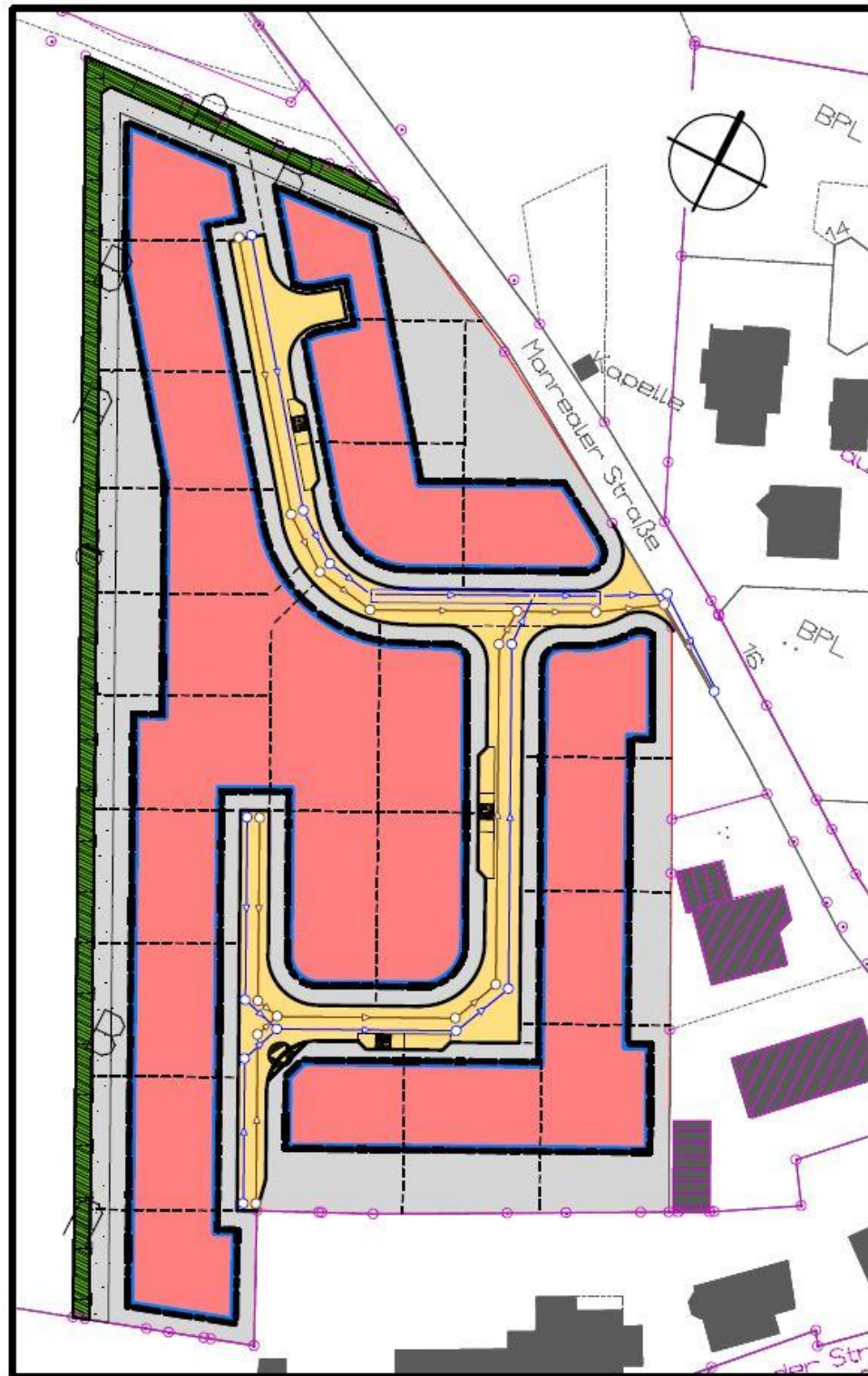
*„Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist eine ca. 0,30 m hohe Mulden-Wall-Anlage zur Außengebietswasserableitung anzulegen.“*

*Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“*



**Abb.: Systemdarstellung zum Mulden-Wall-System im Ordnungsbereich A**



**Abb.: Systemlösung zur Baugebietsentwässerung mit Eintragung der Leitungsverläufe im Plangebiet und Anschluss an Bestandskanal in der Monrealer Straße**

31. Oktober 2018



## 5.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 5.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. So sind keine aktiven Landwirte mehr in einem bewertungsrelevanten Umfeld mehr vorhanden.

## 5.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Das Plangebiet wird im Rahmen einer privaten Erschließungsmaßnahme realisiert. Über eine Teilungsvermessung können dann zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

## 5.13 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

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

# 6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

## 6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB abgesehen.

31. Oktober 2018

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13b BauGB nur für die Schaffung von Bau-recht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusam-menhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitli-chen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Pläne liegen für den Ortsbezirk nicht vor.

Das Bruttoplangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha. Das Nettobauland beträgt ca. 12.235 m<sup>2</sup>.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 12.235 \text{ m}^2 = 3.670,5 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit ca. 3.670,5 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich mög-lich.

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kom-men.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Land-schaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

## 6.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung wer-den die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark be-einträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkun-gen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der ge-planten Bebauung formuliert.

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

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

## Bodenpotential:

### Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.

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

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

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

Positiv ist zu bewerten, dass durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge in den Boden verringert werden.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen zur Gebietseingrünung.

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

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

## Klimapotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerland haben die Flächen keinerlei Bedeutung für die Feierabendbezogene Naherholung. Negative Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten. Im Gegenteil die zukünftigen Privatgärten werden den Grundstückseigentümern zur Naherholung dienen. Somit werden die Flächen erstmals einer Erholungsnutzung zugeführt.

Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten und stehen somit einer potentiellen Nutzung durch Jogger und Spaziergänger auch weiterhin zur Verfügung.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

**Eingriff** ist als **gering** zu bewerten.

31. Oktober 2018



## Wasserhaushalt:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

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

Positiv ist zu bewerten, dass durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge in Boden und Grundwasser verringert werden.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser (Außenbereichsrand, innerbereichliches Wasser in einem Stauraumkanal).

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

## Arten- und Biotoppotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von intensiv genutzten Ackerflächen ohne Gehölze mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

Offenlandarten sind potentiell betroffen, finden aber im näheren Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld lediglich Vorkommen störungstoleranter kulturfolgender Arten zu erwarten. Für diese Verschlechtert sich die Lebensraumsituation auch nach Umsetzung der Planung nicht.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Weitere Ausführungen vgl. *Kap. 6.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung*.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Siedlungszusammenhang von Alzheim (Berresheim). Das geplante Wohngebiet fügt sich in eine Lücke im bestehenden Siedlungsrand ein, sodass kein Aufbruch eines geschlossenen Ortsrandes erfolgt. Von Fern ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Siedlungslage vorbelastet. Entsprechend ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Ganzen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist das Landschaftsbild im Osten und Süden ebenfalls bereits durch Wohnbebauung vorbelastet. In Richtung Westen wird das Plangebiet durch das monotone Ackerland geprägt. Es erfolgt kein Eingriff in einen naturbelassenen Raum. Entsprechend entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Baugestalterische Empfehlungen hinsichtlich der Verwendung von Farben bei der äußeren Gestaltung.

Festsetzung einer randlichen Eingrünung.

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

### 6.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

31. Oktober 2018



- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

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

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

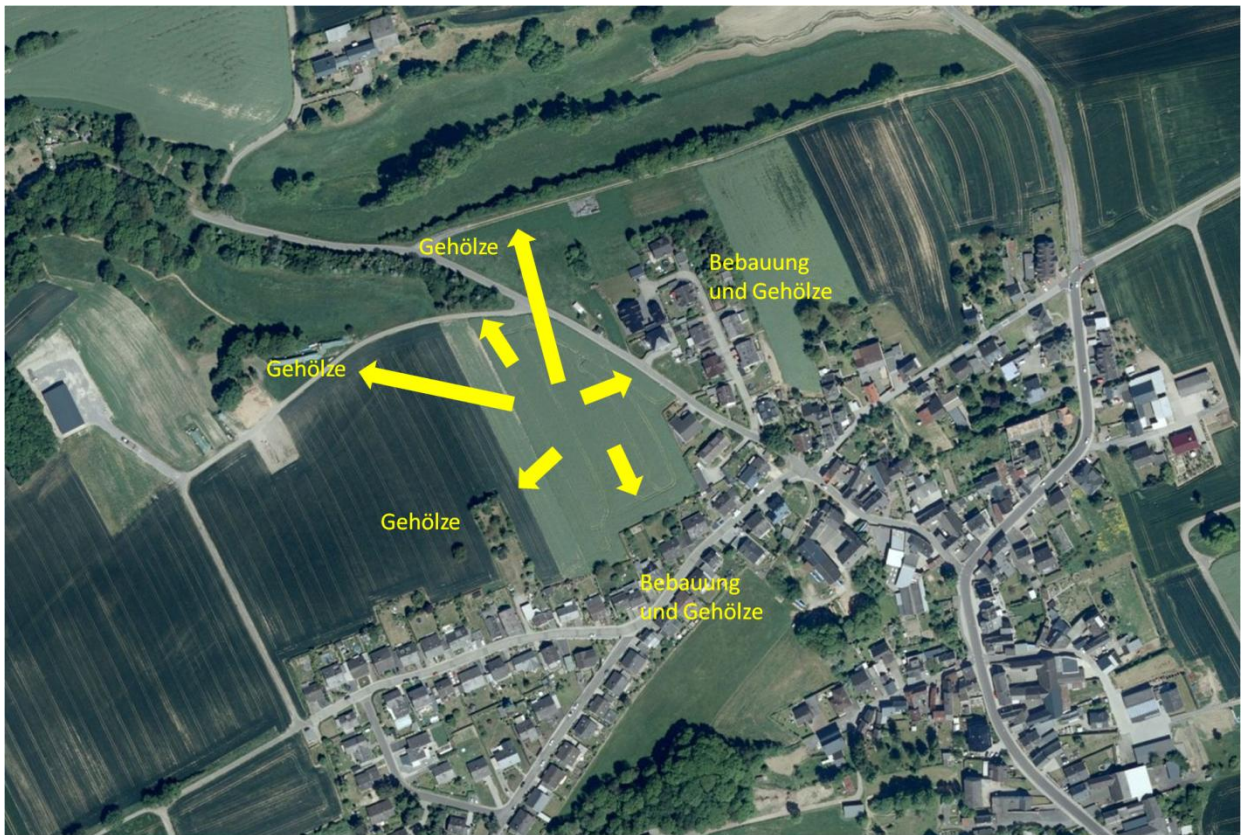
Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Die Plangebietsflächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Gehölze oder andere wertgebende Biotopstrukturen fehlen innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Planung entfallen somit Ackerflächen mit potentieller Bedeutung für Offenlandarten.

In Richtung Westen stehen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Plangebietes liegt eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit einzelnen Streuobstbäumen sowie im Gabelungsbereich zwischen Monrealer Straße und Wirtschaftsweg ein Gehölzbestand mit Fichten, Eichen, Pappel und anderen heimischen Bäumen und Sträuchern. Besondere artenschutzrechtlich bedeutsamen Strukturen konnten bis auf einen abgebrochenen Totholzstamm auch hier nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbebauung sowie unmittelbar an der Monrealer Straße ist das Plangebiet bereits durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Dies bedeutet, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Im Gegenteil: Durch die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen auf den bisher strukturarmen Ackerflächen wird die Lebens- und Nahrungssituation für diese Arten verbessert. Für Offenlandarten bleiben im nahen Umfeld zum Plangebiet auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum bestehen.

Bei der Überplanung von Ackerflächen rückt besonders die Feldlerche in den Fokus der Betrachtung. Aufgrund der Lage des Plangebietes umrahmt von Siedlungsbebauung und Gehölzstrukturen, in welchem potentielle Feinde lauern können, wird das Plangebiet als ungeeignet als Lebensraum der Feldlerche bewertet.



**Abb.: Potentialanalyse Feldlerche – räumliche Grenzstrukturen** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

31. Oktober 2018

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13a BauGB um den § 13b ergänzt. Demnach gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

**Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig;** weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

31. Oktober 2018 heu-bb-lu  
Projektnummer: 12 495  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Corinna Lunkenheimer, M. Sc.  
Beatrix Busch, M. Sc.

Mayen, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Wolfgang Treis** (Oberbürgermeister)

31. Oktober 2018

