

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Im Scheid",
Mayen-Kürrenberg**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Umgebende Bebauungspläne	6
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	8
5	Städtebauliche Konzeption	9
5.1	Erschließung	9
5.2	Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	10
5.3	Grünflächen	10
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Stromversorgung	11
6.2	Fernmeldeanlagen	12
6.3	Wasserversorgung	12
6.4	Abwasserbeseitigung	12
7	Bodenordnung	13
8	Bedarf	13
9	Flächenbilanz	13
10	Planverwirklichung	14



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland, benötigt der Stadtteil Mayen-Kürrenberg geeignete Bauflächen.

Der Eigentümer hat als Investor auf diese Nachfrage reagiert und möchte ein kleines Wohngebiet mit max. 10 Wohneinheiten entwickeln.

Hierdurch sollen vorrangig Baumöglichkeiten zur Deckung der Eigenentwicklung geschaffen werden.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorliegen, wird das Verfahren gemäß dem genannten Paragraphen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der zur Stadt Mayen gehörende Stadtteil Kürrenberg liegt ca. 4 km westlich der Stadt und befindet sich im Westen des Landkreises Mayen-Koblenz.

Der ca. 0,5 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils. Westlich grenzt die bestehende Ortslage an, im Norden, Süden und Osten bilden Ackerflächen den Abschluss.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt, ein sonstiger Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Topographisch gesehen weist das Gelände eine Neigung von Norden nach Süden auf (ca. 12%). Die bebaubaren Flächen befinden sich zwischen 517 und 522 m NN.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Lanis), unmaßstäblich

Die Dächer der ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und fast ausschließlich mit anthrazitfarbener/grauer Dacheindeckung versehen.



Abb.2: Plangebiet und angrenzende Nutzungen (google), unmaßstäblich



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus wird als hoch eingestuft.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird also nicht aus dem FNP entwickelt. Aufgrund der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird dieser im Nachgang im Zuge der Berichtigung angepasst (vgl. § 13 a (2) Satz 2 BauGB).



Abb.3: Auszug aus dem aktuellen FNP, unmaßstäblich

3.4 Umgebende Bebauungspläne

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan »Am Scheidkopf 2. Änderung«, Mayen-Kürrenberg an das Plangebiet an.

Bei dem Bebauungsplan »Am Scheidkopf 2. Änderung« mit Rechtskraft vom 03.11.1993 handelt es sich um ausgewiesene allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen. Angrenzend an das Plangebiet sind im Norden Grünflächen, im Westen ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Sockelgeschoss zulässig ist. Die GRZ wurde auf 0,28 und die GFZ auf 0,45 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Südwesten grenzt ein Mischgebiet an. Hier sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die GRZ wurde auf 0,38 und die GFZ auf 0,65 festgesetzt.

Die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplangebietes orientieren sich an den Höhen und Flächenwerten des Bebauungsplanes »Am Scheidkopf 2. Änderung«. Auch hier sind nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig und das Dachgeschoss muss dabei das zweite Vollgeschoss sein. Die GRZ mit 0,3 entspricht im Wesentlichen der vorhandenen angrenzenden GRZ, wurde aber auf heute übliche Werte heraufgesetzt (Standard GRZ für ein WA wäre 0,4).



Die GFZ liegt mit 0,6 etwas höher aber damit deutlich unter dem im § 17 BauNVO „geforderten“ Werten für ein flächensparendes Bauen.

Somit passt sich der neue Bebauungsplan an die Vorgaben des angrenzenden Bestandsplanes an.



Abb.4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Scheidkopf 2. Änderung“, unmaßstäblich



4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren* (§ 13b BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel vom 23.05.1980. Durch die Überplanung der Fläche mittels eines Bebauungsplanes wird die Fläche aus dem Gebiet entlassen wie in § 1 Abs. 2 der Satzung des Landschaftsschutzgebietes beschrieben:

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Dementsprechend hat die Satzung des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanung in diesem Bereich.

Innerhalb oder angrenzend gibt es keine anderen naturschutzrechtlich relevanten Bereiche (Naturschutzgebiete, Biotope, etc.).

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden. An das Gebiet angrenzend sind ebenfalls keine unter-schutzstehenden Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden.

Das Plangebiet wurde landespflegerisch begutachtet und einer Artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung unterzogen. Diese schließen mit dem folgenden Ergebnis:

Für das Vorhaben werden die fünf faunistische Artengruppen Amphibien, Reptilien, Säugetiere (Fledermäuse und weitere Arten), Insekten (insbesondere Schmetterlinge und Heuschrecken) und Vögel auf Grund vorhandener Meldungen im Artendatenportal als planungsrelevant erachtet.



Für die Amphibien, Reptilien, Säugetiere und Insekten sind auf Grund der Habitat-ausstattung des UG mit seiner intensiv genutzten Ackerfläche keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Auch mit geschützten Pflanzenarten ist aus diesem Grund im UG nicht zu rechnen. Das UG und dessen direktes Umfeld können allerdings diversen Vogelarten (insbesondere Bodenbrüter des Offenlandes) zur Reproduktion bzw. als Nahrungshabitat dienen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Konflikte (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG) durch das Vorhaben nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden. Für die letztgenannte Artengruppe sollten daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Das weitere Vorgehen sollte mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Um das Plangebiet adäquat in die Landschaft einzubinden wird eine Begrünung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke vorgesehen:

M1 Anpflanzung von Hecken
Gemäß Plan sind eingrünende Abpflanzungen anzulegen.
Die Breite der Abpflanzungen beträgt 3 bzw. 5 m.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 100 / Heister, 2 x v., o.B. 150 - 200
Pflanzverband bei Hecken: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke, 3/5-reihig

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der zu verwenden. Das Mischungsverhältnis verwendeter Arten zueinander soll ausgewogen sein; die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen. Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecken soll bei etwa 10% liegen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Gemeindestraße „Fernblick“, diese wird auf einer Länge von ca. 30 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildet. Daran anschließend wird eine Privatstraße zur unmittelbaren Andienung der einzelnen Grundstücke angelegt.

Alle Verkehrsflächen (öffentlich und privat) inkl. der Wendeanlage sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung für eine Befahrung mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ausgelegt.

Die in nord-süd Richtung verlaufende Privatstraße dient aufgrund der gleichmäßigen Gefällesituation als unterer Bezugspunkt für die maßgebende, maximale Gebäudehöhe.



5.2 Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über einen zu etablierenden Regenwasserkanal in die dargestellte Versickerungsmulde verbracht.

Dort erfolgt die vollständige Versickerung.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Kanal im „Fernblick“ (Druckleitung, Pumpwerk o. ä.).

Zu diesem Zweck und für die weiteren Versorger werden im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Privatstraße vorgesehen.

Die genaue Dimensionierung notwendiger Kanäle und Leitungen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen festgelegt.

5.3 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (Fläche für die Rückhaltung):

Die dargestellte Grünfläche dient der Unterbringung der notwendigen Rückhaltung in Form einer Versickerungsmulde.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende Bebauung überwiegend wohnbaulich geprägt ist und hier eine hohe Nachfrage besteht, kommen im Rahmen der Neuausweisung nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Dies entspricht auch der angrenzenden Ausweisung und der typischen Nutzung in Mayen-Kürrenberg.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.



Der Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse fest (das Dachgeschoss ist zwingend als zweites Vollgeschoss festgesetzt) und passt sich damit der Nachbarbebauung an.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, um die Grundstücke in Hanglage sinnvoll mit Hauptbaukörpern bebauen zu können.

Der untere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die noch zu erstellende Erschließungsstraße.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, dies entspricht dem umliegenden Bestand. Die Bauweise wird zudem wie in den angrenzenden Bebauungsplangebietes auch, mit „offen“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen an Baukörper Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen, etc. anbringen zu können.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Bebauungsplangebietes allgemein zulässig. Garagen sind aus städtebaulichen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen mit einem Abstand von mindestens 5,0 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Reduzierung des Bodenverbrauches, sind nur Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 30 m³ zulässig.

Um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu gewährleisten und die Thematik der Ortsrandlage zu berücksichtigen, sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz Kürrenberg erfolgen. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) abzustimmen.



6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet. Gewünschte oder erforderlich werdende Neuerrichtungen, Verlegungen oder Anschlüsse sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Wasserversorgung

Die Grundstücke können für die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Frischwasserleitung wird über die Straße „Fernblick“ bis in das Baugebiet verlängert.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Fernblick“ mittels Druckleitung, Pumpstation o.ä..

Ergänzend werden die zukünftigen Grundstückseigentümer auf die Rückhaltung von Regenwasser hingewiesen. Dementsprechend wird die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und/oder eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen mit Brauchwassernutzung für das Plangebiet empfohlen. Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung, sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über einen zu etablierenden Regenwasserkanal in die dargestellte Versickerungsmulde verbracht. Basierend auf einem durch die GUG (Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH) erstellten Bodengutachten erfolgte die diesbezügliche Bemessung.

Gewählte Flächenansätze zur Vorbemessung (1-jährliches Ereignis und für ein 20-jährliches Ereignis).

Mit dem 1-jährlichen Ereignis wurde die erforderliche Größe der Versickerungsfläche (= Sohlfläche) für eine Einstauhöhe von 30 cm ermittelt. Dazu wird eine Fläche von 215 m² benötigt.



Damit ist eine ausreichend schnelle Entleerung (Begrenzung der Einstaudauer) gewährleistet, wie sie im DWA-A 138 gefordert wird.

Um auch bei selteneren Regenereignissen einen gewissen Überflutungsschutz für die unterhalb liegenden Flächen zu gewährleisten, wurde ergänzend dazu mit der gleichen Versickerungsfläche eine Berechnung für ein 20-jährliches Ereignis durchgeführt. Damit errechnet sich eine Einstautiefe von 78 cm.

è Sohlfläche des Beckens : rd. 215 m²
è Beckentiefe : rd. 0,80 m

Unter Berücksichtigung der Topografie und Böschungsneigungen von 1 : 2 ergibt sich dafür die dargestellte Größe des Versickerungsstandortes.

Dort erfolgt die vollständige Versickerung.

7 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich komplett im Besitz des Investors/Eigentümers. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher nicht erforderlich.

8 Bedarf

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde seitens des Investors die Vermarktbarkeit geprüft. Für das Plangebiet liegen diesem zwischenzeitig für fast alle Grundstücke konkrete Nachfragen/Kaufgesuche vor.

9 Flächenbilanz

Nettobauland			3.275 m ²
Grünflächen			815 m ²
Verkehrsflächen	öffentlich	ca.	180 m ²
	privat	ca.	385 m ²
Plangebiet		ca.	4.655 m ²



10 Planverwirklichung

Für die bauliche Entwicklung des Plangebietes sind die Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, zudem ist die Straßenerschließung sicherzustellen.
Es ist bezüglich der Straßenerschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Mayen zu schließen.

Mayen, den.....

.....
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)