

- BEBAUUNGSPLAN -

"Im Scheid" (1. Änderung),
Mayen-Kürrenberg

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Verfahrensart.....	4
4.	Bestehendes Planrecht.....	5
5.	Änderungsinhalte.....	6
6.	Umweltauswirkungen	6
7.	Städtebauliche Konzeption	8
7.1	Erschließung	8
7.2	Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	8
7.3	Grünflächen.....	8
7.4	Bauliche und sonstige Nutzung	9
8.	Ver- und Entsorgung	10
8.1	Stromversorgung.....	10
8.2	Fernmeldeanlagen.....	10
8.3	Wasserversorgung	10
8.4	Abwasserbeseitigung	10
9.	Bodenordnung.....	11
10.	Flächenbilanz	12
11.	Planverwirklichung.....	12



1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Im Scheid“ beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und wurde im Jahre 2020 rechtskräftig.

Der Anlass der angestrebten Bebauungsplanänderung basiert auf dem Wunsch eines neuen Investors, eine modernere und ökologisch sinnvollere Bebauung etablieren zu können. Darüber hinaus soll das anzulegende Versickerungsbecken im Besitz des Investors verbleiben. Aus diesem Grund wird die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am . .**202** **der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Scheid“ durch den Rat der Stadt Mayen gefasst.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 0,5 ha.



Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

3. Verfahrensart

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Scheid“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m² und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.



4. Bestehendes Planrecht

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45
- Zahl der Vollgeschosse maximal II
- Gebäudehöhe maximal 8,4 m
- Abweichende Bauweise mit Fassadenlängen
- Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude
- Vorgabe der Firstrichtung



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Scheid“ - unmaßstäblich



5. Änderungsinhalte

Wie bereits angesprochen soll durch die neuen Festsetzungen eine modernere und ökologisch sinnvollere Bebauung umgesetzt werden. Darüber hinaus soll das anzulegende Versickerungsbecken im Besitz des Investors verbleiben.

Demzufolge werden folgende neue Festsetzungen getroffen:

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° – 10°) sowie deren Begrünung
- Entfall der vorgegebenen Firstrichtung
- Anpassung der max. zulässigen Gebäudehöhe auf 8 m
- Ergänzung der bereits festgesetzten Fassadenlängen
- Ausweisung der bisher öffentlichen Grünfläche als private Grünfläche
- Festsetzung von II Vollgeschossen (zwingend)
- Ergänzende Festsetzung zur Positionierung von Stellplätzen
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

6. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

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

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Das Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde auf Basis des § 13b BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde eine Artenschutz-Potentialabschätzung durchgeführt (10/2019). Diese kam zu folgenden Ergebnissen:

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:



**Begründung zum Bebauungsplan „Im Scheid“
(1. Änderung), Mayen-Kürrenberg**

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.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde aufgrund der Durchführung eines Verfahrens gem. § 13b BauGB nicht erstellt, bzw. eine Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erfolgt. 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.



7. Städtebauliche Konzeption

7.1 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.

7.2 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 Versickerungsfläche 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.

7.3 Grünflächen

Private Grünfläche (Fläche für die Rückhaltung):

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



7.4 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 zwingend zwei Vollgeschosse fest. Somit passt sich die künftige Bebauung der vorhandenen Nachbarbebauung an.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,45 festgesetzt, um die Grundstücke in Hanglage sinnvoll mit Hauptbaukörpern bebauen zu können.

Der untere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante (Fahrbahn) der noch zu erstellenden Erschließungsstraße.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, dies entspricht dem umliegenden Bestand. Die Bauweise wird zudem wie in den angrenzenden Bebauungsplangebieten auch, mit „abweichend“ 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 müssen mindestens 5 m zur Begrenzungslinie für festgesetzte Verkehrsflächen (öffentlich und privat) einhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aber nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

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.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Stromversorgung

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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.



Begründung zum Bebauungsplan „Im Scheid“ (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg

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.

9. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte (Parzellierungsvorschlag). Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum eines Investors. Die Durchführung einer Umlegung ist daher nicht erforderlich.



**Begründung zum Bebauungsplan „Im Scheid“
(1. Änderung), Mayen-Kürrenberg**

10. Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	3.270 m ²
Grünflächen	privat	ca.	820 m ²
Verkehrsflächen	öffentlich	ca.	180 m ²
	privat	ca.	385 m ²

Plangebiet		ca.	4.655 m ²
------------	--	-----	----------------------

11. 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.....

.....
(Dirk Meid) Oberbürgermeister