

STADT REMAGEN

Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT REMAGEN

Stand: 12. Dezember 2014
Projekt-Nr: 12134

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 (4) BAUGESETZBUCH	3
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	7
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	11



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 (4) BAUGESETZBUCH

1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine **„zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“** (vgl. §10 (4) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäss §10 (4) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Stadtrat Remagen hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ im Stadtteil Oedingen entschlossen. Das Plangebiet liegt südlich im Anschluss an die bebaute Siedlungslage von Oedingen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO entwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen ca. 16 Baugrundstücke geschaffen werden.

Die Stadt Remagen beabsichtigt durch diese Bauleitplanung dem kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf Rechnung zu tragen. Eine entsprechende hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt und im Stadtteil Oedingen ist zu verzeichnen. So liegen für nahezu alle Baugrundstücke des Plangebietes bereits verbindliche Reservierungen vor.

Im Stadtteil Oedingen stehen innerhalb der Siedlungslage keine hinreichenden Baugrundstücke zur Verfügung. Vorhandene Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Die Baugrundstücke im jüngsten Neubaugebiet des Stadtteils, im Bereich des Finkenwegs, sind nahezu vollständig belegt.

Die Entwicklung des Wohngebietes ist auch zur Sicherung der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Die Planung kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, da der Flächennutzungsplan für den in Rede stehenden Bereich bereits eine Wohnbaufläche ausweist.

12. Dezember 2014



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen aus dem Jahr 2004 werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 3.5, die im Südwesten gelegen ist.

Die verkehrliche Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt in Nordosten der Fläche über die von Nord nach Süd verlaufende „Burgstraße“. Diese führt auch Richtung Süden an der Plangebietsfläche vorbei. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Stichstraßensystem. Hierdurch werden sehr ruhige und individuelle Wohnlagen geschaffen. Am Ende der zentralen Stichstraße ist eine Wendeanlage in T-Form vorgesehen, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit für z.B. Pkw, Rettungsdienste und Müllfahrzeuge bieten.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die Bebauung von Oedingen. Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen 228 m ü. NN und 234 ü. NN. Das Gelände fällt insgesamt mit einem geringen Neigungswinkel in Richtung Norden hin ab. Die Plangebietsfläche besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Ackerland.

Eingegrenzt wird die Plangebietsfläche im Norden durch einen Abzweiger der Burgstraße, welcher von Ost nach West verläuft. Die östliche Plangebietsgrenze wird von der Burgstraße, welche von Nord nach Süd verläuft gebildet. Im Süden verläuft ein teilweise unbefestigter Wirtschaftsweg von West nach Ost.

Im Nordosten der Plangebietsfläche befindet sich eine Grünlandbrache. Hier wurden vereinzelt Walnussbäume gepflanzt sowie eine Thuja-Hecke. Nördlich der Hecke besteht eine Betonplatte/Betonfundament mit einer Flächengröße von ca. 12 m². Westlich hiervon wurde eine geschotterte Fläche angelegt, welche derzeit als Einfahrt auf die Plangebietsfläche dient. Im nordwestlichen Bereich der Plangebietsfläche steht eine Wellblechhütte, welche als Unterstand für landwirtschaftliche Geräte dient. Dieser Wellblech- und Holzverschlag ist mit einer dicht gewachsenen Stickstoffkrautflur umwachsen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleines Kirschbaumgehölz.

Die östliche Plangebietsfläche, welche hin zur Burgstraße verläuft, ist durch eine Böschung geprägt. Diese steigt von Süd nach Nord im Gefälle an. Im Süden beträgt die Böschung ca. 0,5 m, im Norden rund 2,0 m.

Das Umfeld des Plangebietes im Norden sowie im Osten ist durch eine typische Ortsbebauung geprägt. Hier sind überwiegend Einfamilienhäuser mit Nutz- und Ziergärten vorhanden. Die angrenzenden Flächen im Westen werden hauptsächlich als Streuobstwiese genutzt. Hier sind fast ausschließlich Kirschbäume (*Prunus avium*) vorhanden. Im Süden und Südwesten grenzen Ackerflächen an.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete ökologische Bedeutung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. diese textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO entwickelt.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wurden die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3), Ziffern 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) ausgeschlossen.

12. Dezember 2014

Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO wurde festgesetzt, und es sind einzig Einzelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 40 %.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wurde gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO in den beiden Ordnungsbereichen wie folgt festgelegt:

- Ordnungsbereich 1: II Vollgeschosse als Höchstmaß
- Ordnungsbereich 2: I Vollgeschoss als Höchstmaß.

Die maximale Firsthöhe wurde im Ordnungsbereich 1 auf max. 9,00 m und im Ordnungsbereich 2 auf max. 8,00 m begrenzt.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – erhebliche Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Eingriffe in die bewertungsrelevanten Schutzgüter, abgesehen von dem Schutzgut Boden als gering bis mittel einzustufen. Mittels der Umsetzung der festgesetzten und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen.

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder kartierte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen; insbesondere werden durch die Planung Natura-2000 Gebiete nicht beeinträchtigt.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieses Ergebnis gilt unter der Berücksichtigung, dass alle vorgesehenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die folgenden detaillierten Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (inhaltlich zusammengefasste Darstellung der Festsetzungen):

Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

1. Festsetzung einer GRZ von 0,4 zur Beschränkung der möglichen Flächenversiegelungen.
2. Beschränkung der Gebäudedimensionen. Es sind nur Einzel- und keine Doppelhäuser zulässig.

12. Dezember 2014



3. Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper mittels Festsetzung einer eng gesetzten maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Ordnungsbereich 1 bzw. 8,0 m im Ordnungsbereich 2. Zum Gebietsrand ist nur eine tiefere Höhenentwicklung zulässig (max. I Vollgeschoss – Ordnungsbereich 2).
4. Festsetzung einer 20 %-igen Begrünung der privaten Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung.
5. Anlage des Ordnungsbereiches A zur randlichen Eingrünung der Grundstücke
6. Energetische Empfehlungen im Bebauungsplan zur empfohlenen Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern, der optimierten Gebäudestellung zur Nutzung der Sonnenenergie, der Installation von Anlagen zur Sonnenenergienutzung, u.a.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Gesamtausgleiches sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen außerhalb des Hauptgeltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen und Maßnahmen:

Ausgleichsfläche Flurstück 49/1 in der Flur 1, Gemarkung Oedingen mit einem Flächenumfang von 585 m². Es handelt sich hierbei um eine Grünlandfläche (Weide) in einem Bereich, der sich nordöstlich an die Ortslage Oedingen anschließt. Die Fläche liegt innerhalb eines im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Kompensationssuchraumbereiches.

Darüber hinaus wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer Teilfläche der Flurstücke 64 und 65 in der Flur 5, Gemarkung Oedingen ausgeglichen. Nach der landespflegerischen Bilanzierung wird eine Teilfläche von 1.200 m² zur Sicherstellung des vollständigen Ausgleichs erforderlich. Es ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese vorgesehen.

In der Gesamtschau aller angedachten bzw. planerisch festgesetzten Maßnahmen und der gegebenen Hinweise im Bebauungsplan wird eine umweltverträgliche Planung gewährleistet.

Neben den verbindlichen Festsetzungen werden in der Begründung zu dem Bebauungsplan zahlreiche konkrete Hinweise gegeben, um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten.



3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im frühzeitigen **Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Stadtrat Remagen ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wie folgt auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.02.2014 eingegangen:

Unter der Überschrift „4. Naturschutz“ wurde u.a. darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vervollständigung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung aller erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen möglich sei.

In der Bewertung der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Gesamtausgleiches zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen und Maßnahmen außerhalb des Hauptgeltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind. Die Flächen und Maßnahmen wurden konkret benannt. Zudem wurde ausgeführt, dass die Flächen nicht in regionalplanerischen Vorbehalts- oder Vorranggebieten der Landwirtschaft liegen und dass zur Sicherstellung eines funktionalen Ausgleichs (Eingriff erfolgt in Offenland, so dass Ausgleich auch in Offenland erfolgt) die vorgesehenen Kompensationsflächen ebenfalls erforderlich und fachlich begründet sind.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden in einem Abstimmungsgespräch am 13. Februar 2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt, so dass sie für den nächsten Verfahrensschritt in die Planung integriert werden konnten.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 27.01.2014 wurde eine Anregung zu einem konkreten Ausgleich abgegeben, vor dem Hintergrund die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich zu vermeiden. Da die angeregte Ausgleichsmöglichkeit bereits durch eine andere Bauleitplanung in Anspruch genommen wird, wurde auch im Rahmen der Beurteilung dieser Stellungnahme auf die vorgesehenen Ausgleichsflächen unter entsprechender Begründung der Flächenwahl und der geplanten Maßnahmen hingewiesen.

Die EVM Energieversorgung Mittelrhein hat in ihrer Stellungnahme vom 08.01.2014 darauf hingewiesen, dass die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes ins Plangebiet möglich ist, dass das Plangebiet über einen Ausbau des vorhandenen Netzes in Bezug auf die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erschlossen werden kann und dass die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geprüft wird. Diese Hinweise wurden im weiteren Verfahrensverlauf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.01.2014 hatte vorwiegend Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die für die nachfolgende Erschließungsplanung relevant waren bzw. sind. Hinweise zur Bereithaltung einer ausreichenden Trassenbreite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien sowie auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie auf eine notwendige Abstimmung und Koordination zum rechtzeitigen

12. Dezember 2014



Ausbau des Telekommunikationsnetzes mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im Verlauf der nachfolgenden Erschließungsplanungen wurden im weiteren Verfahrensverlauf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

In dem Beteiligungsverfahren wurden von diversen Behörden und sonstigen beteiligten Trägern öffentlicher Belange insgesamt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, welche eine Änderung der Planung ergaben.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** wurde eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgetragen.

In der Stellungnahme der Petenten Familie B. vom 28.01.2014 wurde angeregt, die Baufenstertiefe der Grundstücke gegenüber des Flurstückes 201, Flur 5 auf maximal 10 m sowie die maximale Gebäudehöhe auf 8 m zu begrenzen, um eine Beeinträchtigung der passiven Sonnenenergienutzung auf dem Grundstück der Petenten zu minimieren. Des Weiteren wurde aus dem gleichen Grund angeregt, den Abstand der Grundstücksgrenzen auf den jeweiligen Grundstücken auf mindestens 5 m zur Straßenfläche zu erhöhen. Als zusätzliche Begründung der angeregten Bauflächenverkleinerung wurde eine Minimierung des Eingriffs in den Boden angeführt. Auch eine Erweiterung der geplanten Gebietseingrünung in Angrenzung des baulichen Bestandes war Gegenstand der Anregung, die mit einer landschaftsbildverträglichen Gestaltung des Plangebietes begründet wurde. Ein nach den Vorstellungen der Petenten überarbeiteter Gestaltungsentwurf wurde der Stellungnahme beigefügt.

In der Beurteilung und Abwägung der Stellungnahme durch den Stadtrat Remagen wurde den vorgebrachten Anregungen nicht gefolgt. Zum Einen weil der Abstand der durch die Planung vorbereiteten nächstgelegenen Bebauung zum Wohngebäude der Petenten mit ca. 15 m weit über den grundsätzlich zu beachtenden Mindestabständen von 3 m gemäß der LBauO zum Nachbargrundstück liegt. Des Weiteren wurde ausgeführt, dass eine Verschattung, nach Überprüfung mit einem 3-D-Modell mit Schattenwurfdarstellung, nur in den allerseltensten Fällen überhaupt anzunehmen ist. Eine Begrenzung der Baufenstertiefe an geforderter Stelle dient zudem einem Einzelinteresse dem gleichzeitig eine notwendige städtebauliche Gleichbehandlung entgegen steht.

Der Anregung bezüglich der Erweiterung des Ordnungsbereichs A zur randlichen Gebietseingrünung in Angrenzung an bestehende Bebauungsstrukturen wurde ebenso nicht gefolgt, da dieser Randbereich zukünftig eine innerörtliche Situation darstellen wird und eine Einbindung in die Landschaft mit einer gleichartigen Gebietseingrünungsfestsetzung an dieser Stelle nicht gerechtfertigt werden kann. Ebenso wurde der vorgetragenen Argumentation über die naturschutzfachlichen Wertigkeiten und die Verringerung des Potenzials zur Bodenversiegelung nicht gefolgt, da durch die Reduzierung eines Baufensters die festgesetzte Grundflächenzahl nicht reduziert wird, die jedoch maßgeblich für die Eingriffsermittlung ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** sind die nachfolgenden Stellungnahmen mit den nachfolgend dargestellten wesentlichen Anregungen und Bedenken eingegangen:

Der Stadtrat Remagen hat die Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.11.2014 zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Unter der Überschrift „Naturschutz“ wurde angeregt, die Pflege der externen Kompensationsflächen durch städtebaulichen Vertrag auf 30 Jahre festzuschreiben. dieser Anregung wurde gefolgt und diese als Aussage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

12. Dezember 2014



Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB sind von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange (u.a. Versorgungsunternehmen) weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen mit Auswirkung auf den Planentwurf vorgetragen wurden. Der Stadtrat Remagen hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von einzelnen Bürgern Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Stadtrat Remagen hat die Stellungnahme des Landwirtschaftsmeister W. vom 28.10.2014 zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Inhalt der Stellungnahme bezog sich auf das historische Drainagesystem, das durch die Realisierung des Neubaugebietes „Auf der Schaafsbahn“ abgeändert wird. Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass ergänzende Aussagen zum Umgang mit dem Drainagewasser aus dem verbleibenden System „XXI“ mit den Drainagesträngen 1 bis 11 sowie 12 bis 20 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Ein Erfordernis für ein Bodengutachten wurde nicht erkannt. Planänderungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme nicht.

Die Stellungnahme der Petenten J. vom 02.11.2014 hatten Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die vornehmlich die entwässerungstechnische Fachplanung im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung betreffen und nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln sind. Die Ausführungen wurden unter Verweis auf den Abwägungsvorgang zur Stellungnahme des Landwirtschaftsmeisters W. vom 28.10.2014 zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Änderung der verbindlichen Planinhalte ergab sich hieraus nicht.

Die Stellungnahme der Petenten T und K. vom 02.11.2014 hatte diverse Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die zur Kenntnis genommen wurden, aus denen sich jedoch kein Erfordernis zur Änderung der Planinhalte des verbindlichen Bauleitplans ergab. Nachfolgend werden die in der Stellungnahme angeführten Anregungen und der entsprechende Abwägungsvorgang zusammengefasst aufgeführt.

Im Rahmen einer Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen der über den Bebauungsplan zulässigen Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg wurde seitens der Petenten unter Abschnitt I „Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen der geplanten Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg“ auf Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan abgestellt, da eine im Flächennutzungsplan dargestellte Ausgleichsfläche in die Wohnbaugrundstückskonzeption einbezogen wurde. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs wurde ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offenhält, die auf Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB ausgestaltet werden können und dass die Grünflächendarstellung des FNP mit dem Planeinschrieb „A“ nur zum Ausdruck bringt, dass ein südlicher Gebietsrand durch Grünflächen geprägt sein soll, die auch Ausgleichsfunktionen mit übernehmen sollten. Auch die seitens der Petenten dargelegten „erheblichen“ Unterschiede zwischen dem Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg gemäß des Bebauungsplans „Amselweg“ wurden im Rahmen des Abwägungsvorgangs nicht geteilt. Die Anregung alle von den Petenten abschließend unter dem Abschnitt II „Detailvergleich der Unterschiede zwischen den Bebauungsplänen „Amselweg“ und Auf der Schaafsbahn“ vorgetragenen Vorgaben des Bebauungsplans „Amselweg“ in die vorliegende Planung zu übernehmen wurde unter Verweis auf die grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen des Stadtrates zum Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ nicht gefolgt.

12. Dezember 2014



Eine Abänderung der Plankonzeption durch eine in Abschnitt III „Verschattung“ angeführte Befürchtung einer erheblichen Verschattung des eigenen Grundstücks und die Notwendigkeit der Einholung eines Verschattungsgutachtens wurde seitens des Plangebers nicht geteilt.

Zu den Ausführungen unter Abschnitt IV „Ausgleichs-/Kompensationsfläche abweichend vom gültigen Flächennutzungsplan“ wurde auf die vorstehenden Ausführungen im Rahmen der Beurteilung des Abschnitts I „Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen der geplanten Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg“ verwiesen und zusätzlich ausgeführt, dass das bestehende Plankonzept, welches die Einbeziehung externer Flächen (im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorsieht, von dem Stadtrat der Stadt Remagen als Träger der Planungshoheit mehrheitlich getragen wurde.

Unter Abschnitt V „Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen“ wurden subjektive Zweifel an Ermittlung und Bewertung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie der erfolgten Grundlagenermittlung erhoben. Im Rahmen des Bewertungs- und Abwägungsprozesses der Stellungnahme wurde dargelegt, dass die vorliegende Planung in den angeführten Punkten nicht rechtsfehlerhaft ist. Des Weiteren wurde auf ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken sieht, so dass kein hinreichender Grund erkannt wurde, die vorgenommenen fachlichen Erhebungen und Bewertungen in Zweifel zu ziehen oder abzuändern.

Unter Abschnitt VI „Weitere Anregungen“ wurden diverse Anregungen und Bedenken, sowie die Forderung nach unterschiedlichen zu erhebenden Untersuchungen geäußert aus denen sich jedoch kein Erfordernis zur Änderung der verbindlichen Planinhalte ergab. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein ergänzender Hinweis bezüglich der Empfehlung einer Sondierung der Bauflächen auf Kampfmittel vor Beginn der Erdbauarbeiten aufgenommen.

Unter den Abschnitten VII „Verletzung des Vertrauensschutzes“ und VIII „Intransparente Rollenverteilung der beteiligten Funktionen und Personen“ wurden Vorwürfe fehlerhafter Aussagen seitens der Verwaltung im Zeitraum 2005 bis Herbst 2013 bezüglich einer möglichen Ortserweiterung auf des Plangebietes erhoben und daneben unterstellt, dass im Rahmen der vorliegenden Planung privatwirtschaftlichen Interessen der Vorrang gegenüber der Öffentlichkeit gegeben wird wobei die Petenten die Öffentlichkeit in ihrer Stellungnahme mit den Bewohnern des Finkenwegs gleichsetzen. In der Beurteilung der Stellungnahme im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde der Vorwurf der fehlerhaften Aussagen seitens der Verwaltung ausgeräumt, da die Einleitung des Aufstellungsverfahrens erst im Dezember 2013 und damit nach den erfolgten Gesprächen mit den Petenten durch den Stadtrat beschlossen wurde, zumal der Planungsanstoß von privater Seite erfolgte. Des Weiteren wurde ausgeführt, dass die Öffentlichkeit nicht allein aus einzelnen Anwohnern im Bereich des Finkenwegs besteht, sondern, dass die Belange der Öffentlichkeit einen weiteren Personenkreis, wie u.a. auch potentielle Bauherren sowie die sozialen und ökonomischen Belange des Stadtteils und der Stadt umfassen.

Die vorgetragenen Zweifel an einer grundsätzlichen Mitwirkung Privater bei der Stadtentwicklung wurden im Rahmen der Beurteilung der Stellungnahme durch Verweis auf die §§ 11 und 12 BauGB (städtebauliche Verträge sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie den Verweis auf die gemeindliche Planungshoheit gemäß § 1 (3) BauGB ausgeräumt.

Im Ergebnis wurde aus der Stellungnahme der Petenten kein Erfordernis zur Änderung der verbindlichen Planungsinhalte erkannt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein ergänzender Hinweis bezüglich der Empfehlung einer Sondierung der Bauflächen auf Kampfmittel vor Beginn der Erdbauarbeiten aufgenommen.

12. Dezember 2014



Weitere abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise mit Auswirkung auf den Planentwurf wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB nicht vorgebracht.

Der Stadtrat Remagen hat nach vorgenommener bauleitplanerischer Abwägung den Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ am 01.12.2014 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Der Stadtrat Remagen hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ im Stadtteil Oedingen entschlossen, um ca. 16 Baugrundstücke zu schaffen. Die Stadt Remagen beabsichtigt durch diese Bauleitplanung dem kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen aus. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden. Für weitergehende Einzelheiten ist auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle zu verweisen.

In der Sitzung des Stadtrates Remagen vom 01.12.2014 wurde der Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

12. Dezember 2014 heu-ct
Projektnummer: 12134
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

Remagen, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Herbert Georgi (Bürgermeister)

12. Dezember 2014

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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