

Bebauungsplan

"Auf der Insel – Unterm Goessel" 5. Änderung

der Stadt Vallendar



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Stadt:	Vallendar
Gemarkung:	Vallendar
Flur:	28, 29 und 30

Satzungsausfertigung

Stand: August 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt: Vallendar

Gemarkung: Vallendar

Flur:

28, 29 und 30

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	7
1.4.4 Angrenzendes Planrecht.....	8
1.4.5 Schutzgebiete.....	8
1.4.6 Straßenplanungen.....	8
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	8
1.4.8 Geologische Vorbelastungen.....	8
1.4.9 Denkmalschutz.....	9
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	9
1.6 Darlegung der Planinhalte.....	10
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele.....	10
1.6.2 Möglichkeiten der Nachverdichtung.....	10
1.6.3 Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet.....	11
1.6.4 Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.6.5 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).....	14
1.6.6 Bauweise und Hausformen.....	15
1.6.7 Gebäudestellung.....	16
1.6.8 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	16
1.6.9 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	16
1.6.10 Gestalterische Festsetzungen.....	17
1.6.10.1 Dächer.....	18
1.6.10.2 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenzone.....	21
1.6.10.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen.....	21
1.6.10.4 Fenster und Balkonbrüstungen.....	22
1.6.10.5 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	22
1.6.11 Grünordnerische Festsetzungen.....	22
1.6.12 Hinweise.....	22
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	23
1.7.1 Flächenbilanz.....	23
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	23
1.7.3 Kostenschätzung.....	23

2 Umweltbericht.....	24
2.1 Einleitung	24
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	25
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	27
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	27
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	29
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	29
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	30
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	31
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	32
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	32
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft.....	32
2.2.5 Schutzgut Landschaft	33
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	33
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	33
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	34
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche.....	36
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	36
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	
nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	36
2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
2.5 Gebietspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	39
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	39
2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	40
2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	41
2.9 Zusätzliche Angaben	41
2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	41
2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	41
2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
2.9.4 Referenzliste der Quellen	42
3 Zusammenfassende Erklärung.....	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:6.000)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	6
Abbildung 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ...	7
Abbildung 6:	Schemaschnitt Höhenfestsetzung Ordnungsziffer 1	13
Abbildung 7:	Beispiel für die Zulässigkeit von Hinterlandbebauung	15
Abbildung 8:	Vogelperspektive des Plangebietes	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht	3
Tabelle 2:	Flächenbilanz	23
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	28
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	29
Tabelle 5:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern	38

Anhang:

Plan mit Gebäudehöhen und Gebäudebreiten

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

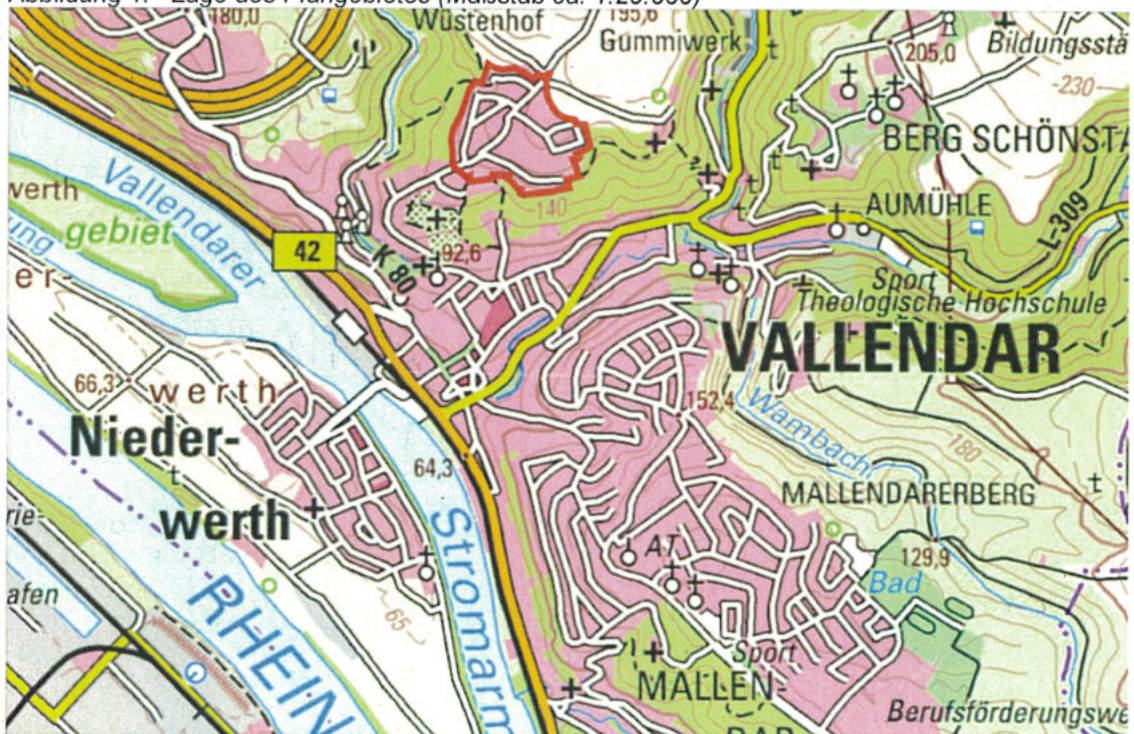
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten durch freie Landschaft, im Südosten und Westen durch Wald und im Südwesten durch Wohnbebauung.

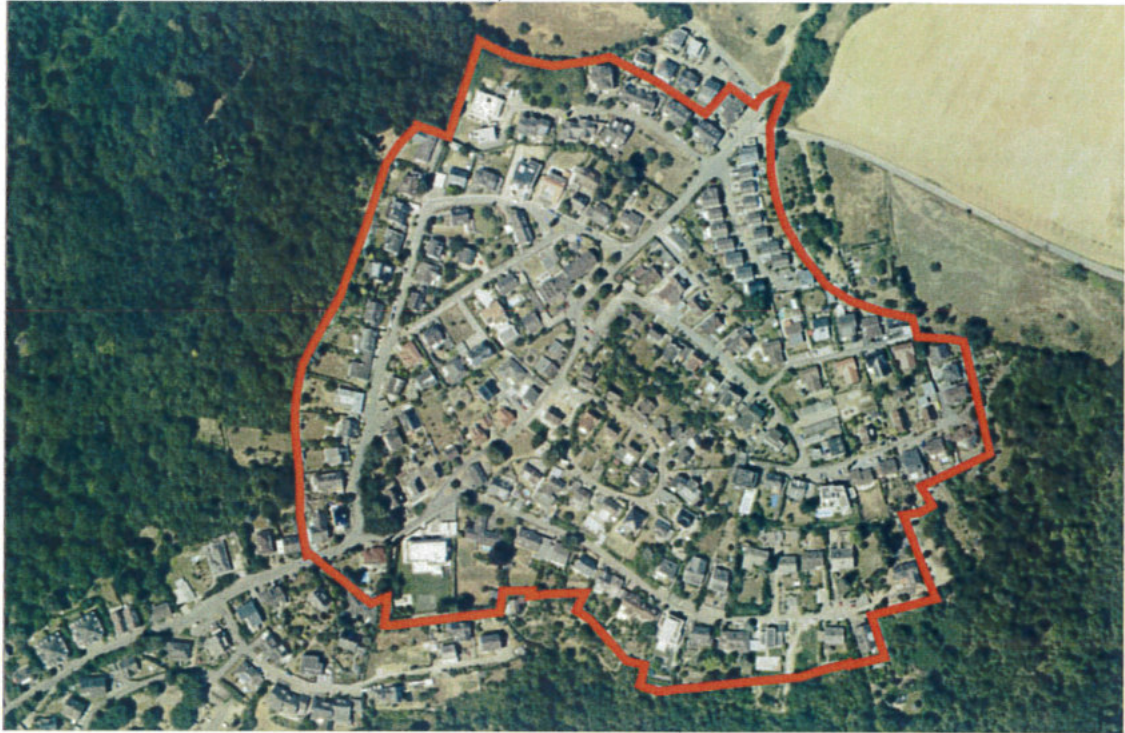
Die Fläche des Plangebietes umfasst 14,3 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:6.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan erfährt mit seiner 5. Änderung eine komplette Überplanung. Die Summe der einzelnen Änderungen führen dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

Es handelt sich auch nicht um eine Planung, die eine gewollte Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung herbeiführen soll.

Daher wird der Bebauungsplan im umfänglichen Verfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Erster Aufstellungsbeschluss	26.09.2017
Beschluss einer Veränderungssperre	26.09.2017
Bekanntmachung des ersten Aufstellungsbeschlusses	19.10.2017
Bekanntmachung der Veränderungssperre	19.10.2017
Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	08.05.2018
Beschluss über die Aufhebung der Veränderungssperre	08.05.2018
Neufassung des Aufstellungsbeschlusses	05.06.2018
Neufassung des Beschlusses über eine Veränderungssperre	05.06.2018
Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses über die Aufstellung	14.06.2018
Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses über die Veränderungssperre	14.06.2018
Bekanntmachung der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses	14.06.2018
Bekanntmachung der Neufassung der Veränderungssperre	14.06.2018
Billigung des Vorentwurfs	09.04.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	04.06.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Info-Veranstaltung) mit Möglichkeit der Äußerung von Anregungen bis zum	11.06.2019 17.06.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	14.06.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden, Offenlagebeschluss	29.10.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.11.2019
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	14.11.2019
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2019 bis 06.01.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	03.03.2020
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	11.05.2020
ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des B-Planes nach § 3 Abs. 2 BauGB	07.05.2020
erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2020 bis 29.06.2020
Satzungsbeschluss	25.08.2020

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Vallendar hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Insel – Unterm Goessel“ einer umfassenden Änderung zu unterziehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandene Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu erhalten und zu sichern. Gleichzeitig soll damit auch eine weitere Zunahme des Verkehrs in der Innenstadt sowie der einzigen Anbindung des Plangebietes mit bereits jetzt rund 340 Haushalten vermieden werden. Hierfür sollen folgende Veränderungen im Bebauungsplan vorgenommen werden:

- Bei der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird eine Höhe von 3 angestrebt. Davon abweichend beträgt der Wert für die Straßenzüge „Vor dem Wüstenhof“ und „Am Sonnenhang“ maximal 4 Wohneinheiten.

(Anmerkung: Dieses Planungsziel wurde nach Erstellen des Vorentwurfs und Beratung in den Gremien der Stadt so modifiziert, dass 4 Wohneinheiten im Bereich „Vor dem Wüstenhof“ für Einzelgebäude festgesetzt werden, 2 pro Doppelhaushälfte und 1 pro Gebäude in einer Haugruppe. Für den Bereich „Am Sonnenhang“ wurde die maximale Zahl an Wohneinheiten mit dem Vorentwurf für die ungraden Hausnummern 9 bis 21 auf 3 Wohneinheiten und für den übrigen Teil der Straße auf 2 Wohneinheiten reduziert. Für den Abschnitt der ungraden Hausnummern 9 bis 21 wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nochmals eine Reduzierung auf 2 Wohneinheiten, mit Ausnahme von den Grundstücken „Am Sonnenhang 9 und 11“ vorgenommen. Siehe auch Kap. 1.6.9.)

- Übertiefe Baufenster sind auf ein der gewünschten Bebauung angepasstes Maß zurückzuführen. Baufenster zwischen zwei Erschließungsstraßen sollen räumlich nicht miteinander verbunden sein.
- Insbesondere hinsichtlich der Firstlinie, der Dachform und der Gebäudehöhe sollen Festsetzungen erlassen werden, welche sich an der überwiegend vorherrschenden Bebauung orientieren. Ziel ist die Erhaltung von schutzwürdigen, ortsprägenden Siedlungsgebäuden.
- Es sollen Festsetzungen getroffen werden, welche die derzeitigen baulichen Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigen.
- Für Grundstückszufahrten sollen je Baugrundstück maximal 6,0 m Straßenfrontbreite zugelassen werden, um das Parken von Besucherverkehren im Straßenraum zu ermöglichen und andererseits die Eigentümer zum Bau ausreichender Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu motivieren. Gleichzeitig soll damit einer Totalversiegelung von Vorgartenbereichen entgegengewirkt werden.
- An den bestehenden Gebietstypen „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) soll festgehalten werden. Die obigen Planziele gelten gleichermaßen für beide Gebietstypen.

(Anmerkung: Dieses Planungsziel wurde nach Erstellen des Vorentwurfs ebenfalls modifiziert. (Siehe Kapitel 1.6.3)

Zur Realisierung dieses planerischen Willens ist eine umfassende Neubewertung der städtebaulichen Situation erforderlich. Die Planungsziele sollen über die Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans mit den entsprechenden Festsetzungen verwirklicht werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes richtet sich dabei im Wesentlichen nach dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird dabei außen vorgelassen, da sich hierfür kein Änderungsbedarf ergibt.

Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans an den Randbereichen oder im Inneren des Geltungsbe-
reiches zusätzliches Baurecht zu schaffen. Außerhalb der Grenzen des vorliegenden
Bebauungsplans und anderer rechtsverbindlicher Bebauungspläne sollen Bauvorhaben auch
weiterhin nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB beurteilt werden.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

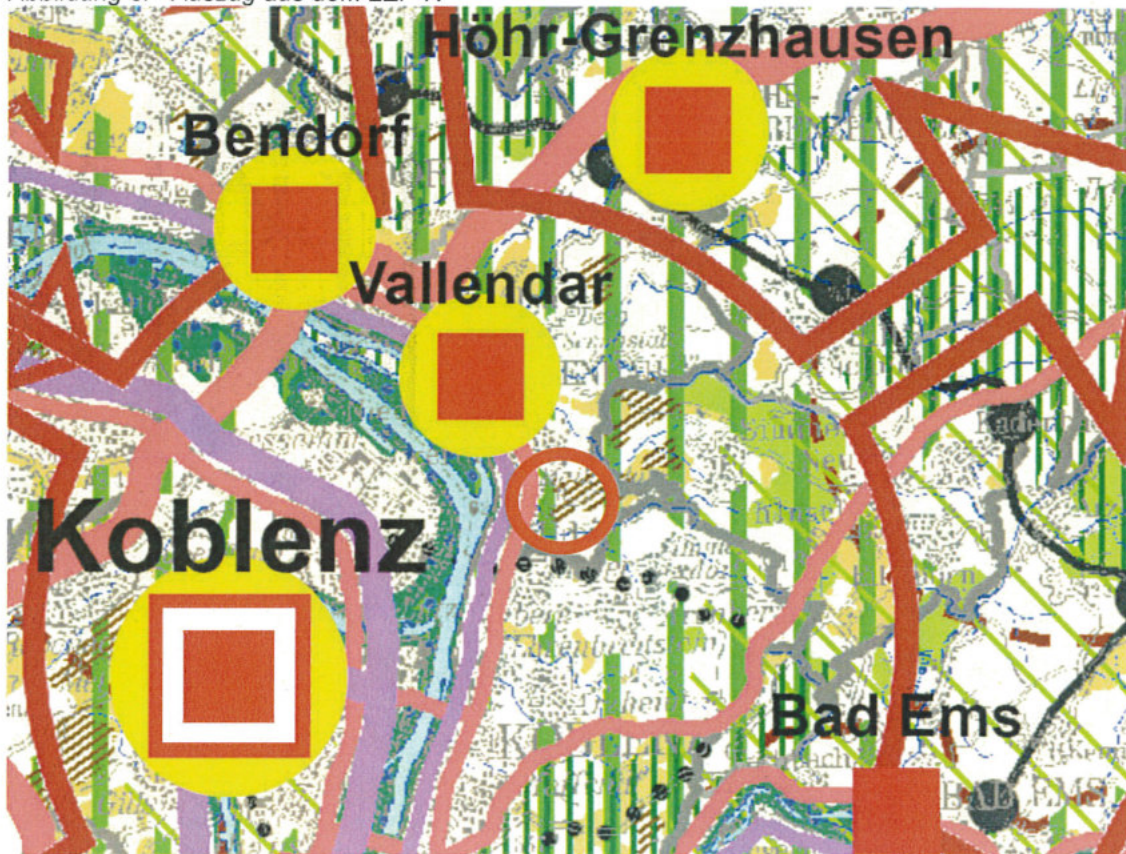
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für
das Plangebiet.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Koblenz mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl.

Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal / Unte-
res Mittelrheingebiet“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist und außerhalb
des Welterbes Oberes Mittelrheintal sowie dessen Rahmenbereich.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Vallendar folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im hoch verdichteten Raum (Strukturraumtyp I) und Schwerpunkt-raum sowie im vorwiegend ökologischem Sanierungsraum
- Vallendar bildet in Kooperation mit Höhr-Grenzhausen, Bendorf und Lahnstein ein Mittelzentrum und gehört zum Mittelbereich Koblenz
- die Stadt ist umgeben von einem Regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Lage der Gemeinde in thermisch sensibler Tallage
- die Stadt liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums „Koblenz/Neuwied“

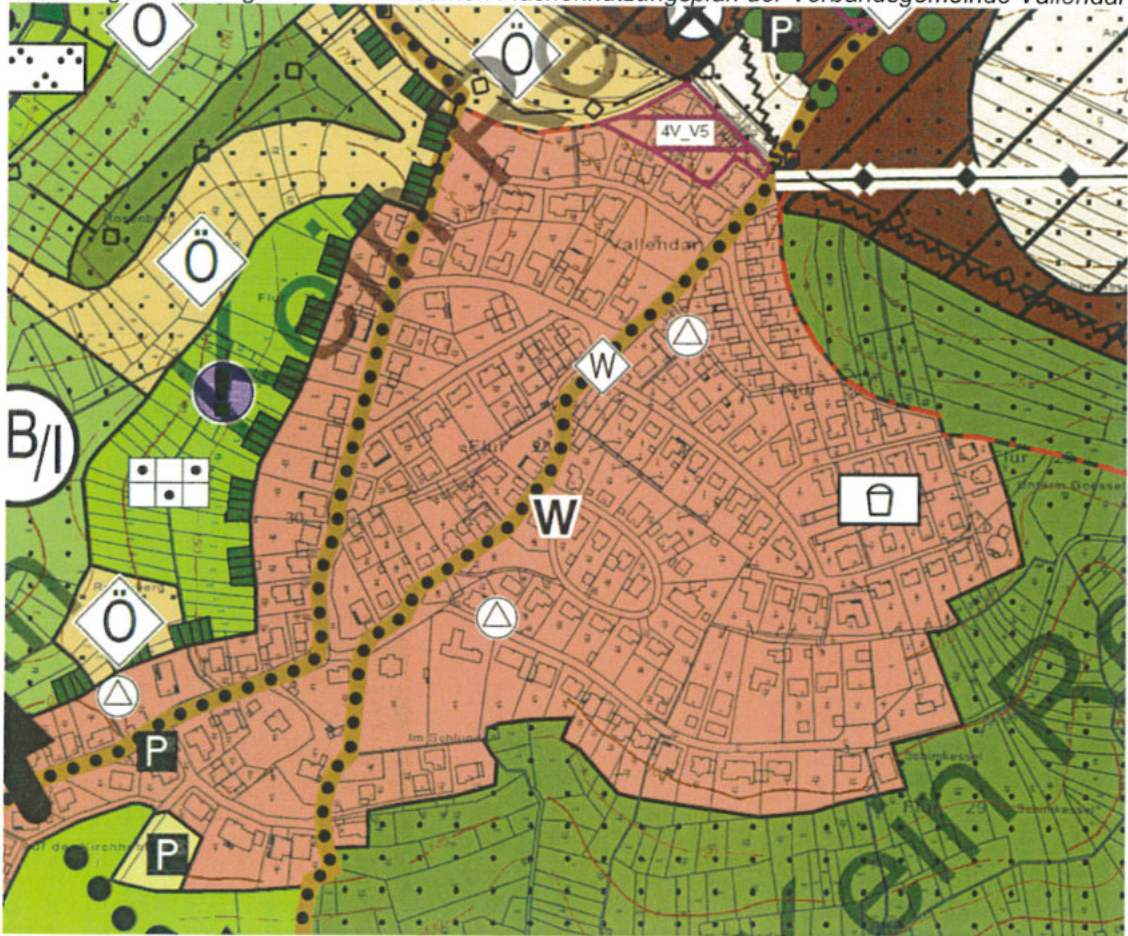
Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vallendar stellt den in Rede stehenden Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung ist daher aus dem FNP entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar



(ohne Maßstab)

1.4.4 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an. Im Süden befindet sich die Bebauung entlang der Straße „Kirchhohl“. Es handelt sich hierbei um unbeplanten Innenbereich, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

1.4.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen. In ca. 200 m Entfernung verläuft im Westen der Meerbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe.

1.4.6 Straßenplanungen

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend sind konkrete Straßenneubaumaßnahmen geplant. Allerdings befindet sich schon seit längerem in der Überlegung, das Baugebiet über eine zweite Anbindung mit der Höher Straße zu verbinden. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die verschiedene Varianten prüfen. Eine Entscheidung über eine zweite Anbindung wurde bislang von der Stadt weder dem Grunde nach noch der Lage nach getroffen. Allerdings soll die zweite Anbindung als mögliche Trasse in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde aufgenommen werden. Diese Überlegungen sind unabhängig von der 5. Änderung des Bebauungsplans.

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet verfügt komplett über eine innere Erschließung mit Wasser und Kanal sowie Medienleitungen.

Aufgrund des Alters des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich unter den innerhalb des Plangebietes verlegten Telekommunikationsleitungen ggfls. auch Bleimantelrohre befinden können und die Deutsche Telekom in diesem Fall verständigt werden sollte, um die erforderlichen Prüf- und ggfls. notwendigen Austauscharbeiten ergreifen zu können. Im Übrigen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans, als Bestandsüberplanung, keine Erschließungsarbeiten seitens der Stadt beabsichtigt, so dass die Kabel voraussichtlich nicht verändert werden müssen.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Eine Rutschung ist innerhalb der Quadratmeterkachel des Plangebietes kartiert. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 10.12.2018). Hierzu werden bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nähere Informationen vom Landesamt für Geologie und Bergbau erbeten.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen in dem Umfang vor, wie sie für die Bauvorhaben bislang erforderlich waren.

1.4.9 Denkmalschutz

Kultur- oder Naturdenkmäler kommen im Plangebiet nicht vor.

Inwiefern Bodendenkmäler betroffen sein könnten wird voraussichtlich von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie mitgeteilt.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

Gebietsrelevante Emissionsanlagen innerhalb oder im Umkreis des Plangebietes sind nicht bekannt.

Topografisch ist das Gebiet sehr heterogen. Im Süden liegen hängige Bereiche und im Norden eher flachere Bereich. Auch die Straßen innerhalb des Plangebietes verfügen über stark unterschiedliche Steigungen.

Die (Bau-) Grundstücke im Plangebiet sind in Privateigentum.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden die in Kapitel 1.3 wiedergegebenen Ziele formuliert. Als Präambel enthält die Festsetzungen eine Definition der zulässigen Änderungen an Bestandsgebäuden, die sich nach der Landesbauordnung richtet. Dabei wurde die Festsetzung zum **Bestandsschutz** konkret formuliert, um Auslegungen bei der Anwendung nach Möglichkeit überflüssig zu machen.

Weiterhin sollen künftig für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Änderungen gültigen Rechtsgrundlagen, insbesondere Baunutzungsverordnung, Baugesetzbuch und Landesbauordnung angewandt werden.

1.6.2 Möglichkeiten der Nachverdichtung

Die Bebauungsplanaufstellung dient der Sicherung städtebaulicher Planungs- und Qualitätsziele, wie in Kapitel 1.3 aufgelistet. Aufgrund der Bestandsüberplanung ist besondere Sensibilität im Hinblick auf die künftig steuernden Festsetzungen geboten. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Abgrenzung der Baufenster. Zu letzteren wird auf Kapitel 1.6.5 verwiesen.

Sofern in dem Bereich zwischen der Straße „Am Rosenberg“ und der „Josef-Antoni-Straße“ die bereits begonnene Nachverdichtung weiterhin zulässig sein soll, sollte diese behutsam erfolgen und nicht zu massiv werden. Eine Bebauung mit Doppelhäusern, wäre für einen Bereich, der nicht unmittelbar an eine öffentliche Erschließung angebunden ist, städtebaulich nicht angemessen. Durch eine solche Ausnutzung könnten unerwünschte bodenrechtliche Spannungen auftreten.

In der Abwägung hinsichtlich der Möglichkeiten zur Nachverdichtung ist zu berücksichtigen, dass einer Nachverdichtung im Innenbereich hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden der Vorrang gegenüber einer Ausweisung am Ortsrand zu geben ist. Dies entspricht auch Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms: *„Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.“*

Weiterhin muss berücksichtigt werden, inwiefern bereits Ansätze einer Entwicklung von Hauptgebäuden, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Erschließung angebunden sind, in der näheren Umgebung vorhanden sind. Ebenso ist die vorhandene Grundstücks- und Eigentümer-situation Grundlage einer Entscheidung, inwiefern Nachverdichtung möglich sein soll.

In dem Bereich zwischen Straße „Am Rosenberg“ und der „Josef-Antoni-Straße“ sind bereits 5 Wohngebäude (Am Rosenberg 33B, 32A, 31A, Anbau Nr. 30, 28A und Josef-Antoni-Straße 6A und 7A) vorhanden, die jeweils über eine Privaterschließung angebunden sind. Dieser Sachverhalt soll durch den Bebauungsplan nicht verändert werden. Es wird keine öffentliche Erschließung festgesetzt. Allerdings soll den Eigentümern der Grundstücke „Josef-Antoni-Straße“ Nr. 4 und 5 mit der 5. Änderung des Bebauungsplans auch nicht die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung genommen werden, zumal dieser Bereich schon deutlich vorgeprägt ist.

Eine komplette Freihaltung dieses restlichen inneren Bereiches von Bebauung wäre unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, der Umgebungsbebauung und der Grundstücks- und Eigentümerstruktur auch nicht angemessen.

Eine zu intensive Nachverdichtung sollte aber vermieden werden, so dass hier strengere Anforderungen an die Anzahl der Wohneinheiten gestellt werden, zumal die potentielle Erschließung nur über eine geringe Breite verfügen könnte. Daher soll eine Bebauung nur mit Einzelhäusern und nicht mit Doppelhäusern zugelassen werden.

Bei dem Bereich zwischen der Rosenstraße und der Josef-Antoni-Straße handelt es sich um den einzigen Bereich im Baugebiet, der durch Hinterlandbebauung vorgeprägt ist. Im übrigen Plangebiet findet sich nur noch ein Grundstück (Rosenstraße 21A) in dem Hinterlandbebauung vorhanden ist.

1.6.3 Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, die Bebauung besteht dabei ausschließlich aus Wohngebäuden. In einem Teil der Wohngebäude sind teilweise Büroräume von Dienstleistern, meist freie Berufe, untergebracht. Die Gebäude sind in unterschiedlichem Alter. Der Großteil der Bebauung wurde augenscheinlich ab ca. 1970 errichtet.

Zur Erhaltung der Wohnruhe wird der Nutzungskatalog des § 3 Abs. 2 und 3 wie folgt umgestellt: In den Reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (tlw.) und Nr. 2 (tlw.) BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (tlw.) und Nr. 2 (tlw.) BauNVO:

- Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

Dabei werden alle Nutzungen allgemein zugelassen, die die Wohnruhe nicht stören, bei den Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind Einzelfallentscheidungen zu treffen, inwiefern die konkrete Nutzung zur Eigenart des Gebietes passen. Nicht zulässig sind den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche

und sportliche Zwecke da sie für ein Wohngebiet relativ viel Platz benötigen und Verkehr anziehen. Ebenfalls nicht zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO fallen. Damit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude auch als Dauerwohnraum zur Verfügung stehen. Der hohe Nachfragedruck nach Wohnraum im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Koblenz soll nicht durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen noch verstärkt werden. Zudem wird durch Ferienwohnungen auch unerwünschter Verkehr erzeugt.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für den Bereich um die Straße „Vor dem Wüstenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wäre dort weitergehende Nutzungen als in den Reinen Wohngebieten zulässig, z.B. auch der Versorgung dienende Läden und Gaststätten. Diese Nutzungen haben sich dort bislang nicht etabliert. Vor dem Planungsziel, dass auch die verkehrliche Situation besonders berücksichtigt werden soll, wird der Bereich um die Straße „Vor dem Wüstenhof“ mit der 5. Änderung ebenso wie das übrige Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zudem widerspricht es der städtebaulichen Ordnung ein Plangebiet, in dem Nutzungen, die Verkehr anziehen können, an das Ende von Plangebieten zu legen, in denen nur gewohnt wird.

1.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes nach der Topografie in Verbindung mit dem baulichen Bestand und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan incl. seiner Änderungen sieht in dem gesamten Plangebiet durchgängig 2 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor. Lediglich in dem Bereich beidseitig der Straße „Vor dem Wüstenhof“ ist keine Anzahl der Vollgeschosse, sondern eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt zwischen natürlichem Gelände und Gebäudeaußenhaut festgesetzt. Dies entspricht auch im Wesentlichen dem baulichen Bestand.

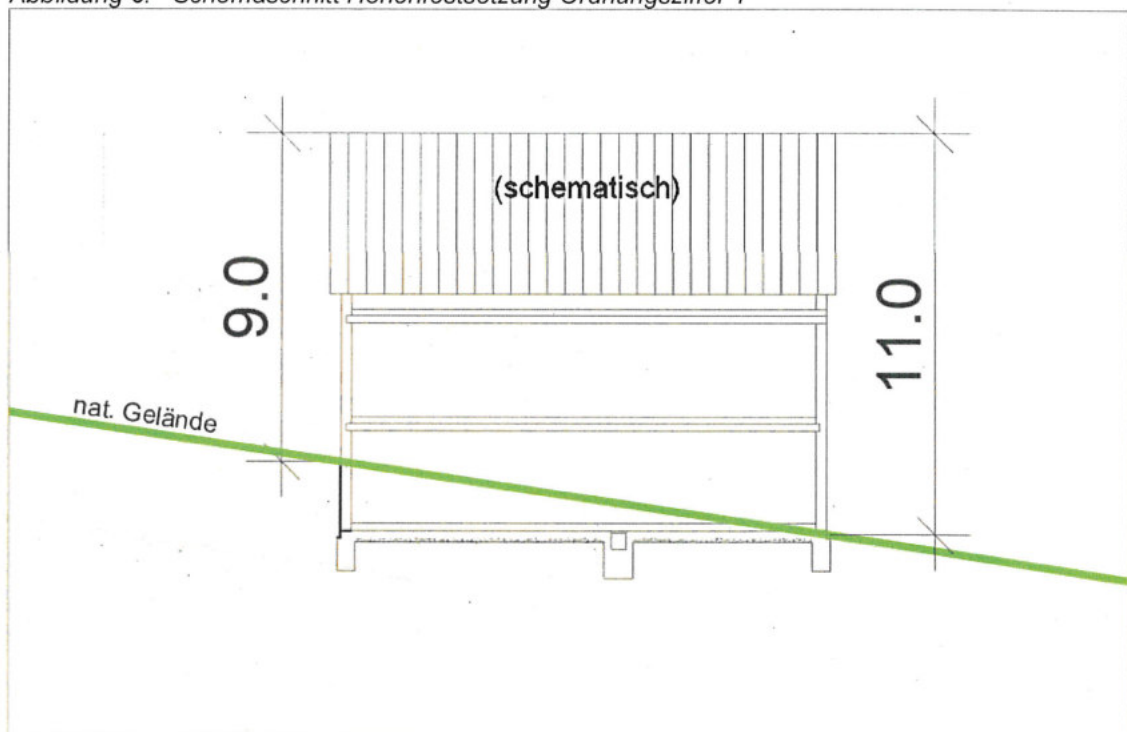
Als wesentlichste Änderung ist die Umstellung auf die derzeit aktuelle Baunutzungsverordnung anzusehen. Bei der Baunutzungsverordnung 1977, die für Bauvorhaben in dem Geltungsbereich des zu überplanenden Bebauungsplans immer noch anzuwenden ist, sind die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen) nicht anzurechnen. Mit der Baunutzungsverordnung 1990 wurde erstmalig in § 19 Abs. 4 aufgenommen, dass diese Anlagen mitzurechnen sind, allerdings die GRZ dadurch um bis zu 50 % überschritten werden darf. Hintergrund für die Aufnahme dieser verschärften Regelung in die BauNVO 1990 war, dass der Gesetzgeber feststellen musste, dass die bis dahin gültige Regelung zu einer Vollversiegelung führen konnte, was nicht im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist. Da es ein wesentliches Ziel der 5. Änderung ist, die Freiflächen in dem Plangebiet möglichst zu erhalten, soll mit der 5. Änderung nun die derzeit aktuelle Baunutzungsverordnung Anwendung finden.

Zusätzlich wird im südlichen Teil der Plangebietes, d.h. in den Bereichen mit den Ordnungsziffern 5, 6, 8 und 9, in denen sehr großzügige Grundstücke liegen, die GRZ reduziert. Damit werden eine zu starke Verdichtung und Versiegelung vermieden. Zudem wurde durch die Reduzierung der GRZ eine Harmonisierung zwischen der zulässigen Grundfläche (GRZ I) und der überbaubaren Fläche vorgenommen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Steuerung des Maßes der Nutzung zudem konkreter als bisher über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Als Bezugspunkt wurden dabei in den flacheren Bereichen die Straße (ü.Str.), die im gesamten Baugebiet schon errichtet sind, oder in den hängigeren Bereichen das natürliche Gelände (GOK) gewählt. Berücksichtigt wurden weiterhin die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Insbesondere in dem Teilbereich der 1. Änderung (Beidseitig der Straße „Vor dem Wüstenhof“) waren bereits Gebäudehöhen festgesetzt. Hier wurden die Höhenfestsetzungen wie bisher übernommen. Die übernommen Höhenfestsetzungen innerhalb der Ordnungsziffer 1 sind dabei wie folgt zu messen:

Es wird vom First lotrecht auf das natürliche Gelände gemessen.

Abbildung 6: Schemaschnitt Höhenfestsetzung Ordnungsziffer 1



(Maßstab 1:200)

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet. Dieser Verzicht zur Festsetzung einer Traufhöhe ist auch dadurch begründet, dass keine zu großen Einschränkungen gegenüber der bauplanungsrechtlichen Bestandssituation vorgenommen werden sollen.

Im Planverfahren ergaben die Beratungen in den städtischen Gremien und die Würdigung von Stellungnahmen im Verfahren, dass in den Bereichen des Plangebietes, die nicht mehr so ursprünglich sind und die typischen Gestaltungsmerkmale des damaligen Siedlungsbaus aufweisen, auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen werden sollen. Dadurch entstand die Notwendigkeit die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen zu verfeinern. Grundsätzlich gilt für Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern eine um 2 m reduzierte Höhe zu den als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen. Dies liegt darin begründet, dass Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern wesentlich imposanter in Erscheinung treten, als Gebäude der gleichen Höhe mit steiler geneigten Dächern. Ein Verlust an nutzbarem Raum entsteht durch die Festsetzung nicht, da der Dachraum in Gebäuden mit geneigten Dächern weniger genutzt werden kann als in Gebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern. Eine Zwischenstufe bei der Höhenfestsetzung bildet die

Festsetzung einer nur um 1 m reduzierte Gebäudehöhe bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern ($< 22^\circ$) oder Flachdächern (sofern zulässig) und Staffelgeschoss. Hier ist ebenfalls ausschlaggebend, dass Staffelgeschosse die Ansicht eines Gebäudes mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach auflockern, so dass hier eine Reduzierung um 1 m ausreicht, um das Gebäude nicht so imposant wirken zu lassen.

Vorgaben für Gebäude mit flachgeneigten Dächern und Flachdächern gelten innerhalb der Ordnungsziffern 3* und 3** nicht, da hier nur geneigte Dächer ab mind. 20° Dachneigung zulässig sind. Die Vorgaben gelten in der Ordnungsziffer 3* auch nicht für Dächer zwischen 20° und 22° Dachneigung.

1.6.5 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Steuerung des (Aus-) Nutzungsmaßes innerhalb des Gebietes. Dabei entschied sich die Stadt im Vorfeld über tiefe Baufenster zu reduzieren.

Um das mit dem Aufstellungsbeschluss formulierte städtebauliche Ziel zu erreichen, d.h. Offenhaltung des Plangebietes, Wahrung der großzügigen Gärten, lockere Bebauung und nur eine maßvolle Nachverdichtung sollten bislang teilweise sehr großzügigen Baufenster auf ein Maß reduziert werden, das städtebaulich den Gebietscharakter wahrt, aber auch in einem angemessenen Verhältnis zur zulässigen Grundfläche eines Baugrundstücks steht. Hier wird für jeden Straßenzug abgewogen wie großzügig die Baufenster festgesetzt werden, um einerseits den offenen großzügigen Charakter des Plangebietes zu erhalten und andererseits nicht zu starke Einschränkungen gegenüber dem bisherigen bauplanungsrechtlichen Status vorzunehmen.

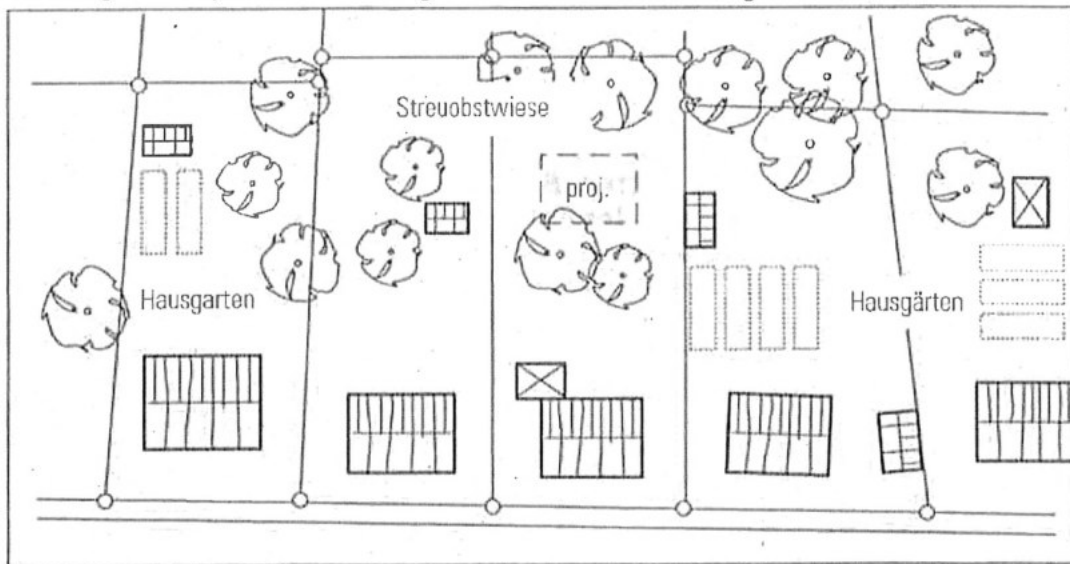
Die Orientierung der Baugrenzen richtet sich weniger nach den Grundstücksgrenzen, sondern ist eher an dem Straßenverlauf ausgerichtet, dies vor dem Hintergrund, dass Änderungen der Grundstücksgrenzen durch Bauleitplanung nicht zu steuern sind, der Straßenverlauf allerdings feststeht.

Eine Ausnahme bilden die hinteren Baugrenzen beidseitig der Straße Rheinhöhe. Hier stoßen die Grundstücksgrenzen nicht lotrecht auf die gebogen verlaufende Straße. Die hinteren Baugrenzen werden daher nicht parallel zur Straße versetzt, sondern orientieren sich an den Grundstücksgrenzen und somit den Bestandsgebäuden zzgl. Erweiterungsmöglichkeit für Anbauten.

Bedeutsam ist auch die hintere Abgrenzung der überbaubaren Flächen. Die Tiefe eines Baufensters ist ausschlaggebend dafür, ob eine Hinterlandbebauung bzw. sogenannte Bebauung in 2. Reihe möglich ist oder nicht.

Unterstützend wird bei der Neufestsetzung der Baufenster der Beurteilungsmaßstab herangezogen, der für die Ermittlung einer hinteren Bautiefe, bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Hinterland-Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, genutzt wird. Obwohl es sich vorliegend um die Überplanung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt, führt diese Betrachtung zu städtebaulich vertretbaren und nachvollziehbaren Ergebnissen. So sind kleinere Gebäude und andere bauliche Anlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Nebengebäude etc. bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Hinterlandbebauung nicht heranzuziehen. Eine geringwertig bauliche Nutzung vermag auch im unbeplanten Innenbereich keine zweite Bauzeile zu begründen (BVerG 4 B 172.97).

Abbildung 7: Beispiel für die Zulässigkeit von Hinterlandbebauung



Daher werden Nebengebäude, Garagen u.ä. auch in diesem Bebauungsplan nicht bei der Neufestsetzung der hinteren Baugrenze berücksichtigt. Anhand der vorhandenen Gebäude im Kataster und mehrerer Ortsbesichtigungen wurde ermittelt, dass sich die Bebauung in weiten Teilen an der Straße orientiert. Sowohl die vordere als auch eine hintere Begrenzung der überbaubaren Flächen lässt sich innerhalb des gesamten Plangebietes sehr gut ablesen. In fast allen Reinen Wohngebieten des Plangebietes liegen nur untergeordnete Baulichkeiten außerhalb der überbaubaren Fläche.

Lediglich der Bereich zwischen der Straße „Am Rosenberg“ und der Josef-Antoni-Straße ist zum Zeitpunkt der 5. Änderung des Bebauungsplans bereits deutlich durch Bebauung in zweiter Reihe geprägt, wohingegen in den übrigen Reinen Wohngebieten, bis auf ein Grundstück (Am Rosenberg 21A) keine selbstständige Hinterlandbebauung mit Wohngebäuden vorhanden ist. Daher werden innerhalb dieses Bereiches die Baufenster so bemessen, dass eine Hinterlandbebauung möglich ist. Die Entwicklungsmöglichkeit richtet sich nach der bisher vorhandenen Struktur.

1.6.6 Bauweise und Hausformen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht dabei der offenen Bauweise, d.h. Gebäude müssen mit Grenzabstand errichtet werden. Die Reduzierung der Gebäudelänge auf unter 50 m, wie sie bei der offenen Bauweise zulässig wäre, erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die maximale Gebäudelänge wird zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Großteil des Plangebietes mit 15 m festgesetzt (siehe Anlage xx zur vorhandenen Gebäudelänge). In einzelnen Teilbereichen, in denen die Grundstücke sehr großzügig sind und bereits größere Baukörper anzutreffen sind wird die maximale Gebäudelänge mit 17 bzw. 20 m festgesetzt. Damit wird die zulässige Gebäudelänge gegenüber 50 m, wie bei der offenen Bauweise sonst zulässig wäre, auch aus gestalterischen Gründen reduziert.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudetiefe von 17 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass in den Bereichen, wo die Baufenster eine überdimensionale Tiefe zulassen würden, auch keine zu voluminösen Baukörper entstehen. Alternativ könnten auch die Baufenster teilweise noch

reduziert werden, was aber, insbesondere bei den großen Grundstücken die Flexibilität der Bauherren beschränken würde.

Innerhalb des Plangebietes überwiegt die Hausform des Einzelhauses. In wenigen Teilbereichen sind auch Doppelhäuser und Reihenhäuser vorhanden. Eine entsprechende Untergliederung wird mit der 5. Änderung vorgenommen.

1.6.7 Gebäudestellung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bildet den Straßenverlauf ab und ist mit wenigen Ausnahmen traufständig zur Straße ausgerichtet (siehe auch Abbildung 7). Einige Bestandsgebäude verfügen über eine Haupt- und eine Nebenfirstrichtung, hier wird eine traufständige Bebauung entsprechen der Sicht aus der Straße festgesetzt. Anbauten bzw. Baulichkeiten, hinter einem zur Straße traufständig ausgerichteten Gebäude, können dabei über eine andere Firstrichtung verfügen, wie der von der Straße aus sichtbaren Baukörper. Damit wird die Gebäudestellung nur dort geregelt, wo sie für den Betrachter aus dem öffentlichen Raum bemerkbar ist.

1.6.8 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen prägt das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers deutlich mit. In dem fast vollständig bebauten Plangebiet besagen die Festsetzungen bisher, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Regelung wird auch für die 5. Änderung beibehalten und nur leicht modifiziert, um aktuellen Festsetzungen zu entsprechen. Zusätzlich wird der Bebauungsplan um die Festsetzung der Größe von Nebenanlagen ergänzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, damit Nebenanlagen ihren dienenden und untergeordneten Charakter gegenüber der Hauptnutzung eindeutig bestimmt behalten.

1.6.9 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Das Plangebiet ist durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern und nur wenigen Mehrfamilienhäusern, vorrangig entlang der Straße „Vor dem Wüstenhof“ geprägt. Diese städtebauliche und soziale Struktur soll gewahrt werden, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine Randlage mit nur geringen Verdichtungsansätzen an der Stadt handelt. Daher wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans nun erstmalig die maximale Anzahl an Wohneinheiten mit regelmäßig 2 pro Gebäude festgesetzt, ohne dabei nach Hausformen zu unterscheiden. Um die Festsetzung entsprechend angemessen zu treffen, erfolgte zuvor eine Bestandsaufnahme. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde dabei mit einer Ortsbegehung (Zählen der Klingeln) und Abgleich der Ergebnisse mit den Daten des Einwohnermeldeamtes erfasst.

Lediglich in 3 Teilbereichen wird dabei von den 2 Wohneinheiten pro Gebäude abgewichen.

Beidseitig der Straße „Vor dem Wüstenhof“ befinden sich schon mehrere Mehrfamilienhäuser, so dass hier die Anzahl der Wohneinheiten gestaffelt nach Hausform mit 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und einer Wohneinheit pro Gebäude in einer Hausgruppe festgesetzt wird.

Im Norden der Josef-Antoni-Straße liegt eine Hausgruppe, bestehend aus 5 Gebäuden. Daher wird hier auch eine Staffelung nach Hausform vorgenommen, um eine zu starke Nachverdichtung zu vermeiden.

Nördlich (bergseits) der Straße „Am Sonnenhang“ befinden sich in etwa in der Mitte der Straße zwei großzügige Grundstücke, deren Baufenster zur Straße ausgerichtet sind, so dass hier die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 pro Wohngebäude angehoben wird. Dies erfolgt, neben der Berücksichtigung der Grundstücksgröße, auch vor dem Hintergrund der schwierigen Topografie, die dazu führt, dass das unterste Geschoss nach Süden, d.h. zum Tal, fast vollständig aus dem Erdreich ragen muss, um ein Gebäude sinnvoll auf dem Grundstück errichten zu können.

In der Abwägung wurden von der Stadt sowohl die öffentlichen Belange, wie Stadtgestaltung und Verkehrserzeugung als auch die privaten Belange berücksichtigt. Vorliegend stehen sich die Interessen der Eigentümer zu einer maximalen Ausnutzung ihres Grundstücks den Interessen anderer Eigentümer und Anwohner gegenüber. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit trugen ein Teil der Öffentlichkeit und die Ortsgemeinde Weitersburg vor, dass die Wohneinheiten noch mehr beschränkt werden soll. Ein anderer Teil der Öffentlichkeit (hier: Eigentümer der Straße „Vor dem Wüstenhof“ und „Am Sonnenhang“) wollte die Wohneinheiten hingegen weniger beschränkt wissen. Aufgrund der entgegenstehenden Interessenslage machte die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit von einer Gewichtung der der Belange Gebrauch und entschied sich für die Festsetzung von 4 Wohneinheiten beidseitig der Straße „Vor dem Wüstenhof“ und 3 Wohneinheiten für zwei Grundstücke bergseits der Straße „Am Sonnenhang“. Mit der Festsetzung von 4 Wohneinheiten bzw. 3 Wohneinheiten wird daher ein Kompromiss gesucht, wie es bei Bestandsüberplanungen oftmals der Fall ist. Einerseits soll die städtebauliche Ordnung (Gebäudehöhe, Baukörper, Zahl der Wohneinheiten etc.) gewahrt bleiben, andererseits soll nicht in bestehende Eigentumsrechte zu intensiv eingegriffen werden.

1.6.10 Gestalterische Festsetzungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die vorhandene Baustrukturen zu bewahren und die Gestaltung von neuer Bebauung bzw. Modernisierung und Anbauten oder Ersatzneubauten so zu steuern, dass sie sich in die vorhandene gewachsene Struktur einfügt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lenkt die Gestaltung der Gebäude bis auf die Dachneigung und -farbe sehr zurückhaltend. Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurden weitergehende gestalterische Festsetzungen augenscheinlich nicht für erforderlich gehalten, da das Plangebiet beim Aufstellungsbeschluss im Jahr 1981 schon weit überwiegend harmonisch bebaut war. Zwischenzeitlich zeigt sich allerdings, dass einige Anbauten oder Ersatzbauten bzw. die Schließung von Baulücken dazu führt, dass das Plangebiet seinen bisherigen städtebaulichen Charakter verliert.

Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang einer regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande einer Stadt und der Einsehbarkeit des Plangebietes von der anderen Rheinseite aus ist die Vorgabe einer gestalterischen Leitlinie städtebaulich angemessen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Stadt ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 - 11 A 293/94). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile bzw. die gesamte Ortslage verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen wurden individuell für dieses Baugebiet beraten. Es handelt sich nicht um die schlichte Übernahme von Gestaltungsvorgaben aus anderen Gemeinden oder anderen Baugebieten der Stadt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor.

Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Für das Plangebiet in Höhenlage der Stadt Vallendar sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

1.6.10.1 Dächer

Auf die Dachgestaltung wurde ein besonderes Augenmerk gelegt, da sowohl die Dachformen als auch Dacheindeckungen einen Ort von außen wie von innen betrachtet, stark prägen. Diese Festsetzungen dienen der Fortführung der bisherigen Gestaltung innerhalb des Plangebietes und orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung, so dass sich neu entstehenden Wohngebäude in die Landschaft und das Ortsbild einfügen werden.

Dachform

Zu Beginn des Planverfahrens sollten in der 5. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig sein. Eine Ausnahme bildete der Straßenzug „Auf der Rheinhöhe“. Hier ist die vorherrschende Dachneigung deutlich ablesbar und somit auch prägender. Daher sollten hier zu Beginn des Planverfahrens nur Dächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zugelassen werden.

Aufgrund der Beratungen in den städtischen Gremien und die Würdigung von Stellungnahmen im Verfahren, wurde diese stringente Linie für die Bereiche gelockert, die nicht mehr so ursprünglich sind und die typischen Gestaltungsmerkmale des damaligen Siedlungsbaus aufweisen. Beibehalten wird die Dachform des Sattel- und Walmdaches mit einer Neigung von 20° bis 45° für die Bereiche nur innerhalb der Ordnungsziffern 3* (Teile der Nikolaus-Ehlen-Straße und der Josef-Antoni-Straße) und 3** (Ringstraße sowie Nikolaus-Ehlen-Straße ungerade Hausnummern 1 bis 9 und Josef-Antoni-Straße 1 bis 6). Zusätzlich wurde für den Bereich 3**, d.h. das Quartier, das noch am ursprünglichsten erhalten ist, die Dachneigung auf 40° bis 55° festgesetzt. Die Festsetzung von mind. 40° dient der Vermeidung der Verschiebung der Hausproportionen im Bereich 3**. Durch die Mindestdachneigung von 40° ergibt sich automatisch eine niedrigere Traufhöhe, als bei einer Dachneigung von nur 20°. Bei der Festsetzung wurde bewusst nicht exakt auf die bestehenden Dachneigungen, bei mind. 45° liegen, zurückgegriffen, um den Bauherren bei einem Ersatzneubau etwas mehr Spielraum zu lassen. Dachneigungen von 45° sind mittlerweile eher ungewöhnlich und kaum von Hausherstellern angeboten. Eine Beschränkung auf 45° bis 55° wäre daher zu einschneidend in die Baufreiheit. Diskutiert wurde im Abwägungsprozess, ob in die Festsetzungen die Möglichkeit einer Ausnahme aufgenommen werden soll, dass die Dachneigung auch flacher, aber mind. 25° sein darf, wenn durch die flachere Dachneigung nachweislich Sonnenenergie effektiver genutzt werden kann. Hier traf die Stadt die Abwägung zugunsten des Erhaltens der gestalterischen Merkmale.

In allen übrigen Gebieten, d.h. außerhalb der Bereiche mit dem typischen Siedlungshauscharakter werden auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen. Hieraus ergab sich, dass die Höhenfestsetzungen nach der Dachneigung gestaffelt wurden (siehe Kapitel 1.6.4).

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden versetzte Satteldächer als modernere Möglichkeit des Satteldaches zugelassen, wobei hier das Versatzmaß begrenzt wird, um trotzdem ein Einfügen in die vorhandene Dachlandschaft zu gewährleisten. Das Versatzmaß wird zur eindeutigen Bestimmung zusätzlich definiert. Für Garagen und Nebengebäude werden keine Dachformen bzw. Neigungen festgesetzt, da dies zu einschneidend in die Baufreiheit wäre und die vorhandenen Baulichkeiten eine solche Festsetzung nicht rechtfertigen.

Dacheindeckung

Auffällig in ganz Vallendar, d.h. nicht nur im Plangebiet, ist die Verwendung dunkler Dacheindeckungen. Rote oder braune Dacheindeckungen sind allerdings auch anzutreffen.

Abbildung 8: Vogelperspektive des Plangebietes



(Quelle: www.google.de/maps)

Daher werden in dem Plangebiet als Dacheindeckung nur dunkle, braune und dunkelrote, kleinformatige, nicht glänzende oder spiegelnde Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) zugelassen.

Das Gestaltungsziel der dunklen Eindeckungen kann durch Negativ-Formulierung (Ausschluss von ...) oder Positiv-Formulierung (zulässig sind ...) erreicht werden. Da Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen, können z.B. Begriffe wie „grelle Farben sind unzulässig“ nicht verwendet werden. Bei bestimmter Formulierung birgt die Definition nicht gewollter Farbtöne stets das Risiko lückenhaft zu sein, bzw. durch technischen Fortschritt und neue Farben, lückenhaft zu werden. Deshalb wird für vorliegenden Bebauungsplan ein Positiv-Katalog an zulässigen Farben festgelegt.

Um das in sich stimmige Bild der Dachlandschaft des Plangebietes zu sichern, sind auch Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flach in der gleichen Neigung wie das Dach aufmontiert werden. In Zeiten der Energiewende soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden moderne Technologien, wie Photovoltaikanlagen, zu nutzen, allerdings ohne Gesamtbild zu stören.

Dachaufbauten

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach sowie Giebelgauben, Spitzgauben und SchlepPGAuben und Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Die einmal gewählte Gaubenform ist an einem Gebäude für alle Gauben einzuhalten. Dachgauben gehören mittlerweile bei einem Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken zum zeitgemäßen Standard. Deshalb werden sie grundsätzlich zugelassen, aber hinsichtlich Form reglementiert. Es sind ausschließlich Gaubenformen zulässig, die ortstypisch sind. Zudem soll mit der Festsetzung, dass pro Gebäude nur eine Gaubenart zulässig ist, erreicht werden, dass die ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt. Hinsichtlich der Gestaltung von Dachgauben wird festgesetzt, dass diese in Farbe und Material dem Hauptdach auszuführen sind. Für Gauben mit Flachgeneigten Gaubendächern, wäre diese Festsetzung allerdings bautechnisch nur schwierig umzusetzen, z.B. wenn das Hauptdach mit Ziegeln eingedeckt sind, die für flach geneigte Dächer nicht geeignet sind. Daher sind Gauben mit einer Neigung unter 18° nur hinsichtlich der Farbe dem Hauptdach anzupassen.

Dachüberstände

Auch die Dachüberstände sind innerhalb des Großteils des Plangebietes bislang gering ausgeführt. Die innerhalb dieses Bebauungsplans zulässigen Dachüberstände von 0,5 m an der Traufe und 0,3 m am Ortsgang sind dabei schon großzügiger als die Ortstypik es eigentlich verlangen würde. Hier wurde bewusst ein leicht größerer Dachüberstand zugelassen, zumal standardisierte Gebäude meist auch über größere Dachüberstände als die Siedlungshäuser im Plangebiet verfügen und ein Abweichen hiervon für die Bauherren meist mit Kosten verbunden ist. Die Festsetzung der Dachüberstände wird auf einen Teilbereich des Plangebietes beschränkt, der seinen Siedlungscharakter noch weitestgehend bewahrt hat. Sie gilt nur um die Ringstraße, den Großteil der Nikolaus-Ehlen-Straße und der Joseef-Antoni-Straße mit den Ordnungsziffern 3* und 3**.

Mit dieser Staffelung werden die gestalterischen Festsetzungen auf die Gebiete konzentriert, die noch keiner zu starken Überformung unterliegen.

1.6.10.2 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenzone

Einfriedungen stellen eine optische Grundstücksgrenze dar und dienen als Schutz vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Für das Straßenbild haben vor allem die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, und damit für jedermann sichtbaren, Einfriedungen eine große Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch hierfür Festsetzungen. Insgesamt soll das Plangebiet seinen offenen und großzügigen Charakter erhalten, daher sind Einfriedungen entlang der Straßen nur bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Begrenzung gilt auch für Stützmauern, die mit einer zusätzlichen Einfriedungsmauer versehen werden. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Faserzementplatten, Schilfrohmatten, Metall in Form von Profilblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial sind ortsuntypisch und deshalb nicht zulässig.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten, auch damit soll vermieden werden, dass das Plangebiet künftig vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Die Festsetzung soll ausdrücklich nur für Grundstücke ab 14 m Frontbreite gelten und nicht für schmalere. Bei schmaleren Grundstücken könnte die Unterbringung von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zugang, Befestigung von Mülltonnenabstellplätzen etc. auf dem Grundstück ansonsten problematisch werden, wenn noch 30 % begrünt werden müssen. Eine Bepflanzung schmalere Grundstücke steht hinsichtlich des Eingriffs in die Eigentumsrechte und dem Nutzen für die Gestaltung des öffentlich einsehbaren Raums nicht in gerechtfertigtem Verhältnis.

Zusätzlich wurde die Zufahrt zu Grundstücken auf max. 6 m je Grundstücke begrenzt. Dabei zählen auch Zufahrten zu Stellplätzen mit. Dadurch wird erreicht, dass im öffentlichen Straßenraum, der in dieser Siedlung breit genug ist, noch geparkt werden kann.

1.6.10.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig, da sie der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebietes in Form aber auch Gestaltung widersprechen. Sie werden von Bewohnern und Besuchern als optisch besonders störend empfunden.

1.6.10.4 Fenster und Balkonbrüstungen

Bei der Gestaltung der Fenster ist auf die besondere Bedeutung dieser Bauelemente für die äußere Erscheinung der baulichen Anlagen wie für das Straßenbild zu achten. Deshalb sind Balkonbrüstungen an Fassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, nur mit senkrechter Teilung und nicht auskragend zulässig.

Zur Straßenseite angeordnete auskragende Balkone sind in Plangebiet bislang nur in sehr geringem Ausmaß anzutreffen.

Diese Festsetzung wird auf einen Teilbereich des Plangebietes beschränkt, der seinen Siedlungscharakter noch weitestgehend bewahrt hat und in dem das stehende Festformat überwiegt. Sie gilt nur um die Ringstraße und den vorderen Teil der Nikolaus-Ehlen-Straße bis Hausnummer 12 mit der Ordnungsziffer 3**. Mit dieser Staffelung werden die gestalterischen Festsetzungen auf das Gebiet konzentriert, das noch keiner zu starken Überformung unterliegt.

1.6.10.5 Zahl der Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet wird auf eine separate Regelung der notwendigen Zahl der Stellplätze verzichtet, da diese statisch an den Bebauungsplan gekoppelt wäre. Der Verweis auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung ermöglicht eine dynamische Anwendung, für den Fall, dass die Satzung in künftigen Jahren angepasst wird.

1.6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Bislang enthält der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Grünordnung, mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen. Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weist der Bebauungsplan ein gewissen Vollzugsdefizit auf, so dass diese Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 3. Änderung übernommen werden.

Die Schrägaufnahmen und das Luftbild zeigen, dass es sich um ein Baugebiet mit einer guten privaten Durchgrünung handelt. Dies soll ebenfalls gesichert werden, so dass eine Festsetzung zur Anteilsbepflanzung neu aufgenommen wurde.

1.6.12 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden auf einen aktuellen Stand gebracht, sie haben keinen Rechtscharakter und verweisen teilweise auf sonstige stets geltende Rechtsvorschriften bzw. dienen dem besseren Verständnis der Planung.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	142.841
Reine Wohngebiete	125.448
Verkehrsflächen	16.260
davon:	
Straßenverkehrsflächen	14.713
Wirtschaftswege	147
Fußwege	610
öffentliche und private Stellplätze	676
Garagenzufahrt	261
Flächen für Ver- und Entsorgung (Strom)	91
Grünflächen	1.042
öffentliche Grünfläche	984
davon:	
Verkehrsgrün	419
Spielplatz	565
Private Grünfläche	58

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale, bodenordnerische und bauliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

1.7.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen. Die Planung dient ausschließlich der Sicherung der städtebaulichen und sozialen Struktur des Gebietes.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.
- Referenzliste der Quellen

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Die Stadt Vallendar beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandene Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu erhalten und zu sichern. Gleichzeitig soll damit auch eine weitere Zunahme des Verkehrs in der Innenstadt sowie der einzigen Anbindung des Plangebietes mit bereits jetzt rund 340 Haushalten vermieden werden. Der Umfang des räumlichen Geltungsbereichs liegt bei 14,7 ha.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 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	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	nein	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich bestehender Siedlungsflächen und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Biotoppauschutz nach § 30 BNatSchG</p> <p>FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</p> <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplanung VG Vallendar 	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften naturschutzrechtliche Eingriffsregelung artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG <p>Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</p> <p>Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</p> <p>Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</p> <p>Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar stellt den in Rede stehenden Bereich als Wohnbaufläche dar.</p>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen des Umweltberichts <p>Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. (Die Entfernung beträgt mindestens ca. 700 m)</p> <p>Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld des Plangebiets. (Die Entfernung beträgt mindestens ca. 700 m)</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</p> <p>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</p> <p>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung einer GRZ

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist keine Beeinträchtigung auf das vorhandene Klima infolge des Vorhabens zu erwarten. • Es ist keine Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge des Vorhabens zu erwarten.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen 	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Vorhabens zu erwarten.
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabengebiets; siehe Pkt. „Landschaft“ • Es ist keine Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge der geplanten Erweiterung zu erwarten.

2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe Kapitel 1.3 im städtebaulichen Teil der Begründung.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Siedlungsbereich „Auf der Insel – Unterm Goessel“ im Norden der Stadt Vallendar.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,3 ha.

Das Plangebiet stellt sich als fast vollständig bebautes Siedlungsgebiet mit typischen Strukturen wie Gartenflächen dar.

Umgrenzt wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und von Waldflächen im Osten, Süden und Westen.

Die Geländehöhe liegt zwischen 152 m ü. NHN und 182 m ü. NHN. Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“.

Flächengröße

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von etwa 14,3 ha auf.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Der überwiegende Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs ist bereits von Wohnhäusern bebaut. tierökologisch wertvolle Strukturen sind insbesondere im Bereich der Gartenflächen zu finden. Auch die bestehenden Wohnhäuser können zum Teil tierökologisch wertvolle Strukturen für beispielsweise gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse darstellen.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist eine relativ arme Ausbildung des Perlgras-Buchenwaldes (wärmeliebende Form).

Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Im Hinblick auf die Habitataignung ist es durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Die Gehölze in den Rand- und Gartenbereichen des Geländes bieten potentiell Habitatangebote für siedlungstolerante, verbreitete Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind (Tierarten mit geringen Fluchtdistanzen). Hierzu zählen z.B. Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Stieglitz.

Diese Arten finden insbesondere in geschlossenen Heckenstreifen potentiell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen (Baum-/Hecken-/ Freibrüter); auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden.

Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Gebiets – insbesondere im Bereich der Gehölzränder- durch insektenjagende Fledermausindividuen, z.B. durch die in Siedlungsgebieten relativ weit verbreiteten Zwergfledermäuse.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Die nächstgelegene Natura 2000-Gebiet sind das Vogelschutzgebiet „Engenser Feld“ (VSG-5511-401), welches etwa 6,5 km westlich liegt, sowie das Fauna-Flora Habitat Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) mit einer Entfernung von rund 700 m. Schutzwürdige Biotope befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten sowie Schutzwürdigen Biotopen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß der Darstellung der BFD 200 Bodenkarte¹ handelt es sich bei der Bodengroßlandschaft um eine Lösslandschaft in der sich überwiegend Lockerbraunerden und Braunerden aus bims-tephraführendem Lösslehm über Lehm aus Tonschiefer, welche im Devon entstanden, bilden. Der Bodentyp ist regional verbreitet.

Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden trotz Überprägung.

Der Geltungsbereich überplant eine Fläche von 14,7 ha.

Bewertung

Der Boden zeigt eine hohe anthropogene Überprägung. Der laut Bodenkarte anstehende Bodentyp der lockerbraunerden und Braunerden kann somit nicht als Bezug herangezogen werden. Die Flächenausdehnung umfasst keine weiteren Flächen als die bereits genutzten Siedlungsflächen.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit gering bis mäßig (50-75 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit günstig bis mittel kategorisiert.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer

Bewertung

Im Plangebiet liegen keine Wasserschutzgebiete vor. Auch die Grundwasserneubildung ist nur als gering bis mäßig einzustufen.

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das mildn Rheintalklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur >0°C) und den Niederschlagsverhältnissen (650 bis 700mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die Bebauung bestimmt. Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine großen Auswirkungen für das lokale Klima.

¹ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten/bfd50200.html> zuletzt abgerufen am 29.11.2018

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraumes „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“, der die steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins, bildet.

Die Besiedlung des Landschaftsraumes erfolgte entlang des Rheins und erstreckt sich vor allem Südlich von Vallendar weit in die Hanglagen.

Derzeitig stellt sich das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

Durch das Vorhaben werden keine weiteren Emissionen begünstigt. Das Siedlungsgebiet soll so wie sich der derzeitige Zustand darstellt gesichert werden. Eine zusätzliche Belastung durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird somit begrenzt.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der Teil-Landschaftsraum weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen (siehe Punkt „Landschaftsbild“) eine eingeschränkte Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Sonstige ausgewiesenen Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näheren Umfeld. Die durch das Gebiet verlaufenden Wege können insbesondere zur Feierabenderholung (Spazierengehen) genutzt werden.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit weder als Ackerland noch forstwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flächen des Plangebiets stellen sich als Siedlungsflächen dar.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Bereich des Plangebietes sind keine relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Es könnte zu einem Anstieg der Wohnungseinheiten pro Grundstück kommen, was sich negativ auf die Umwelt auswirken kann.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Geplante Nutzung

Die geplante Nutzung entspricht der momentan vorhandenen Nutzung. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die vorhandene Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken erhalten und gesichert werden. Gleichzeitig soll damit auch eine weitere Zunahme des Verkehrs in der Innenstadt sowie der einzigen Anbindung des Plangebietes mit bereits jetzt rund 340 Haushalten vermieden werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden keine weiteren Flächen oder Vegetationsstrukturen beansprucht als nach derzeitig rechtsverbindlichem Bebauungsplan.

Während der Bauphase sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen.

Es ist mit keiner Zunahme von nutzungsbedingten Störreizen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als gering eingestuft.

Boden

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Fläche an zulässigerweise zu versiegelnde Fläche nicht steigen.

Die ökologischen Bodenfunktionen wurden bereits – im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans – im überwiegenden Teilen der Fläche beseitigt.

Wasser

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ähnlich zum Vorbestand. Somit kann eine Erhöhung des oberflächlichen Abflusses ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ als gering eingestuft.

Klima/ Luft

Durch die Planung werden keine weiteren Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen. Es ist von keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ auszugehen. Eine mögliche Zunahme von Emissionen wird auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ ist nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans wird insgesamt zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen

Landschaftsbild

Durch die Planung werden die nutzungsbedingten Einschränkungen des Landschaftsbildes zum Beispiel durch die Reglementierung der Gebäudehöhe begrenzt.

Im betroffenen Teil-Landschaftsraum ist das Landschaftsbild bereits durch die Siedlungsflächen urban vorgeprägt.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird als gering bzw. verbessernd eingestuft.

Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Erläuterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verdeutlichen, dass bereits Vorbelastungen hinsichtlich der Wahrnehmung der Landschaft im Teillandschaftsraum bestehen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Die das Plangebiet tangierenden Wege, welche auch zum Spaziergehen genutzt werden können, sind auch nach Durchführung der Planung weiterhin passierbar.

Emissionen

Durch die Planung wird eine Erhöhung der Geräuschbelastung auf sensible Nutzungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ in den etwa 2 km entfernten Stadt Koblenz, so dass die Abstände nach den Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit eingehalten sind.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die vorhandene bzw. geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Bau-/anlagenbedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Vogelnester sind nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Vegetationsstrukturen beansprucht werden.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung werden keine weiteren Flächen beansprucht.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Nester im Bereich des Gehölzstreifens können ausgeschlossen, sofern die erforderliche Beseitigung von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison erfolgt.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu befürchten.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Das betroffene Gelände ist durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung, welche von der Siedlung ausgehen, bereits vorbelastet.

Eventuelle baubedingten Störungen sind zeitlich begrenzt, treten i.d.R. während der Tagesstunden auf und werden nicht eine solche Intensität erreichen, dass etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Die Intensität nutzungsbedingter Störreize wird gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zunehmen.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 5: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
	Mensch	Lebensräume							
	Gesundheit/Wohlbefinden - Erholung/Freizeit - Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume - Pflanzen - Tiere - biologische Vielfalt		Boden - ökolog. Bodenfunktion - Lebensraum - natürl. Ertragspotential - Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser - Lebensraumfunkt. - Grundwasserdarg.		Klima - klimat. Ausgleichsfunkt. - lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter
Wirkung von									
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	<	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	±	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	±	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	±	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcen-träger	Lebensraum, Standortgrundlage	±	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	-	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	<<	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	<	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Teil von Kultur- u. Sachgütern
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	<	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	±	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	±	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	<	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/ Zerfall und - Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	/

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz ist anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Prüfung von Alternativen, welche ggf. eine geringere Eingriffsintensität aufweisen:
Eine Alternativenprüfung ist in dem Falle der Neuüberplanung eines bereits bestehenden und genutzten Siedlungsgebietes nicht zielführend.
Weitere Erläuterungen: siehe Kapitel 1.3
- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Stellplätze sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausgleichsmaßnahme

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Auch nach Beachtung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden keine neuen Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und „Landschaftsbild“ verbleiben.

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich.

2.6 **Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)**

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht notwendig sein wird.

Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Pro angefangener 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Neupflanzung von Bäumen sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12 -14 cm

StU = Stammumfang

3 x v. = dreimal verpflanzt

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

Dem Bauantrag ist ein maßstabsgerechter Bepflanzungsplan mit Eintragung des vorhandenen Baumbestandes, ggfls. entfallende Bestandsbäume jeweils mit Stammumfang in 1 m Höhe über Grund und Neupflanzungen einzufügen.

2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Bebauungsplanänderung führt nicht zu Konflikten, die Ausgeglichen werden müssen. Das Gebiet ist bereits überplant und komplett bebaut. Die Bebauungsplanänderung soll mit den städtebaulichen Zielvorgaben den Bestand in seiner Ausprägung sichern.

2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich und auf die Bilanzierung wird verzichtet.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt geben potentielle Vorkommen aufgrund der Vegetationsausstattung wieder
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Vallendar hat beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Insel – Unterm Goessel“ zu ändern.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu erhalten und zu sichern. Gleichzeitig soll damit auch eine weitere Zunahme des Verkehrs in der Innenstadt sowie der einzigen Anbindung des Plangebietes mit bereits jetzt rund 340 Haushalten vermieden werden. Der Umfang des räumlichen Geltungsbereichs liegt bei 14,3 ha.

Um eine Intensivierung der Nutzung vorzubeugen ist eine Änderung des Bebauungsplans unumgänglich.

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

Das Plangebiet für die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das bisher bereits überplante und als Siedlungsfläche genutzte Gelände.

Hinsichtlich der Tierwelt ist die Fläche potentiell als Nahrungsfläche und Jagdrevier für siedlungstolerante Vogelarten, sowie Fledermäuse geeignet. Vor allem im Bereich der Stellplätze ist es möglich, dass jagende Fledermäuse auftreten.

Die Gartenflächen können als Lebensraum für verschiedene Insektenarten dienen.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Plangebiet bereits durch den Menschen verändert.

Die Bodenverhältnisse sind somit nicht geologisch gewachsener Art, sondern durch Aufschüttung verschiedener Materialien entstanden.

Im gesamten Bereich des Plangebietes liegen bereits verdichtete Böden vor; die ökologischen Bodenfunktionen sind dort weitestgehend beseitigt. Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gebiet durch die Siedlungsfläche geprägt. Eine Reglementierung der Gebäudehöhe soll einer Überprägung vorbeugen.

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

2.9.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- [Verzeichnis der Betriebsbereiche \(Störfallbetriebe\) in Rheinland-Pfalz](#). Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016
- Schalltechnisches Gutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Umbau eines Netto-Discountmarktes in Bad Ems“. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 21.12.2017
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

3 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Vallendar, den 17.08.2020



(Anita Herr)

1. Beigeordnete

