

---

**ORTSGEMEINDE WEITERSBURG**



**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND  
PETER-FRIEDHOFEN-STRASSE“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 3 (2) BauGB und  
der Behörden sowie sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Weitersburg  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Zwischen Hauptstraße und Peter-Friedhofen-Straße“  
Begründung

**Stand:**

19. Mai 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	6
2.1	Formelles Verfahren .....	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	9
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
4	STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
4.1	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen .....	10
4.2	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen .....	13
4.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
4.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	17
4.2.3	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	18
4.3	Artenschutz .....	19
5	VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN .....	19
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	20
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
6.2.1	Grundflächenzahl .....	22
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	23
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	24
6.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	24
6.3.1	Bauweise .....	24
6.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	24
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	25

6.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	26
6.6	Verkehrsflächen .....	26
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
6.7.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	27
6.7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
6.7.3	Dachbegrünung .....	28
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	28
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	29
8.1	Wasserversorgung .....	29
8.2	Abwasserbeseitigung .....	29
8.3	Stromversorgung .....	29
9	FLÄCHENBILANZ .....	30
10	BODENORDNUNG .....	30
	ANLAGEN .....	31

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Der Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Weitersburg, Flur 15, Nr. 80/2 (= Vorhabenträger) hat bei der Ortsgemeinde Weitersburg den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Das Ziel des Vorhabenträgers ist die Umsetzung einer verdichteten Mehrfamilienhausbebauung auf der ehemals als Hofanschlussfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs dienenden Parzelle. Hierzu hat er der Ortsgemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorgelegt, die diesen als Beratungsgrundlage für ihre Planungsentscheidung herangezogen hat. Das wesentliche Planungsleitziel ist auf einem begrenztem Flächenpotenzial die Unterbringung einer verdichteten Bebauung (Nachverdichtung) im innerörtlichen Bereich.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Betriebsverlagerung in den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB haben die Hofanschlussfläche sowie die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude ihre ursprüngliche Funktion und Nutzen verloren. So dient die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle zwischenzeitlich ausschließlich dem Wohnen. Die Wirtschaftsgebäude einschließlich der vorgenannten Parzelle Nr. 80/2 stehen leer bzw. sind untergenutzt. Damit einher geht, dass notwendige Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden nur noch in dem notwendigen Maß stattfinden. Dies wiederum wirkt sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild und somit auf das Ortsbild aus.

Durch das konkrete Planungsinteresse des Vorhabenträgers besteht nunmehr die Möglichkeit, eine Anpassung des Areals an die geänderten Rahmenbedingungen – und somit eine städtebauliche Aufwertung – vornehmen zu können.

Im Rahmen der Beratungen zum vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) hat sich das Planungserfordernis nach Einbeziehung von weiteren Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben, die nicht Bestandteil des VEP sind. Dies betrifft zum einen die Parzellen Flur 15, Nrn. 79 und 81/4. Auf diesen Parzellen befinden sich die zur landwirtschaftlichen Hofstelle gehörende Wohn- und Wirtschaftsgebäude (siehe Kennzeichnung Planurkunde).

Des Weiteren soll die „Hauptstraße“ (= Parzelle Nr. 80/4) einbezogen werden. Mit der Einbeziehung kann neben der planungsrechtlichen Sicherung insbesondere eine aus fahrgeometrischer Sicht notwendige Optimierung im Einmündungsbereich „Hauptstraße/ Peter-Friedhofen-Straße“ herbeigeführt werden. Außerdem kann durch die angestrebte Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Planvollzugsebene eine Vorgabe zur künftigen Funktion als verkehrsberuhigter Bereich vorgegeben werden.

Die definierten Planungsziele entsprechen dem in § 1 (6) Nr. 4 BauGB „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“ verankerten Planungsbelang. Hiervon werden u.a. die angeführten strukturellen Änderungen mit ihren möglichen Auswirkungen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfasst. Der planenden Gemeinde wird hierdurch die Möglichkeit gegeben, die künftigen Ortsstrukturen an die geänderten Verhältnisse anzupassen. Auf diese Weise kann eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht werden.

Aufgrund ihrer Lage im Innenbereich weisen die zur Überplanung anstehenden Parzellen die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. Mit der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans kann eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen infolge der Nutzungsaufgabe und des angestrebten Gebäudeabrisses im Bereich der Parzelle Nr. 80/2 erfolgen und die Umsetzung einer nachhaltigen und städtebaulich geordneten Entwicklung herbeigeführt werden.

Weiterhin knüpft die Vorgehensweise der in § 1a (2) BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel an. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

In Anlehnung an dieses Optimierungsgebot soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Eine Flächenneuanspruchnahme und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich kann mit dieser Vorgehensweise entgegengewirkt werden.

Schließlich kann durch die Planung eine optimierte Ausnutzung der nach wie vor zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies wiederum führt zur Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Weikersburg hat in der Sitzung am **30.06.2020** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Öffentlichkeit i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Im vorliegenden Verfahren wird die einstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung und Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

Die in den § 13a BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt. Hier sind zu nennen:

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Anpassung eines bereits bebauten Bereichs an heutige städtebauliche Anforderungen und der Nachverdichtung,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

a) Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 5.293 m<sup>2</sup>. Hiervon weist die Verkehrsfläche einen Anteil von rund 823 m<sup>2</sup> auf. Somit ergibt sich eine für die Ermittlung der Grundfläche relevante Flächengröße von ca. 4.470 m<sup>2</sup>.

Die Flächenbilanz zeigt, dass die vorliegende Planung den durch den Gesetzgeber definierten Schwellenwert i.S. des § 13a (1) Nr. 1 BauGB der Grundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Somit liegt diese Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB vor.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch können auch Vorhaben nach LUVPG betroffen sein und zur Durchführung einer entsprechenden Prüfung führen. Konkret ist hier auf die Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 zu verweisen und betrifft vorliegend den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG.

Im vorliegenden Planungsfall wird die „Hauptstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das wesentliche Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden innerörtlichen Gemeindestraße.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die rechtliche Situation wie folgt dar:

Lt. § 2 (4) LUVPG sind Vorhaben im Sinne dieses Gesetzes Neuvorhaben (Nr. 1) oder Änderungsvorhaben (Nr. 2).

Aus bauplanungsrechtlicher ist der Begriff „Bau“ wie folgt definiert:

„Bau ist der Neubau des Verkehrsweges an einer Stelle, an der bisher kein Verkehrsweg vorhanden war. Es muss sich um einen Straßenzug oder einen Schienenweg handeln, der eine eigenständige und neue Funktion erfüllt und sich nicht bloß auf Bereiche erstreckt, die schon bisher als Verkehrsweg genutzt wurden. Die bloße Überplanung eines vorhandenen Verkehrswegs scheidet aus (Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in „Die Abwägung in der Bauleitplanung“, Kohlhammer Verlag Randnummer 1048).

Auch handelt es sich im vorliegenden Planungsfall nicht um ein Neuvorhaben i.S. des § 2 (4) Nr. 1 LUVPG.

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Eine erstmalige Herstellung, für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen, liegt also nicht vor.

Im Hinblick auf die Beurteilung, ob es sich bei der Festsetzung um ein Änderungsvorhaben i.S. des § 2 (4) Nr. 2 LUVPG handelt, ist folgendes anzuführen:

Entsprechend den Ausführungen von Peters im Handkommentar zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 2. Auflage, Nomos-Verlag, ist die Änderung eines Vorhabens eine Standortverschiebung, eine Zustandswandlung oder auch eine Maßnahme von Prozessabläufen.

In Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer Verlag Randnummer 1049 wird als „Änderung die Veränderung eines vorhandenen Verkehrsweges durch bauliche Maßnahmen definiert. Dabei müssen die Baumaßnahmen in die bauliche Substanz und in die Funktion des Verkehrswegs eingreifen.

Notwendig ist, dass die vorgesehene Maßnahme zu einer vermehrten Aufnahme des Verkehrs führt. Reine Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen reichen nicht aus.“

Auch dieses Kriterium erfüllt die Festsetzung der Verkehrsfläche nicht.

Eine Erweiterung eines Vorhabens i.S. des UVG erfasst jede qualitative oder quantitative Vergrößerung eines bestehenden Vorhabens. Auch dies trifft im vorliegenden Planungsfall nicht zu.

Außerdem ist auf § 3 (4) LUVPG hinzuweisen. Sofern Pläne und Programme nach Absatz 2, Satz 1 Nr. 1 bis 3 nur geringfügig geändert werden oder sie die Nutzung kleiner Gebiete auf kommunaler Ebene festlegen, so ist eine strategische Umweltprüfung nur dann durchzuführen, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass diese Änderung oder Nutzungsfestlegung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. In § 3 (4) LUVPG letzter Satz ist jedoch ausdrücklich ausgeführt, dass die §§13 und 13a BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung unberührt bleiben.

Somit liegt diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.



Für das vorliegende Verfahren ergeben sich hieraus die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im vorliegenden Planungsfall liegen zudem keine rechtsverbindlichen Satzungen nach Baugesetzbuch vor, in denen den zur Überplanung anstehenden Flächen eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen wurde.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Weder liegt das Plangebiet in einem Natura-2000-Gebiet noch finden sich in relevanter räumlicher Nähe zum Plangebiet (< 300 m) etwaige Schutzgebiete.

Diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist gegeben.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.

### **2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im vorliegenden Planungsfall wird das Instrumentarium des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB angewandt.

Dieses Instrument beinhaltet zur Schaffung des Baurechts 3 Bausteine. Dies sind der Durchführungsvertrag, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger u.a. zur Umsetzung des von ihm beantragten Vorhabens auf eigene Kosten verpflichtet, wird zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger vor der Fassung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die vorgenannten Vertragspartner unterzeichnet.

Ein weiterer Bestandteil ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Grundzüge der Planungen des Vorhabenträgers beinhaltet. Das Vorhaben basiert auf der Planung des Ingenieurbüros KOZA ZIMMERMANN GmbH & Co KG, Im Kirschgarten 2, 56070 Koblenz, ausgearbeitet.

Er bildet als VEP die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP ist als eigenständiger Baustein den Planunterlagen beigelegt.

Der 3. Baustein ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Dieser dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des konkreten Vorhabens.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zusätzliche Parzellen einbezogen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Gemarkung Weitersburg, Flur 15, Nrn. 79 und 81/4. Auf das Erfordernis wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Zwecks Schaffung eindeutiger und klarer Beurteilungsgrundlagen für die nachfolgenden Verfahren übernimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die einschlägigen Vorschriften des § 9 BauGB, der BauNVO, der Planzeichenverordnung und Gestaltungsregelungen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Lediglich bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Abweichung von der Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung. Statt eines Baugebiets wird bei der Art der zulässigen Nutzung im Bereich der von dem VEP erfassten Parzelle Nr. 80/2 lediglich der Begriff des Wohngebäudes verwendet, der sich aus der Begriffsdefinition des § 3 (2) Nr. 1 BauNVO ergibt.

---

### **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar stellt die zur Überplanung angedachten Grundstücke als gemischte Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bereich der Parzelle Nr. 80/2 das Wohnen fest. Für die Parzellen Nrn. 79 und 81/4, die im Sinne des § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich einbezogen werden, ist zur Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

---


### **4 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

#### **4.1 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen**

Die Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p>Der Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL) stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen im zeichnerischen Teil als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar.</p> <p>Außerdem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Hierbei ist jedoch auf die innerörtliche Lage und die das Plangebiet allseits umgebende Bebauung hinzuweisen. Eine Klimafunktion kommt der zur Überplanung anstehenden Fläche nicht zu.</p> <p>Die Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans kaum andere bzw. weiter gehende Beeinträchtigungen ausgehen können, als dies zum jetzigen Zeitpunkt ohnehin schon der Fall ist. Der klimaschutzrelevante Status-Quo wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verschlechtert.</p> <p>Die Ziele Z 30 bis Z 33 (Schwellenwertberechnung) des RROPL sind bei der Anwendung des § 13a BauGB nicht beachtlich. In diesem Zusammenhang wird auf die in Kapitel 3 der Begründung erläuterte Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche hingewiesen.</p> <p>Insbesondere berücksichtigt werden das Ziel Z 31 (Vorrang der Innenentwicklung) sowie das Ziel Z 34 (Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV.</p>
Schutzgebiete	Schutzgebiete sind nicht betroffen.
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt in im innerörtlichen Bereich von Weikersburg.</p> <p>Das Plangebiet wird begrenzt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den „Seitenast“ der „Hauptstraße“ im Norden,</li> <li>▪ die südliche Grenzen der Parzellen Gemarkung Weikersburg, Flur 15, Nrn. 79 und 80/2 im Süden,</li> <li>▪ die „Peter-Friedhofen-Straße im Osten und</li> <li>▪ die „Hauptstraße“ (K 81) im Westen.</li> </ul>

Merkmal	Erläuterungen
	 <p>Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP</p>
Nutzung	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen dienten ursprünglich als landwirtschaftliche Hofstelle. Die baulichen Anlagen wie Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehen überwiegend auf den Parzellen Nrn. 79 und 81/4.</p> <p>Auf der Parzelle Nr. 80/2 war neben einem Wirtschaftsgebäude die sogenannte Hofanschlussfläche untergebracht. Diese wurde für das Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und Lagerung von Produkten sowie als Garten-/ Produktionsfläche.</p> <p>Die Umgebung ist überwiegend durch das Wohnen geprägt.</p> <p>Südöstlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Schule sowie die Sportstätte der Ortsgemeinde mit Vereinsheim.</p>
Erschließung	<p>Die Anbindung der zur Überplanung anstehenden Flächen ist über die „Hauptstraße“ und die „Peter-Friedhofen-Straße“ sichergestellt.</p> <p>Die „Hauptstraße“ ist als Tempo-30-Zone und als Einbahnstraße ausgewiesen. Das Parken ist nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen im Straßenraum zugelassen. Es gibt einen einseitigen Gehweg (<math>\leq 1</math> m), der entlang der nördlichen Grenzen der zur Überplanung anstehenden Flächen verläuft. Dieser Gehweg ist von der Fahrbahn durch eine Bordstein abgesetzt.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	Die „Peter-Friedhofen-Straße“ ist im sogenannten Mischungsprinzip ausgebaut. Die Trennung von Fahrbahn, Geh- und Parkflächen erfolgt nach dem sogenannten weichen Prinzip. Der Straßenraum steht grundsätzlich den Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt und gleichrangig zur Verfügung.
Topographie	Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein flachgeneigtes Gelände mit insgesamt günstigen Neigungsverhältnissen für die angestrebte Bebauung.
Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung ist über die in der „Hauptstraße“ und Peter-Friedhofen-Straße“ vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesichert.
Planungsrecht	Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, bedürfen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung jedoch einer eigenständigen Überplanung.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	Es wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt. An dieser Stelle wird auf das Gutachten verwiesen.
Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut bestehen aufgrund der bereits erfolgten baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung anthropogene Vorbelastungen.</p> <p>Die Gebäude und sonstigen Flächenversiegelungen aus der Vornutzung auf der Parzelle N 80/2 werden beseitigt.</p> <p>Durch die Planung sind folgende Beeinträchtigungen nach wie vor zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafter Verlust durch die zu erwartende Versiegelung,</li> <li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li> <li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter und Pufferfunktion sowie</li> <li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.</li> </ul>

	<p>Allerdings gehen diese Beeinträchtigungen nicht über das bisher schon zulässige Maß hinaus und führen zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut.</p>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer und keine Schutzgebiete vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können durch die geplante Bebauung folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li><li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li><li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li><li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li></ul> <p>Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut gilt, dass keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser tritt durch die vorliegende Planung nicht ein.</p>

Luft und Klima	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher bereits baulich genutzte Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang.</p> <p>Eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse für den Kaltluftabfluss haben die zur Überplanung anstehenden Flächen nicht.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für dieses Schutzgut wie etwa .</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li><li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung.</li></ul> <p>Diese Beeinträchtigungen bleiben grundsätzlich auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Allerdings werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen getroffen wie etwa die Herstellung von Dachbegrünung auf Teilflächen der Gebäudedächer.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die vorliegende Planung erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete innerörtliche Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen. Allerdings sind durch die Innerortslage keine landschaftsbildbeeinträchtigenden Auswirkungen in Form einer Einsehbarkeit bzw. eine Fernwirkung der hinzukommenden Vorhaben zu erwarten.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die zur Überplanung anstehenden Flächen allenfalls für den Eigentümer. Für die Allgemeinheit sind die Flächen wegen der Besitzverhältnisse grundsätzlich nicht zugänglich.</p> <p>Auswirkungen für das Landschaftsbild werden nicht hervorgerufen.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Planung wird es gegenüber der bisherigen Situation zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p> <p>Nach Einschätzung sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht hervorgerufen.</p> <p>Beeinträchtigungen durch außerhalb des Plangebiets gelegene Lärmquellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>

<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Ortsgemeinde Weikersburg sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p> <p>In der Liste ist im Bereich der „Hauptstraße“ Nr. 65 ein Fachwerkhaus, teilweise massiv, verputzt, aus dem 18. Jahrhundert, verzeichnet.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist über die unmittelbar angrenzende „Hauptstraße“ und „Peter-Friedhofen-Straße“ gewährleistet. Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden.</p>
<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt hierzu keine Betroffenheit vor.</p>
<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>Für die angestrebte Bebauung werden keine landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Fläche beansprucht.</p>
<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen</p>



	Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m <sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.
Fazit	Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.  Eine umweltverträgliche Planung ist möglich.

#### 4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die freie, noch unbebaute Fläche ist allerdings so groß, dass sie einer von ihrer Umgebung unabhängigen und gesonderten Planung zugänglich ist bzw. zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung einer solchen sinnvollerweise bedarf.

#### 4.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

##### Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Bereich der Parzelle 80/2 und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung im Bereich der vorgeannten Parzelle.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild.

### **4.2.3 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Satzung und der Planvollzugsebene berücksichtigt werden:

#### 1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung des Baugrundstücks,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,
- Ausschluss von reinen „Steingärten“,
- Herstellung einer Dachbegrünung.

#### 2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

#### 3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Zuwegungen, Parkplatzflächen etc.,
- Herstellung einer Dachbegrünung zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

#### 4. Ortsbild:

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung.
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung,
- Umsetzung einer Dachbegrünung,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

#### 5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück und Vermeidung der Bildung von Wärmeinseln,
- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen wie etwa eine Dachbegrünung.

#### **4.3 Artenschutz**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch Angela Holly-Keelan (Dipl. Ing. Agr. Schwerpunkt: Naturschutz und Landschaftsökologie), Remagen, Stand 07.12.2020, ausgearbeitet.

Diese kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Aus der Begutachtung des Planungsgebietes resultiert die Feststellung, dass dieses von häufig vorkommenden heimischen Vögeln zwar als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat genutzt wird, eine Nutzung als Brut- und Fortpflanzungshabitat jedoch nicht festzustellen ist. Dies ist auf die intensive Nutzung zurück zu führen.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist davon auszugehen, dass im Falle einer Bebauung es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung gegenüber dem Status quo kommen wird. Im Rahmen der Gestaltung des Grün- und Gartenflächen ist es wahrscheinlicher, dass neue potentielle Brut- und Fortpflanzungshabitate entstehen können.

Derzeit weißt der Planungsraum keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf. Darunter sind Orte zu verstehen, die Tiere nicht nur frequent als Nahrungs- und Rückzugshabitate nutzen, sondern solche, die den artspezifischen Ansprüchen genügen und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen. Mit einer Zerstörung oder einer erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigung einer lokalen Population ist im Falle einer Bebauung nicht zu rechnen. Weiterhin bestehen aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur sowie der intensiven Nutzung des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind durch eine Bebauung im geplanten Umfang keinerlei negative Auswirkungen für faunistische Arten zu erwarten. Daher steht einer solchen aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich.

Weitergehende Einzelheiten können dem Fachgutachten entnommen werden, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist.

---

## **5 VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

---

Wie bereits in Kapitel 2.3 dieser Begründung angeführt, wurde der VEP durch das Ingenieurbüro KOZA ZIMMERMANN GmbH & Co KG, Im Kirschgarten 2, 56070 Koblenz, ausgearbeitet.

Dieser beinhaltet die konkrete Planung des Vorhabenträgers im Bereich der Parzelle Nr. 80/2 und dient dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage.

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist gemäß § 12 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. An dieser Stelle wird daher auf diesen VEP verwiesen.

Für die Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende wesentliche Inhalte anzuführen:

- Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzelhäusern mit insgesamt 26 Wohneinheiten.
- Die Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen i.S. des § 3 (2) Nr. 1 BauNVO.  
Allerdings sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen.
- Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = III$  festgesetzt.  
Im Teilgebiet W2 ist das III. Vollgeschoss lediglich als Staffelgeschoss zulässig.  
Hierbei muss der Rücksprung des Staffelgeschosses – bezogen auf die Gebäudewände des darunter liegenden Geschosses – allseitig mindestens 0,8 m betragen.
- Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit  $GH = 10$  m vorgesehen.
- Als Dachform ist nur das Flachdach oder das geneigte Dach in Form eines Walmdachs geplant.
- Die Dächer sind in Form einer extensiven Dachbegrünung flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für die Unterbringung des gebietsbezogenen Anliegerverkehrs werden insgesamt 39 Stellplätze hergestellt.
- Mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Weitergehende Einzelheiten können dem VEP entnommen werden.

---

## 6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - Wohnen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Parzelle 80/2 in Anlehnung an die Vorgabe aus dem VEP ausschließlich das Wohnen für zulässig erklärt.

Mit dieser Regelung wird zum Ausdruck gebracht, dass lediglich Hauptgebäude zulässig sind, die für das dauernde Wohnen geeignet und bestimmt sind. Die entstehenden Wohnungen müssen zum Wohnen auf Dauer eingerichtet u. benutzbar sein.

Allerdings fallen unter den Begriff „Wohnen“ auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner i.S.d. § 3 (4) BauNVO dienen.

Solche Einrichtungen sollen jedoch im Bereich des VEP nicht entstehen. Vor diesem Hintergrund wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan diese Wohnform für unzulässig erklärt.

### Mischgebiet

Bereits der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar beinhaltet durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die grundsätzliche Vorgabe für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Ebene des verbindlichen Bauleitplanung.

Die zu der Darstellung einer gemischten Baufläche gehörigen Gebietsarten Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO sowie Kerngebiet nach § 7 BauNVO scheiden wegen den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen für die nicht vom VEP erfassten Flächen aus (= Parzellen Flur 15, Nrn. 79 und 81/4).

Während gegen die Festsetzung eines Dorfgebiets die nicht vorhandene landwirtschaftliche Prägung spricht, scheidet das Urbane Gebiet wegen den fehlenden Einrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke aus. Ebenso wenig sind im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung kerngebietstypische Strukturen anzutreffen.

Somit verbleibt als einzig städtebaulich begründbare Gebietsart das Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Insbesondere die in der Umgebung entlang der „Hauptstraße“ vorhandenen Einrichtungen und Anlagen vermitteln einen noch mischgebietstypischen Charakter i.S. der Zweckbestimmung des § 6 BauNVO.

Aus diesem Grund wird für die betroffenen Parzellen zur Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festlegung des Zulässigkeitskatalogs hat sich aufgrund der im Plangebiet bzw. in der Umgebung anzutreffenden Rahmenbedingungen die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung gezeigt.

Dies gilt insbesondere für die allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen gewisser Einzelhandelsbetriebstypen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, wobei hiervon auch der in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise Betriebstyp der Vergnügungsstätten erfasst wird.

Für diese Einrichtungen bietet das Bebauungsplangebiet nicht die entsprechenden Voraussetzungen bzw. würde die Ansiedlung einer dieser Nutzungsarten zu einem städtebaulichen Missstand führen.

Im Zulässigkeitskatalog werden daher Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Die innerörtliche Fläche ist für die Unterbringung eines Gartenbautriebs bzw. einer Tankstelle als zu hochrangig einzustufen. Zudem würde durch eine unmittelbare Zuordnung zur schutzwürdigen Wohnbebauung in der Umgebung Beeinträchtigungen in Form von Verkehr, Geruch und Lärm hervorgerufen, die zu Lasten der Wohnruhe und -qualität gehen würden.

Auch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur mit den für diese Einrichtungen nicht ausgelegten Straßenquerschnitte der „Hauptstraße“ sowie „Peter-Friedhofen-Straße“ bieten keine günstigen Voraussetzungen für die Ansiedlung solcher Einrichtungen und Anlagen.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ist neben den in Kapitel 1 definierten Planungszielen die Tatsache,

dass diese Anlagen und Einrichtungen aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort und einem Kippen der Siedlungsstruktur im Ortsteil vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen. Die Folge wäre, dass sich die seitens der Ortsgemeinde angestrebte Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der innerörtlichen Fläche nicht einstellen würde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die betroffenen Parzellen nicht Bestandteil des VEP sind.

Somit hat die Ortsgemeinde mit Ausnahme der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich keine weiteren Steuerungsmöglichkeiten. Insbesondere gilt für die außerhalb des VEP liegenden Flächen als die rechtliche Einstufung als „normale“ Angebotsbebauungsplanung, für die die maßgeblichen Vorschriften formellen und materiellen Rechts einzuhalten sind. So ist beispielsweise mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die nicht vom VEP erfassten Flächen eine Aufhebung des Bebauungsplans nicht ohne weiteres möglich. Dies könnte unter Umständen einen Planungsschaden i.S. der §§ 39 ff BauGB hervorrufen.

In Ergänzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten werden zudem auch Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundsätzlich kann gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

#### Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - Wohnen

Das wesentliche Planungsziel ist die Unterbringung einer verdichteten Bebauung (Nachverdichtung) auf einem begrenztem Flächenpotenzial im innerörtlichen Bereich.

Hierbei sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie etwa eine ausreichende die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen zu berücksichtigen.

Für die Wohnbebauung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 festgesetzt.

Weiter lässt der vorhabenbezogene eine Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 (4) BauGB zu. So dürfen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte GRZ um bis zu einer maximalen GRZ von  $GRZ = 0,8$  überschreiten.

Dies entspricht den im Mischgebiet höchstzulässigen Werten.

Auswirkungen für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht hervorgerufen.

### Mischgebiet

Unter Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen wird auch im Mischgebiet eine  $GRZ = 0,6$  einschließlich der Ausschöpfung der grundsätzlich in § 19 (4) BauNVO zugestandenen Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt.

Durch die festgesetzte Überschreitung der Obergrenzen soll den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Insbesondere ist hierbei das begrenzte Flächenpotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nennen, so dass durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Verdichtung auch durch eine in die Vertikale gerichtete Bebauung herbeigeführt werden soll.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt jedoch nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Die in der Umgebung vorhandene Bebauung weist eine insgesamt einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus. So prägen 2- bis 3-geschossig wirkende Gebäude das Ortsbild. Von „außen betrachtet“ ist dabei die Differenzierung zwischen einem aus baurechtlicher Sicht geltendem Vollgeschoss und Geschoss nicht immer ablesbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang für die wirkungsvolle Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild.

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden.

Gleichzeitig soll durch die Zulässigkeit von III Vollgeschossen eine Verdichtung in die Vertikale ermöglicht werden.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet geboten.

Um für künftige Planvorhaben einen konkreten und klar definierten Beurteilungsrahmen bereitstellen zu können, ist die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen eine unabdingbare Voraussetzung. Dies betrifft neben der Bereitstellung einer entsprechenden und funktionsgerechten Höhe baulicher Anlagen Bebauung auch die Berücksichtigung des bereits erwähnten Erscheinungsbildes der Bebauung.

Da die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wegen der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe diesen Ansprüchen nicht gerecht werden kann, ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht geboten.

Als unterer Maßbezugspunkt wird die jeweils an das Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Straßen sind bereits hergestellt und bieten somit eine hinreichend konkrete Vorgabe. Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände - nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

## **6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.3.1 Bauweise**

Für die Festsetzung der Bauweise besteht nur für die im Bereich des VEP gelegene Parzelle ein städtebauliches Regelungserfordernis.

In diesem Bereich ist entsprechend der Vorgabe aus dem VEP die Bebauung in Form von 4 freistehenden Einzelhäusern geplant.

Unter Bezugnahme auf § 22(2) BauNVO wird daher geregelt, dass auf der Parzelle Nr. 80/2 nur Einzelhäuser zulässig sind.

Weitergehende Regelungen wie etwa eine Begrenzung der Baukörperlänge sind nicht notwendig, da die in Form von sogenannten „Briefmarken“ ausgebildeten überbaubaren Grundstücksflächen eine „natürliche“ Längenbegrenzung der Gebäude bedingen.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die „historische“ Bebauung ist als sogenannte 2-Seit-Bebauung ausgeführt worden, bei der die baulichen Anlagen mindestens an 2 Seiten an die Grundstücksgrenzen angebaut wurden. Künftig soll im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse eine Verbesserung herbeigeführt werden. Ziel soll die Verbesserung der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse auf den Grundstücken sein. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise festgesetzt, wodurch künftig neu zu errichtende Vorhaben den landesrechtlich notwendigen Abstand einzuhalten haben.

### **6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) sind durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Grundsätzlich ist eine geringfügige Überschreitung i.S. des § 23 (3) Satz 2 BauNVO zulässig.



Für den Teilbereich des VEP wird diese Regelung grundsätzlich ausgeschlossen. Die hinreichend konkret vorliegende Objektplanung lässt die Inanspruchnahme dieser Überschreitungsmöglichkeit nicht erwarten. Dies gilt sowohl für die Hauptgebäude als auch für die untergeordneten Gebäudeteile. Lediglich ebenerdige Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Hiervon wird insbesondere im Bereich der Parzelle Nr. 80/2 Gebrauch gemacht. Gemäß dem VEP werden in Form von sogenannten „Briefmarken“ 4 einzelne überbaubare Flächen festgesetzt. Auf diese Weise kann eine dem VEP entsprechende Umsetzung aus planungsrechtlicher Sicht gewährleistet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Mischgebiets ist als zusammenhängende Fläche festgesetzt. Insgesamt weist sie eine Dimensionierung auf, die den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einräumt und dem Gebietscharakter eines Mischgebiets entspricht. Auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.1 wird verwiesen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl im VEP-Bereich als auch im Mischgebiet lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen zulässig.

Zusätzlich werden im Mischgebiet auf diesen Flächenteilen auch Stellplatzflächen zugelassen.

Auf die weiteren Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 6.4 wird verwiesen.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie müssen jedoch zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraße „Hauptstraße“ einen Abstand von 3 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - einhalten.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Oberirdische Stellplätze und Garagen im VEP-Bereich sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Aus den o.a. Gründen zum Abstand von Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie wird für Garagen ein Abstand von 5 m vorgeschrieben.

Auf diese Weise wird ein ausreichend bemessener Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Straße geschaffen. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne

dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Die zu erwartende Zahl der Wohneinheiten stellt Anforderungen die Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Flächenangebotes auf dem privaten Baugrundstück zur Unterbringung des anlagenbezogenen Anliegerverkehrs. Vor diesem Hintergrund sind im VEP insgesamt 39 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück dargestellt. Diese Anzahl reicht aus, um dem geforderten Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit entsprechen zu können. Die planungsrechtliche Sicherung – und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen, bedingt die Ausweisung der notwendigen Flächen.

Die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Stellplatzfläche auf dem privaten Baugrundstück ist notwendig, da im begrenzten öffentlichen Straßenraum sowohl in der „Hauptstraße“ als auch in der „Peter-Friedhofen-Straße“ keine Flächen zur Verfügung stehen bzw. die vorhandenen Parkplätze ausschließlich dem Besucherverkehr vorenthalten sind. Die Nutzung für das Anliegerparken würde zu einer Unübersichtlichkeit im Straßenraum und somit zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Im Mischgebiet gilt abweichend die Zulässigkeit der Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dieser Bereich hat den Charakter einer Angebotsplanung. Im Hinblick auf künftige Nutzungen soll ein größtmöglicher Spielraum für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken geschaffen werden. Auch hier gilt, dass im öffentlichen Raum in der beengten Ortslage alternative Flächen für den Anwohnerverkehr nicht befriedigt werden können.

## **6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Umsetzung der im VEP vorgegebenen Belegungsdichte wird für den betroffenen Bereich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die in Kapitel 6.4 erwähnte Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Bereitstellung eines sozialverträglichen Freiflächenanteils für die Bewohner auf dem jeweiligen Baugrundstück bedingt die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

In Ergänzung hierzu tritt die Wahrung des im VEP zum Ausdruck gebrachten Gebietscharakters.

Für das Mischgebiet erfolgt keine entsprechende Regelung. Hier „verhindert“ schon allein die Zweckbestimmung in § 6 (1) BauNVO das Kippen in Richtung einer über das ortsübliche Maß hinausgehenden Wohnnutzung.

## **6.6 Verkehrsflächen**

In den Geltungsbereich wird der „Seitenast“ der „Hauptstraße“ (= Parzelle Nr. 80/4) einbezogen.

Mit der Einbeziehung kann neben der planungsrechtlichen Sicherung insbesondere eine aus fahrgeometrischer Sicht notwendige Optimierung im Einmündungsbereich „Hauptstraße/ Peter-Friedhofen-Straße“ herbeigeführt werden. Außerdem kann durch die angestrebte Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Planvollzugsebene eine Vorgabe zur künftigen verkehrsplanerischen Funktion als verkehrsberuhigter Bereich vorgegeben werden.

Weiterhin wird am westlichen Rand ein Flächenanteil von ca. 70 m<sup>2</sup> der Parzellen Nrn. 79 und 81/4 als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Flächenteil soll künftig für eine Verbreiterung der „Hauptstraße“ – und hier des Gehwegs – herangezogen werden.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt allerdings nur die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen. Die Regelung in der Ebene eines Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Jedoch ist durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, für die Planvollzugsebene die Vorgabe nach Umsetzung entsprechender straßenverkehrsbehördlicher Anordnungen (u.a. Beschilderung mit Verkehrszeichen 325.1 und 325.2) vorgegeben.

## **6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.7.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

### **6.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

als Vegetationsfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Es sind mindestens 5 hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder hochstämmige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Das Planungsziel ist die Anlage einer möglichst vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“. Diese weisen zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen auf.

Der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) soll somit ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadttökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

### **6.7.3 Dachbegrünung**

Zur Anpassung an den Klimawandel und den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet ist eine Festsetzung für eine Dachbegrünung aufgenommen worden.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird aus stadttökologischer Sicht ein positiver Beitrag für die umweltrelevanten Schutzgüter Wasser (Speicherung/ Verdunstung) Klima sowie Pflanzen und Tiere geleistet.

---

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist lediglich eine Regelung zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Die Regelung zum Stellplatznachweis resultiert aus dem Problem, dass bei der Umsetzung von Baugebieten die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt wird (siehe auch Kapitel 6.4). Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke im VEP-Bereich hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- je Wohneinheit 1,5 Stellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Im Mischgebiet ist derzeit ein genauer bedarf nicht absehbar. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der notwendigen Stellplätze abschließend in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der einschlägigen Vorschrift zu klären.

---

## **8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil</b>
Mischgebiet	1.383 m <sup>2</sup>
„Wohnen“ (VEP-Bereich)	3.087 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	823 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>5.293 m<sup>2</sup></b>

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.

Die zur Überplanung vorgesehenen Parzellen stehen im Eigentum – und somit in der Verfügbarkeit – des Vorhabenträgers.

---

## **ANLAGEN**

---

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Peter-Friedhofen-Straße“, Angela Holly-Keelan (Dipl. Ing. Agr. Schwerpunkt: Naturschutz und Landschaftsökologie), Remagen, Stand 07.12.2020