

STADT REMAGEN

Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT REMAGEN**

Stand: 01. 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

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)	5
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION UND ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
4	PLANINHALTE	13
4.1	Allgemeine Inhalte der städtebaulichen Grundkonzeption	13
4.2	Erschließung	16
4.3	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	17
4.4	Maß der baulichen Nutzung	17
4.5	Bauweise	18
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.7	Örtliche Bauvorschriften	19
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	19
4.9	Weitere städtebauliche Festsetzungen und Hinweise auf städtische Satzungen	21
5	STADTÖKOLOGIE / NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN REGENERATIVER ENERGIEN	21
6	IMMISSIONSSCHUTZ	22
7	VER- UND ENTSORGUNG	25
8	AUSSAGEN ZU MÖGLICHEN ALTABLAGERUNGEN	26
9	BODENORDNUNG	27
10	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	27
10.1	Gesetzliche Vorgaben	27
10.2	Bestandssituation	27
10.3	Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten	28
10.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	29
10.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	29

01.Dezember 2014



10.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	33
10.6.1	Rechnerische Bilanzierung	33
10.6.2	Erläuterung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
10.6.3	Plangebietsexterner Ausgleich	35
10.7	Artenschutzrechtliche Belange	40
II	UMWELTBERICHT	43
1	EINLEITUNG	43
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	43
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	43
4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	44
4.1	Naturräumliche Gliederung	44
4.2	Lage und Relief	45
4.3	Geologie und Böden	45
4.4	Wasserhaushalt	46
4.5	Klima	46
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	46
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	46
4.8	Landschaftsbild und Erholung	47
5	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	47
5.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	47
5.2	Flächennutzungsplan der Stadt Remagen	48
5.3	Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten	49
6	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	50
6.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	50
6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	50
7	ALTERNATIVENPRÜFUNG	50
8	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	51

01.Dezember 2014



8.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	51
8.2	Schutzgut Fauna und Flora	51
8.3	Schutzgut Biodiversität	52
8.4	Schutzgut Boden	52
8.5	Schutzgut Wasser	53
8.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	54
8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	55
8.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	56
8.9	Wechselwirkungen	56
8.10	Summationswirkungen	57
9	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	57
10	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG	57
11	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	57
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	59
13	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	60
14	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	60

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

2 BESTANDSSITUATION UND ANGABEN ZUM PLANGEBIET

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.



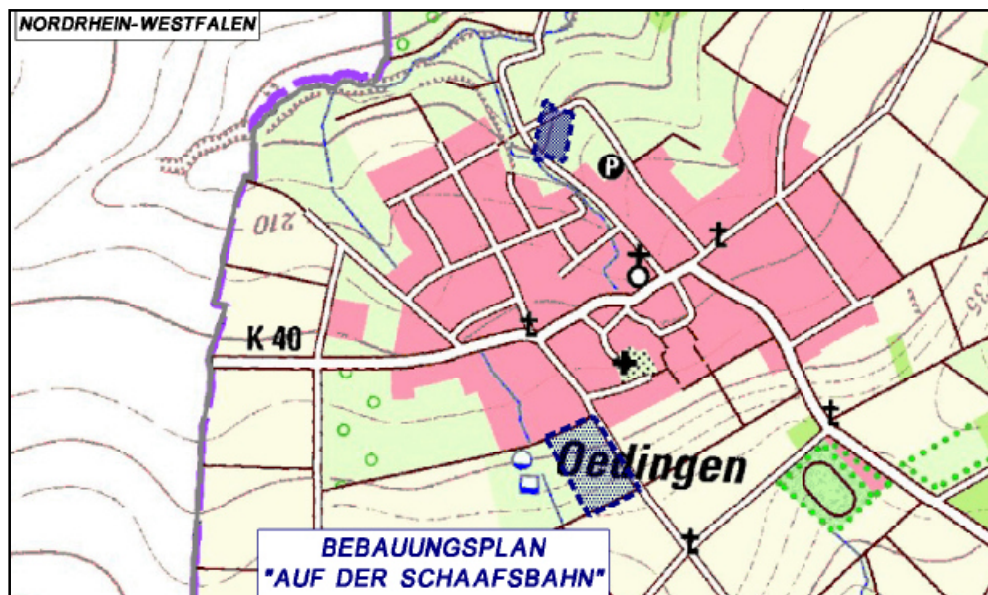


Abb: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebietes



Abb: Luftbild des Stadtteils Oedingen

01. Dezember 2014



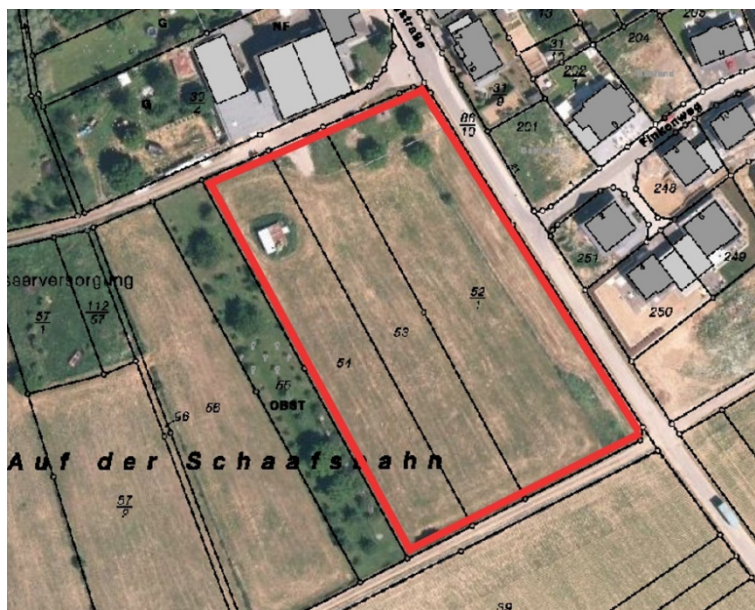


Abb: Ansicht des Plangebietes: Luftbild mit überlagertem Kataster (Quelle: LANIS RLP)

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.

Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet (ohne externe Kompensationsflächen der beiden sonstigen Plangeltungsbereiche) hat eine Größe von ca. 0,9 ha (ca. 9340 m²). Der Anteil der geplanten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 805 m², der Anteil des entstehenden Nettobaulandes beträgt ca. 8.535 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der **Gemarkung Oedingen**:

Flur 5:

01.Dezember 2014

Flurstücke 52/1, 53 und 54

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde (Geltungsbereich des Bebauungsplans).

Für die **plangebietsexternen Kompensationsflächen** sind folgende Flurstücke vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

Jeweils Gemarkung Oedingen:

Externe Kompensationsfläche 1: **Flur 1: Flurstück 49/1**

Externe Kompensationsfläche 2: **Flur 5: Flurstück 64 tlw., Flurstück 65 tlw.**

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Remagen ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die Stadt grenzt im Norden an den Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg.

Die Stadt Remagen gliedert sich in mehrere Stadtteile (u. a. Kripp, Oberwinter, Rolandswerth, Unkelbach). Der Stadtteil Oedingen gehört mit beinahe 1.000 Einwohnern (Stand 31.12.2012) zahlenmäßig zu den kleinsten Stadtteilen von Remagen.

Die Stadt Remagen hat sich aufgrund der zentralen Lage zu einem besonderen Versorgungszentrum für den nördlichen Bereich des Landkreises Ahrweiler und die angrenzenden nordrhein-westfälischen Gemeinden entwickelt.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV wird die Stadt Remagen den Verdichtungsräumen zugeordnet. Die Stadt ist in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (Bevölkerungsanteil in Ober-/ Mittelzentren mit mehr als 50 %; Strukturtyp 2) gelegen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

-Inhalte der wirksamen Fassung von 2006 und der Entwurfsfassung von 2014-

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2006 wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsprogramm III mit seinen Vorgaben entwickelt. Neben der wirksamen Fassung von 2006 liegt seit 2011 für diese Planungsregion ein Fortschreibungsentwurf vor, der durch die Entwurfsfassung 2014 abgelöst worden ist. Diesem liegen die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

Die Stadt Remagen ist im Regionalen Raumordnungsplan von 2006 als Mittelzentrum kategorisiert. Sie erfüllt somit die Funktionen eines Mittelzentrums. Das Mittelzentrum Remagen/ Sinzig ist dem Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler funktional zugeordnet. Die zentralen Orte übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich und damit Versorgungsfunktionen, die über ihren Eigenbedarf hinausgehen.

In den Plankarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2006 sowie der RROP-Entwurfsfassung von 2014 ist die bebaute Siedlungslage von Oedingen als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt. Die Fläche des Plangebietes ist in beiden Gesamtkarten nicht als Siedlungs-

01.Dezember 2014



fläche für Wohnen dargestellt. In der Plankarte des wirksamen ROOP sind insgesamt keine Darstellungen für die überplanten Flächen und die nähere südliche und westliche Umgebung verzeichnet.

Große Teile außerhalb der bebauten Siedlungslagen der Stadt Remagen sind als regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges.

Die Bundesstraße B 9 durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung das Stadtgebiet von Remagen von Süden nach Norden.

Die Entwicklung der verbandsfreien Stadt Remagen geht bereits gegenwärtig über ihre Eigenentwicklung hinaus. Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan von 2006 sind der Stadt Remagen diese besonderen Funktionen zugewiesen:

- Gewerbestandort (G)
- Erholungsgemeinde (ER)
- Erholungsgemeinde gem. Kurortgesetz (E)
- Mittelzentrum (MZ).

In der Entwurfsfassung des RROP von 2014 übernimmt die Stadt Remagen die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (freiwillig). Besondere Funktionszuweisungen sind nach dem bisherigen Entwurf nicht mehr beabsichtigt. Entsprechend werden ihr auch darin weiterhin Versorgungsfunktionen zugesprochen die über das Maß des Eigenbedarfs hinaus gehen.

Die gesamte Siedlungslage wird in der Entwurfsfassung des RROP von 2014 ebenso wie das Plangebiet von einer großflächigen Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ überdeckt. Weitere Darstellungen betreffen das Plangebiet nicht.

Grundsätzlich können Kommunen sich auf das Recht auf Eigenentwicklung berufen; das gilt auch für die Gemeinden, die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten.

Gemäß den Vorgaben und Leitvorstellungen des wirksamen RROP sollen die zentralen Orte, entsprechend der jeweiligen Hierarchie, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie von örtlichen Infrastruktureinrichtungen sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden¹.

Grundsätzlich tragen die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde zu orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern diese die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Die Maßstäblichkeit von Siedlungs- und Freiraum ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen².

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden aufgrund des eigenen Bedarfes ein Recht auf Eigenentwicklung haben, das für die Wohnbauflächen und Gewerbeflächen gilt. In dem Fall, dass die wohn-

¹ Siehe G4 im Kapitel 2 RROP.

² Siehe G6 und der Begründung/ Erklärung in Kapitel 2 RROP.

01.Dezember 2014

bauliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinausgeht, sollte diese Entwicklung innerhalb der Städte und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer Größe und der örtlichen Infrastruktur besonders geeignet sind – in der Regel sind es die zentralen Orte.

Die Erläuterungen zur zentralörtlichen Systematik verdeutlichen, dass die verbandsfreie Stadt Remagen einen großen Bedeutungsüberschuss für die umgebenden Gemeinden hat. Aus diesem Grund kann die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt über den reinen Eigenbedarf der Kommune hinausgehen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die geplante wohnbauliche Entwicklung in der Stadt Remagen sind insgesamt keine Zielkonflikte mit den Vorgaben der Regionalplanung gegeben.

Dies auch vor der planungsrechtlichen Situation, die nachfolgend beschrieben ist, dass im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Flächennutzungsplan

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. In nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 3.5, die im Südwesten gelegen ist.

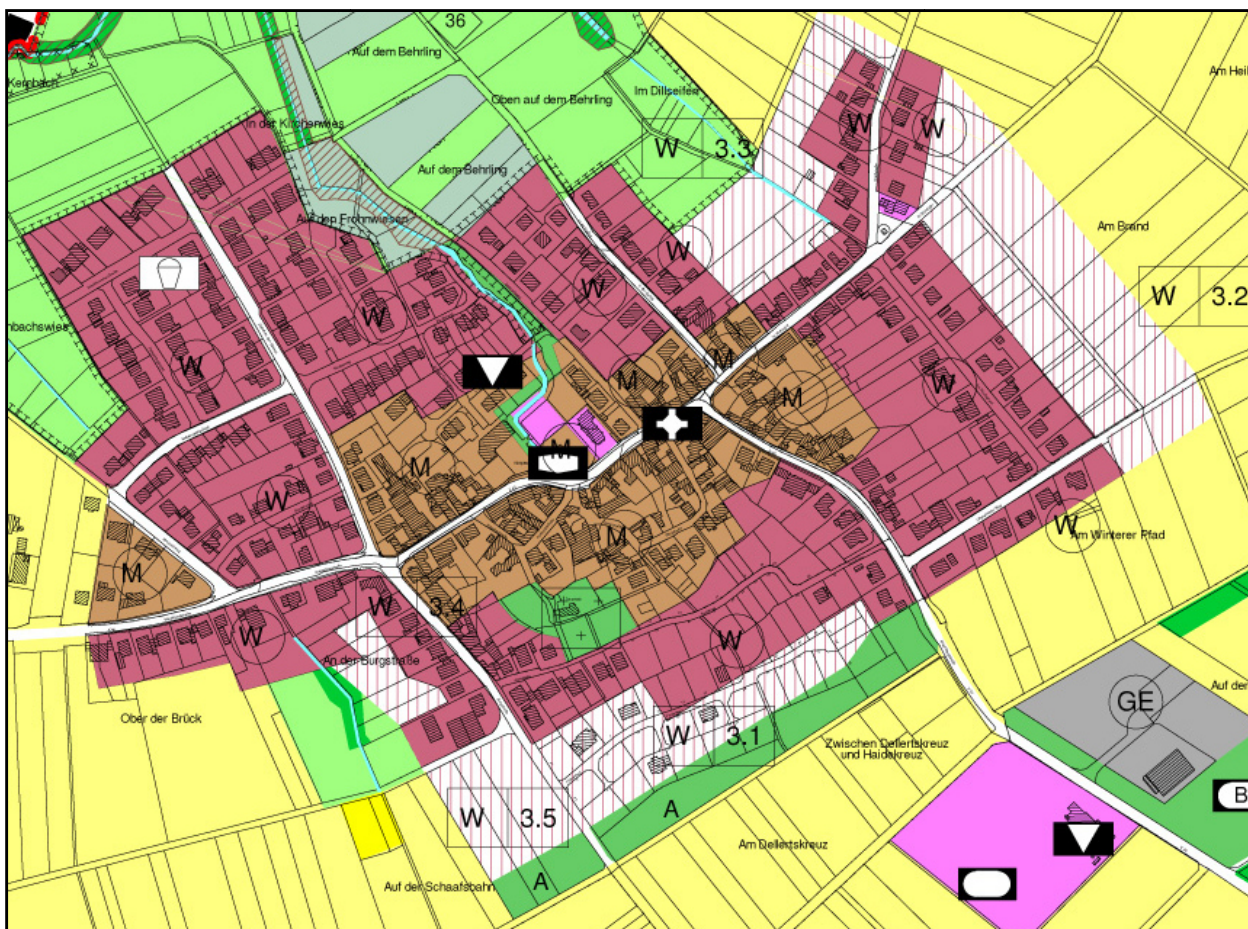


Abb: Planbild des Flächennutzungsplans (von 2004) der Stadt Remagen, Stadtteil Oedingen (unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung)

Übergeordnete „Umweltplanungen“:

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das Plangebiet weist keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

01.Dezember 2014

Bewertung in Bezug auf § 1a (2) Satz 4 BauGB:

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Für die nachfolgende Bewertung wird nur vom Stadtteil Oedingen ausgegangen, da es sich bei Oedingen um einen eigenständigen Siedlungskörper handelt. Für die Oedinger Bevölkerung besteht ein Bedarf zur eigenen siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung, der nicht durch alternative Baugebietsentwicklungen in Remagen selbst oder anderen Stadtteilen abgedeckt werden kann. Die Baugrundstücke im jüngsten Neubaugebiet des Stadtteils, im Bereich des Finkenwegs, sind nahezu vollständig belegt.

Erkennbare Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Oedingen sind nicht dem Gemeindeeigentum zugehörig. Sie sind durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer belegt. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden sondern oft als Privatgarten. Eine marktgerechte Verfügbarkeit kann deshalb nicht generell unterstellt werden. Die Anzahl von Leerständen ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt Oedingen nicht.

Wie im Einleitungskapitel bereits geschildert, beabsichtigt die Stadt Remagen durch die vorliegende 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.

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. **Die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche ist somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzogen worden.**

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der im Bestand gegebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Stadtteil Oedingen vom Plangeber als zwingend erforderlich erachtet.

4 PLANINHALTE

4.1 Allgemeine Inhalte der städtebaulichen Grundkonzeption

Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für ca. 16 Baugrundstücke geschaffen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.



Abb: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf

Städtebauliche Werte, Kennzahlen (Stand: 22.10.2013, ungefähre Größenangaben):

- Größe des Plangebietes: ca. 9.340 m²
- Straßenverkehrsfläche: ca. 805 m²
- Nettobauland: ca. 8.535 m²

01.Dezember 2014

Im Bebauungsplan werden die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4
- die Errichtung von Wohngebäuden ist in maximal ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig, bei einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bzw. 8,00 m (2 Ordnungsbereiche)
- offene Bauweise bei Zulässigkeit von Einzelhäusern
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am westlichen und südlichen Plangebietsrand.

In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen.



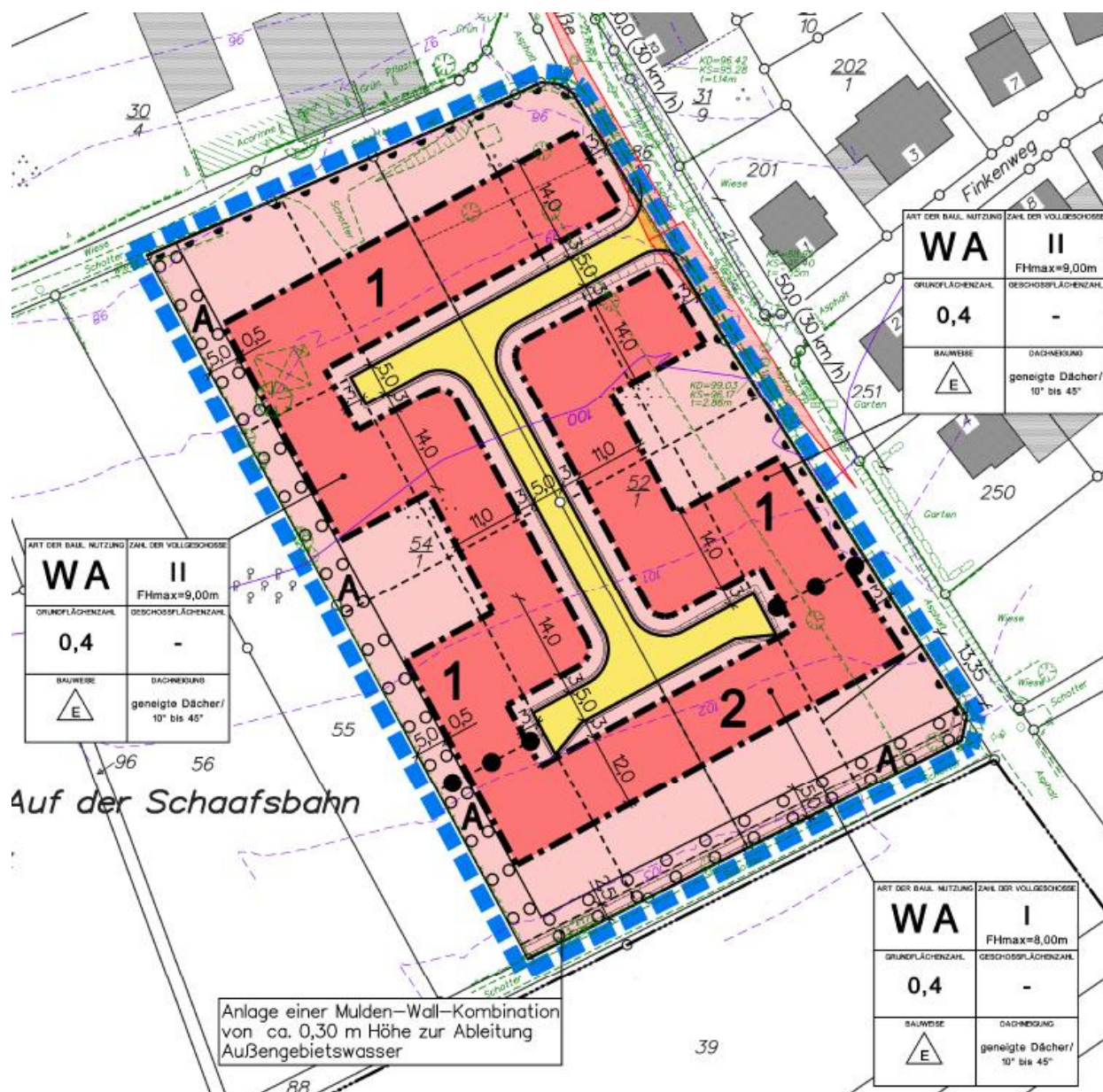


Abb: Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäblich verkleinert)

01.Dezember 2014

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist folgendermaßen vorgesehen: 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.

Sie stellt die äußere Erschließung des Plangebietes sicher. Da es sich hierbei um eine Gemeindestraße handelt sind die Vorgaben des § 22 LStrG RLP nicht zu berücksichtigen (Anbauverbot, Bauverbotszone). Unabhängig davon erfolgt eine konzentrierte Anbindung des Plangebietes an einem Erschließungspunkt an die Burgstraße. Im Bebauungsplan werden daher auch Bereiche am östlichen und nördlichen Plangebietsrand festgesetzt, in dem direkte Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung der Privatgrundstücke über die geplante innere Erschließungsstraße des Baugebietes erfolgt.

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.

Die Wendeanlage ist in ihrer Ausgestaltung so konzipiert, dass der Wendevorgang eines 3-achsigen Müllfahrzeuges durch ein „Wenden in 3 Zügen“ gewährleistet werden kann.

Die Verkehrsflächenbreite (Bruttofläche) ist sparsam, wirtschaftlich mit einer Breite von 5,0 m konzipiert. Sie ermöglicht die erforderlichen Begegnungsfälle im Straßenraum.

Konzeptionell ist die spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als dies bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Auf Grundlage einer Straßenplanung werden im Bebauungsplan ermittelte Böschungsflächen zeichnerisch festgesetzt. Damit kann eine Anstoßwirkung erzielt werden bei den (zukünftigen) Flächeneigentümern und Bauherren. Zu erwartende Böschungsflächen in nennenswertem Umfang werden nur im Bereich der Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Burgstraße erfolgen, da sich hier im Bestand eine Böschung zur Burgstraße befindet (parallel zur Burgstraße und dem weiterführenden Wirtschaftsweg). Hier sind flächenhafte Einschnittböschungen von bis zu 2,5 m zu erwarten (flächenhafte Ausdehnung). Betroffen hiervon sind nur die beiden Eckgrundstücke im Zufahrtsbereich. Im Übrigen Bereich erfolgen nur geringe Einschnitte oder Aufschüttungen (räumliche Ausdehnung ca. 10 bis 50 cm). Im Zuge der Grundstücksangleichungen an die Höhe der Erschließungsstraße werden diese Böschungsbereiche später nicht mehr ins Auge fallen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch nur in geringem Umfang eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung (Hausvorgarten). Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten und Hauseingangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich.

01.Dezember 2014



Entsprechend der Anregung aus der Stellungnahme der „Deutsche Telekom Technik GmbH“, Mayen vom 09.01.2014 wird folgender Hinweis für die der Bauleitplanung nachfolgende Erschließungsplanung gegeben:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

4.3 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Festsetzungskatalog können 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) zugelassen werden. Der Stadtrat Remagen erklärt die oben genannten Nutzungen jedoch für nicht zulässig, weil diese Nutzungen zu einer Überlastung des Plangebietes führen würden und nicht der Plankonzeption der Stadt entsprechen. Die Nutzungen an diesem Standortbereich wären städtebaulich nicht angemessen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Gemäß den zulässigen Obergrenzen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet es ist eine maximale Grundstücksversiegelung von 40 % zulässig.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da diese nicht zwingend zur Sicherstellung der Gebäudedimensionierungen erforderlich ist. Zur Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft hin in südliche Richtung wird das Plangebiet gegliedert. In der südlichsten Bauzeile soll eine tiefere Höhe der Gebäude nur möglich sein. Hierdurch wird das Plangebiet in zwei Ordnungsbereiche gegliedert.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird 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.

Mittels dieser Festsetzungen sollen insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes übergroße Gebäudekubaturen vermieden werden.

Die Höchstgrenzen der zulässigen Gebäude werden in den beiden Ordnungsbereichen wie folgt festgelegt:

01.Dezember 2014

- Ordnungsbereich 1: Firsthöhe von max. 9,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte
- Ordnungsbereich 2: Firsthöhe von max. 8,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachhaut am First bis zur ausgebauten Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten, die über diese maximale Firsthöhe hinaus reichen, können ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

4.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung zulässig; die seitlichen Grenzabstände nach LBauO (mind. 3 m) sind somit einzuhalten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungslage Rechnung zu tragen.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Auf die Vorgabe (Festsetzung) einer Gebäudestellung im Bebauungsplan wird verzichtet. Hierdurch wird insbesondere den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) Rechnung getragen. Die optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ist dadurch leichter möglich.

Ergänzend wird auf die Hinweise im Bebauungsplan unter dem Abschnitt „Energetische Empfehlungen“ verwiesen.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher Baufenster ausgewiesen.

In der vorliegenden Plankonzeption haben diese Baufenster in der Regel eine Tiefe von ca. 12 bis 14,00 m. Unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation ergeben sich geringfügige Abweichungen. Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Flexibilität, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt, und die Stadt behält dennoch die Möglichkeit, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern.

Es wird zudem festgelegt, dass der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzenden Straßenflächen mindestens 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen. Lediglich im südlichen Bereich, im Bereich der kleinen Aufweitungen am Ende der Straßenstiche, wurde der Abstand von 3,0 m nicht zeichnerisch durchgehalten. Es soll hier die Möglichkeit gegeben werden, für eine noch flexiblere Grundstücksbebauung, die den engen Platzverhältnissen Rechnung trägt. Je nach konkreter architektonischer Grundstücksbeplanung kann es möglich sein, dass dann Abstandsflächen nach § 8

LBauO „auf die öffentliche Verkehrsfläche gelegt werden“. Dies wäre dann durch eine Abstandsflächenbaulast abzusichern.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die genannten baulichen Anlagen sind jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen des Ordnungsbereiches A zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich, der für die Bepflanzung vorgesehen ist, würde dem Ziel der randlichen Gebietseingrünung zuwiderlaufen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen, um die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes zu gewährleisten. Einige Festsetzungen bewirken zudem eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes.

Bei einigen Festsetzungen (z. B. flexible Dachneigungen) werden gewisse Kompromisse eingegangen, um insbesondere Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien zu schaffen.

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden allein geneigte Dächer in einer Spannweite zwischen 10 bis 45 Grad zulässig.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO gilt hingegen, dass die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

In der Textfestsetzung Nr. 9.2 sind Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Dachaufbauten dürfen demnach 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Ein Drempe/ Kniestock darf max. 1,20 m betragen. Gemessen wird von der Oberkante der Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Textfestsetzung Nr. 9.3 enthält Regelungen zu Zwerchhäusern. Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 4,0 m begrenzt. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen über eine Höhe von 1,0 m nur als lebende Einfriedung (Hecke) zulässig sind.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleiben. Diese Festsetzung ist zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) begründet.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind einige Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen ist. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen ist ein Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte

01. Dezember 2014

Pflege langfristig zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft somit einen fließenden Übergang in die offene Feldflur.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Bepflanzung sollte überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich A werden auf diese festgesetzten Pflanzungen angerechnet. Durch diese Ein- und Durchgrünung wird ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur Beachtung für die zukünftigen Bauherren aufgenommen:

Grundstücksbepflanzung: In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (z. B. unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

Am Südrand der Fläche (im Ordnungsbereich A) ist eine kleine ca. 0,3 m hohe Mulden-Wall-Kombination zur Ableitung von Außengebietswasser anzulegen. Diese Mulden-Wall-Kombination wird im Zuge der Baugebieterschließung durch den Investor hergestellt.

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.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Zu diesen Hinweisen zählt z. B. der Hinweis zur Oberflächenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung (u. a. Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes). Die Planurkunde enthält einen Hinweis, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen ist.

Bei der Anpflanzung der Gehölze sind die Grenzabstände nach § 44 ff. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten. Diese Abstände betragen mind. 0,5 m, an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verdoppeln sich die maßgeblichen Abstände. Der Abstand wird gemäß § 47 LNRG von der Mitte des Baumstammes, des Strauches oder der Hecke bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

4.9 Weitere städtebauliche Festsetzungen und Hinweise auf städtische Satzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Es sind je Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig, um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen.

Der Stadtrat von Remagen hat im Jahr 2004 eine Satzung beschlossen, in der die Erfordernisse bezüglich der herzustellenden Stellplätze festgelegt sind. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück richtet sich nach dieser Stellplatzsatzung vom 01.03.2004.

Die Aufstellung dieser Satzung erfolgte, um einer Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken, und die Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu verbessern.

Der Stadtrat von Remagen hat in der Folgezeit eine weitere Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen beschlossen. Der Bauherr kann demnach von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung eines bestimmten Geldbetrages (Ablösebetrages) befreit werden.

Die geltenden Satzungen der Stadt Remagen sind u. a. auf der Internetseite www.stadt-remagen.de einsehbar.

5 STADTÖKOLOGIE / NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN REGENERATIVER ENERGIEEN

Für das Baugebiet wird seitens der Stadt Remagen grundsätzlich die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Es wird hierzu auf die einschlägigen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden hingewiesen, die hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vorsehen.

Es wird empfohlen, dass im Hinblick auf eine passive Sonnenenergienutzung die Gebäude zur energetischen Ausnutzung der passiven Sonnenenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung sollte daher als Voraussetzung für eine passive Sonnenenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke beachtet werden.

Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird ausdrücklich empfohlen.

Es wird weiterhin insbesondere die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern seitens der Stadt Remagen begrüßt und empfohlen.

Da bauplanungsrechtlich entsprechende Vorgaben mangels fehlender Rechtsgrundlage in § 9 (1) BauGB nicht verbindlich getroffen werden können, werden entsprechende Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hierzu zählt auch, dass bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen oder privaten Flächen keine Gehölze 1. Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden sollten, um aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Durch die breite Spannweite der zulässigen Dachneigung von 10°-45° besteht eine hinreichende Flexibilität zur Ausrichtung der Dachflächen. Eine sehr hohe Flexibilität bei der Grundstücksbepla-

nung ist ebenfalls durch den Verzicht der Vorgabe einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung gegeben.

Die konkrete architektonische und energetische Beplanung der Baugrundstücke obliegt letztendlich dem Bauherren bzw. beauftragten Architekten.

Ergänzend wird allgemein auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen. Diese gibt Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarfs ihres Gebäudes oder Bauprojektes vor. Sie gilt direkt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude. Sie ist damit durch den Bauherren und den beauftragten Architekten bei der Einzelfallplanung des konkreten Objektes zu berücksichtigen und einzuhalten. (Anmerkung: Es bedarf daher nicht einer zusätzlichen städtebaulichen Festsetzung in einem Bebauungsplan zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung. Die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Festsetzung in einem Bebauungsplan als kommunale Satzung ist zudem nicht gegeben. Die Spezialregelung des Bundes über die Verordnung geht vor.)

Ergänzend wird auf die Hinweise im Bebauungsplan unter dem Abschnitt „Energetische Empfehlungen“ verwiesen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Es sind keinerlei störende Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe zu verzeichnen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße „Burgstraße“. Es handelt sich um eine normale innerörtliche Erschließungsstraße eines Wohngebietes und es ist kein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz besteht durch die Gemeindestraße nicht.

Im Hinblick auf Verkehrsschall gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Aufgrund der regionsüblichen massiven Hausbauweise und einem Abstand der baulichen Anlagen von ca. 10 m zum Straßenrand ist erfahrungsgemäß nicht von einem Immissionsschutzkonflikt bezüglich Straßenverkehrslärm auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass einige Wohngebäude in gleichem Abstand nördlich des Plangebietes genehmigungsfähig entstanden sind.

Es besteht daher kein Erfordernis aktive oder passive Schallschutzfestsetzungen zu treffen.

Verschattung

Der Bebauungsplan sieht mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen die Mindestabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vor. Bei Einhaltung der Mindestabstände nach Landesbauordnung ist bereits eine grundlegende, hinreichende Gefahrenabwehr zu unterstellen.

In eine Beurteilung ausreichender Belichtungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung der Burgstraße in Angrenzung an das Plangebiet im Norden und Osten sind die Wegeparzellen zwischen Plangebiet und Bestandsbebauung und die sich hieraus ergebenden weitaus größeren Abstände der durch die vorliegende Planung vorbereiteten wohnbaulichen Zulässigkeit einzubeziehen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle 87/3 der Flur 5 weist dabei eine Breite von ca. 6,0 m

01.Dezember 2014

auf. Die Wegeparzelle 86/10 der Flur 5 der östlich angrenzenden Burgstraße hat eine Breite von ca. 7,50 m. Hinzuzurechnen sind des Weiteren die Abstände der Bestandsbebauung die nicht deckungsgleich mit der jeweiligen Grundstücksgrenze in Angrenzung der vorgenannten Wegeparzellen sind.

In einer Schattenwurfdarstellung mit einem 3-D-Modell wurde seitens der KARST Ingenieure GmbH herausgestellt, dass eine Verschattung in Richtung Osten, und damit in Richtung der nächstgelegenen Bestandsbebauung unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung im Rahmen der vorliegenden Plankonzeption nur in den allerseltensten Fällen überhaupt anzunehmen ist und dass selbst im ungünstigsten Fall des tiefstehenden Sonnenstandes am 21. Dezember 2013 eine Verschattung die jeweiligen Hauptgebäude nur zu geringen Minutenanteilen theoretisch überhaupt möglich ist.

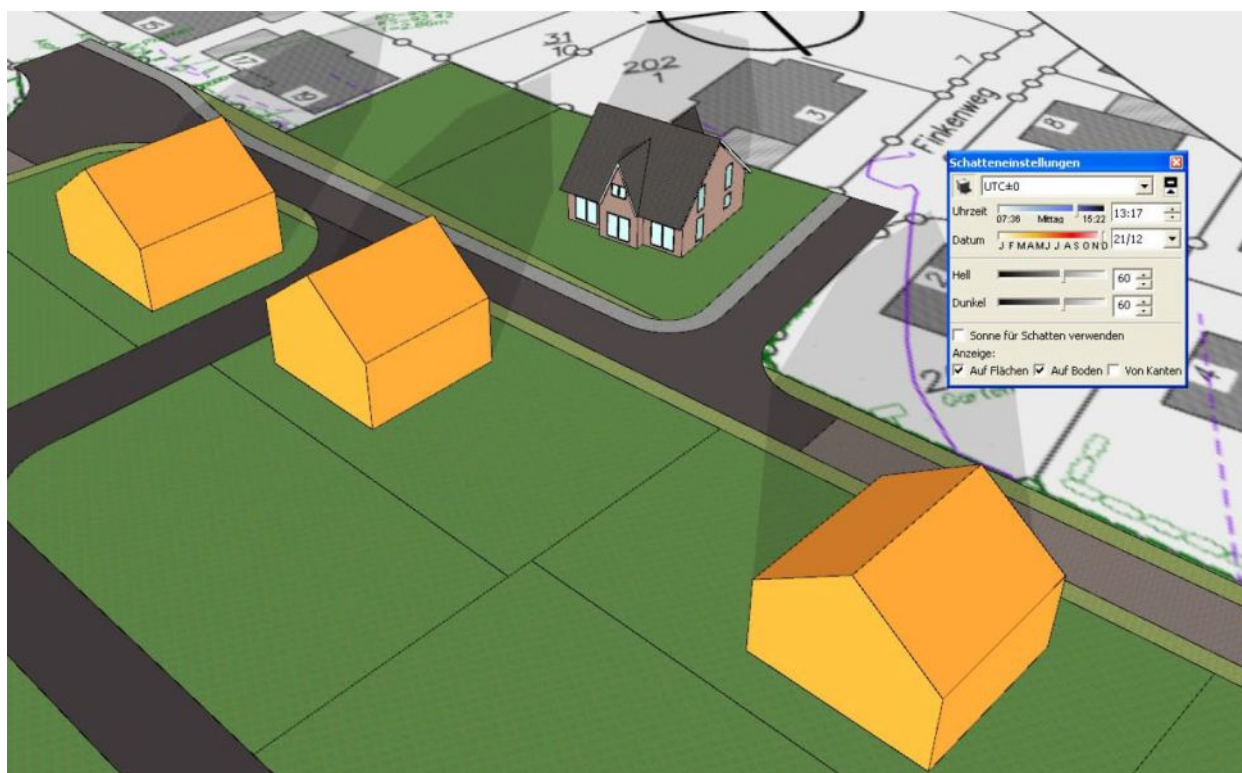


Abb.: Schattenberechnung für Winter, 21.12. eines Jahres ca. 13 Uhr



Abb.: Schattenberechnung für 03.09. eines Jahres ca. 16 Uhr

Für die Bestandsbebauung kann entsprechend der vorliegenden Schattenberechnung partiell eine zusätzliche Verschattung auftreten, die sich aus den Zulässigkeiten des vorliegenden Bebauungsplans ergibt.

Durch die vorliegende Bebauungsplankonzeption wird ein Neubaugebiet mit kleinen Baugrundstücken, eng beschränkten Zulässigkeiten im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m bzw. 8,00 m definiert. Durch die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird dabei eine städtebauliche Dichte ermöglicht, die den niedrigsten städtebaulichen Dichtegrad aufweist, den das BauGB ermöglicht.

Gemäß dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 6. Juli 2012, Az: 2 D 27/11.NE ergibt sich die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper aus den Umständen des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eingehalten sind.

In diesem Urteil wird herausgestellt, dass die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Des Weiteren wird in dem Urteil herausgestellt, dass das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht fordert, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden (OVG Münster Urt. v. 6. 7. 2012 – 2 D 27/11.NE, ZfBR 2012).

01.Dezember 2014

Da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann und dieser bereits Flächendarstellungen für Wohnbauflächen für das Plangebiet aufweist, war die potentielle Möglichkeit einer städtebaulichen Weiterentwicklung im Bereich des vorliegenden Plangebietes für die Grundstückseigentümer der angrenzenden Bestandsbebauung ersichtlich. Die vorliegende Plankonzeption folgt einer langfristig ausgerichteten Siedlungsentwicklungsplanung.

Insgesamt betrachtet liegt keine besondere Verschattungsproblematik zwischen den Gebäuden im Plangebiet und zu den Gebäuden in der angrenzenden Bestandssituation vor. Die Zeiten mit Schat-
tenanteilen sind zeitlich begrenzt und liegen unter einer Erheblichkeitsschwelle.

Entsprechend der vorhergehenden Ausführungen wirkt sich die vorliegende Plankonzeption minimierend auf eine zusätzliche Verschattung der angrenzenden Bestandsbebauung aus. Eine zusätzliche Verschattung der Bestandsbebauung die durch die vorliegende Planung hervorgerufen wird, wurde und wird im Rahmen der Abwägung sowohl städtebaulich als auch im Rahmen des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme als vertretbar eingestuft.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebietes ist eine Abstimmung der jeweiligen Versorgungsträger mit den umsetzenden Baufirmen erforderlich. Diese Abstimmung kann erst zum Zeitpunkt der Realisierung erfolgen.

In der Stellungnahme der EVM Energieversorgung Mittelrhein, Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 08.01.2014 werden einige Hinweise Informationen gegeben, die nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden:

- *Gasversorgung: Die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes ins Plangebiet ist möglich und kann bei Bedarf angeboten werden.*
- *Trinkwasserversorgung: Das Plangebiet kann über einen Ausbau des vorhandenen Netzes in Bezug auf die Trinkwasserversorgung erschlossen werden. Hierzu ist das Trinkwasserleitungsnetz über die Planstraße zu ergänzen.*
- *Abwasserentsorgung: Das Plangebiet kann über einen Ausbau des vorhandenen Netzes in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung erschlossen werden. Die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird zurzeit geprüft. (Anmerkung des Planers: Siehe hierzu nachfolgende Ausführungen.)*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet, die in der inneren Erschließungsstraße verlegt werden. Nicht belastetes anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden kann, wird in einem kurzen Stauraumkanal zurückgehalten. Es erfolgt hierdurch eine zeitverzögerte Ableitung. Der Stauraumkanal wird im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet platziert. Der Niederschlagswasserkanal wird letztendlich an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße angeschlossen.

01.Dezember 2014



Ebenfalls wird das Schmutzwasser in das vorhandene Bestandssystem in der „Burgstraße“ angeschlossen und einer ordnungsgemäßen Klärung in der Kläranlage zugeleitet.

Vorentwürfe für eine entwässerungstechnische Fachplanung zum geplanten Baugebiet wurden bereits erarbeitet.

Zum vorsorglichen Abfangen von Außengebietswasser wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zur Anlage einer flachen Mulden- und Wallkombination eingeplant (max. 0,3 m Höhe). Die Ableitung muss mit dem Gefälle nach Osten erfolgen. Diese Mulden-Wall-Kombination wird im Zuge der Baugebieterschließung durch den Investor hergestellt.

Anfallendes Außengebietswasser soll in eine Mulde eingeleitet werden, die in ihrer Neigung nach Osten ausgerichtet wird. Dabei kann mit Wasserbausteinen oder Erdquerschwellen ein Mulden-Kaskadensystem geschaffen werden, das im Falle von Starkregenereignissen Oberflächenwasser zudem zurückhält, sodass nur eine zeitverzögerte Ableitung erfolgt. Das aus dem Mulden-Kaskadensystem nach Osten abfließende Niederschlagswasser wird in ein Einlaufbauwerk in der Wirtschaftswegekreuzungssituation am südöstlichen Gebietsrand eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird dann ebenfalls leitungsgebunden an der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden zur Burgstraße und in den hier vorhandenen Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Insofern erfolgt auch hierzu eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers.

Umgang mit dem Drainagewasser aus dem verbleibenden „System XXI“ mit den Drainagesträngen 1 bis 11 sowie 12 bis 20:

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Entwässerungsplanung das verbleibende Drainagesystem XXI aufgenommen wird und leitungsgebunden am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes weitergeführt wird (somit am westlichen Rand in der Wegeparzelle). Es erfolgt dann ein Anschluss an den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße. Hierdurch erfolgt somit insgesamt eine leitungsgebundene Ableitung, sodass kein oberflächlich austretendes Drainagewasser entstehen wird.

Die fachbehördliche Genehmigung seitens der *SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz* für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet liegt bereits vor.

Weitergehende Details der Entwässerungsplanung sind der konkreten Fachplanung vorbehalten.

8 AUSSAGEN ZU MÖGLICHEN ALTABLAGERUNGEN

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vor Beginn der Erdbauarbeiten wird eine Sondierung der Bauflächen auf Kampfmittel empfohlen.

(Anmerkung: Entsprechend bestehender Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Vorfeld eine Untersuchung auf Kampfmittel vorgenommen werden. Entsprechend der fachlichen Empfehlungen aufgrund von Untersuchungen einer beauftragten Fachfirma für Kampfmittel wird sichergestellt, dass die Baugebietsfläche vor einer Bebauung kampfmittelfrei sein wird.)

9 BODENORDNUNG

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt durch einen Investor. Durch diesen Investor erfolgt ein Ankauf von noch nicht in Besitz befindlichen Parzellen. Im Anschluss können dann mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

10 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

10.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

10.2 Bestandssituation

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im August und Dezember 2013 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz (Übersicht Biotoptypenaußenbereich 2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1.000) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss der Ortsbebauung von Oedingen. Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen 228 m ü. NN und 234 ü. NN. Das Gelände fällt insgesamt mit einem geringen Neigungswinkel Richtung Norden hin ab.

01.Dezember 2014

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.

10.3 Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	Rhein-Ahr-Eifel (07-LSG-71-4) (im Umfeld, Bereiche der verbindlichen Bauleitplanung werden hiervon nicht erfasst)
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: keine Darstellung im Plangebiet. Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert. Prioritätenkarte: Agrarflächen der Grafschaft (Defizitraum)

01.Dezember 2014

10.4 **Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung**

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Flächenbefestigungen im Plangebiet

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

10.5 **Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

01.Dezember 2014

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Kaltluft von umliegenden Flächen kann auch zukünftig in die Siedlungslage nachfließen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen).

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturengleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung ackerbaulicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit.

Überplanung vorhandener Teilversiegelungen im Gebiet.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen durch die Vorgabe einer Grundstücksbepflanzung zur inneren und randlichen Begrünung.

Reduzierung der versiegelten und überbaubaren Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Dauergrünlandflächen als funktionaler Ausgleich

Eingriff ist als **gering** bis **mittel** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Ortsrandbebauung von Oedingen geprägt. Durch die Entwicklung des Wohngebietes verschiebt sich der Ortsrand in geringem Umfang in südliche Richtung.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Durch das Wohngebiet entsteht durch die vorhandene optische Vorbelastung der Siedlungslage kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Höhenbeschränkung der zulässigen Gebäude, Staffelung des Wohngebietes in Bezug auf die Höhenentwicklung (niedrigere Gebäude zum Ortsrand hin).

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

An dieser Stelle werden die Abweichungen von den vorher formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen (Kapitel 10.5) dargelegt und begründet. Es werden Minimierungsmaßnahmen abgeleitet, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung, bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflege widerspricht. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, das durch Überbauung in der Regel unwiederbringlich verloren ist. Entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in räumlicher Nähe zur Kompensation dieses Verlustes sind meist nicht möglich. Durch die Umsetzung der Planung kann den landespflegerischen Zielen, z.B. des Bodenschutzes (keine Versiegelung, Extensivierung der Nutzung) oder der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt, nicht entsprochen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist insgesamt als mittel anzusehen. Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Klima, die Biotope und des Landschaftsbildes sowie die naturgebundene Erholung können als nicht erheblich bewertet werden.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine umweltverträgliche Planung erreicht.

01.Dezember 2014

10.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

10.6.1 Rechnerische Bilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des Biotopwertverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, erstellt. Die tabellarische Bilanzierung ist nachfolgend aufgelistet:

Schritt 1: Gesamtflächenwert – Bestand (Fläche)						
Biototyp - Bestand	Biototyp	Fläche [m²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Acker	Acker, intensiv	8.530	2	1	2	17.060
Versiegelte Fläche (u.a. Schuppen, Schotterfläche)	Versiegelte Fläche	260	0	0	0	0
Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen und Thujahecke	Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen	550	3	1	3	1.650
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						18.710

Schritt 2: Gesamtflächenwert – Planung						
Nutzung	Biototyp	Fläche [m²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis 0,45), somit beschränkt auf 45%ige Versiegelung des Nettobaulandes) 8535 m² x 0,45 = 3.841 m²	Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen	3.841	0	1	0	0
Erschließungsstraßen	Verkehrsfläche	805	0	1	0	0
20%ige Begrünung der Privatgrundstücke mit heimischen Gehölzen im OB 1 und 2 (8535 m² x 0,2 = 1707 m²)	Bepflanzungen	1.707	4	1	4	6.828
35%iger Anteil der Privatgrundstücke im OB 1 und 2 (8535 m² x 0,35 = 2987 m²)	private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen)	2.987	2	1	2	5.974
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						12.802

Schritt 3: Kompensationsbedarf	
Gesamtwert – Bestand	18.710
Gesamtflächenwert Planung	12.802
Kompensationsbedarf	5.908

01.Dezember 2014

Schritt 4: Kompensation auf Biotoptyp extern						
Fläche für Maßnahme, aktuelle Nutzung	Aktueller Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Acker	1.200	2	1	2	2.400
Landwirtschaftliche Fläche (Viehweide, Flurstück 49/1, Flur 1) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Viehweide	585	4	1	4	2.340
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						4.740

Schritt 5: Kompensationsmaßnahme extern (Planung)						
Maßnahme, Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Anlage einer extensiven Streuobstwiese (Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5)	Obstwiese bis 30 Jahre	1.200	6	1	6	7.200
Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese (Flurstück 49/1, Flur 1)	Obstwiese bis 30 Jahre	585	6	1	6	3.510
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						10.710

Schritt 6: Kompensationsleistung extern	
Kompensation auf Biotoptyp (Vorwert)	4.740
Kompensationsmaßnahme	10.710
Kompensationsleistung	5.970

Schritt 7: Verbleibender Kompensationsbedarf, extern	
Kompensationsleistung	5.970
Kompensationsbedarf	5.908
Kompensationsüberschuss, extern	-62

10.6.2 Erläuterung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Erläuterungen zum Eingriffsgebiet:

Dargestellt ist im **Schritt 1** der **Bestand** der Fläche innerhalb des planungsrelevanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die einzelnen Biotoptypen im Bestand werden nach ihrem Grundwert A multipliziert. D.h. die intensiv genutzte Ackerfläche von insgesamt 8.530 m² wird mit dem Grund-

01.Dezember 2014

wert von 2 (gemäß Biotopwertverfahren) multipliziert, was einen Einzelflächenwert von 17.060 Biotopwertpunkten ergibt. Mit den weiteren Biotoptypen wird gleichermaßen verfahren.

Die vollversiegelten Flächen wie Schuppen, Schotterfläche, Straßen und befestigte Fußwege haben keinen Biotopwert, werden somit mit dem Faktor 0 multipliziert. Die Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen und Thujahecke werden mit einem Biotopwert von 3 bewertet.

Somit ergibt sich im Bestand ein Gesamtflächenwert von insgesamt 18.710 Biotopwertpunkten.

Im danach folgenden **Schritt 2** wird der Gesamtflächenwert der **Planung** errechnet. Hierzu wird die geplante Nutzung, die sich nach Realisierung der Planung einstellen wird, ebenfalls mit ihrem jeweiligen Biotopwert (Grundwert P) multipliziert. D. h. die auf dem Grundstück versiegelten Flächen von insgesamt 3.414 m² werden mit einem Grundwert von 0 multipliziert, was einen entsprechenden Biotopwert/Einzelflächenwert von 0 ergibt. Der Flächenwert ergibt sich aus dem Nettobauland x GRZ 0,4. Bei einem Nettobauland von rund 8.535 m² ergeben sich die zuvor genannten rund 3.414 m² maximale Vollversiegelung.

Die entstehenden Bepflanzungen auf 20 % der Grundstücksflächen werden mit einem Biotopwert von 4 gewertet. Bei einer Fläche von insgesamt 1.707 m² ergibt sich somit ein Biotopwert von 6.828 m².

Anmerkung: Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Die verbleibenden Grundstücksbereiche, die sich als Biotoptyp „Private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen darstellen) haben einen Biotopwert von 2 Punkten. Die Wertigkeit beträgt somit 5.974 Biotopwertpunkte.

Somit ergibt sich für die Planung ein Gesamtflächenwert von insgesamt 12.802 Biotopwertpunkten.

Im **Schritt 3** Wird der Gesamtwert des Bestandes (18.710 Biotopwertpunkte) mit dem Gesamtwert der Planung (12.802 Biotopwertpunkte) subtrahiert.

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 5.908 Biotopwertpunkten, welches auszugleichen bzw. zu ersetzen ist.

10.6.3 Plangebietsexterner Ausgleich

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.

Beide Flächen liegen nicht in regionalplanerischen Vorbehalts- oder Vorranggebieten der Landwirtschaft. Zur Sicherstellung eines funktionalen Ausgleichs (Eingriff erfolgt in Offenland, so dass Ausgleich auch in Offenland erfolgt) sind die vorgesehenen Kompensationsflächen ebenfalls erforderlich und fachlich begründet.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden in einem Abstimmungsgespräch am 13. Februar 2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die vorgesehenen beiden Flächen werden in sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

Erläuterungen zur rechnerischen Ausgleichsbilanzierung:

In den Schritten 4 bis 6 der rechnerischen Bilanzierung im Rahmen des Biotopwertverfahrens wird in gleicher Art und Weise vorgegangen, wie bei der Ermittlung der Wertigkeiten im Eingriffsgebiet. Es wird somit zunächst (Schritt 4) der Biotopwert der Bestandsfläche ermittelt. In Schritt 5 wird der Biotopwert der Kompensationsmaßnahme ermittelt bei Umsetzung der Maßnahme („Ausgleich ist erfolgt“). In Schritt 6 wird der Bestand der Planung gegenübergestellt und damit der Biotopwert für die entstehende Aufwertung ermittelt.

Abschließend wird die Differenz der Biotopwerte zwischen dem Ausgleichsgebiet (2 externe Kompensationsflächen - Kompensationsleistung) und dem Eingriffsgebiet (Kompensationsbedarf) gebildet. Der ermittelte negative Wert von 62 Biotopwertpunkten zeigt auf, dass die Kompensationsleistung höher ist als der Kompensationsbedarf. Der Ausgleich kann damit formalrechtlich erbracht werden.

Im Detail: Der Ausgangsbiotoptyp für die vorgesehene externe Kompensationsfläche auf den Flurstücken 64 und 65 (jeweils tlw.) in einem Umfang von 1.200 m² ist landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker. Nach dem Biotopwertmodell ist dieser mit 2 Biotopwertpunkten anzurechnen. Die zusätzlich vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 49/1 stellt sich in der Bestandssituation als landwirtschaftliche Nutzfläche dar (Viehweide, mäßig intensiv genutzt). Nach dem Biotopwertmodell wird hier der Bestand mit 4 Biotopwertpunkten bewertet, sodass der Biotopwert bei einer anteiligen Fläche von 585 m² 2340 Biotopwertpunkte beträgt. Die Ausgleichsflächen haben in der Bestandssituation damit zusammen einen Biotopwert von 4.740 Punkten.

Als Maßnahme erfolgt auf der 1. Kompensationsfläche (Flurstück 49/1, Flur 1) die Anpflanzung von 3 Streuobstbäumen. Die Fläche ist durch Pflegemaßnahme (Mahdvorgänge) hin zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln.

Ein gleichartiges landespflegerisches Planungsziel ist für die 2. Kompensationsfläche auf den Flurstücken 64 und 65 vorgesehen. Auch hier erfolgt die Anpflanzung von 3 Streuobstbäumen und eine unterlagerte Wiesenutzung. Hierzu ist zunächst die Wiese durch die Einsaat von Landschaftsrasen anzulegen.

Innerhalb beider Flächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten (dabei sind geringe Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen zulässig, die sich aus der konkreten Maßnahmenumsetzung ergeben können) hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen.

Durch die Anlage der Streuobstwiesen und Pflegemaßnahmen zur Entwicklung kann das Zielbiotop „Obstwiese bis 30 Jahre“ erreicht werden. Nach dem Biotopwertmodell ist dieses mit 6 Biotopwertpunkten zu bewerten. Aufgrund der in der Ausgleichsfläche (Flurstück 49/1) bereits vorherrschenden Weidenutzung kann durch die Ausgleichsmaßnahme nur eine Aufwertung von 4 Biotoppunkten

01. Dezember 2014



Insgesamt beträgt der Bestandwert für die beiden vorgesehenen Kompensationsflächen 4.749 Wertpunkte, der Biotopwert der Kompensationsmaßnahmen bei Erreichung des Zielbiotopes beträgt 10.710 Biotopwertpunkte. Die Kompensationsleistung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert für die Ausgleichsmaßnahme. Dieser wurde gemäß der Bilanzierung mit 5.970 Wertpunkten ermittelt. Zieht man nunmehr den auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf von 5.908 Biotopwertpunkten von der ermittelten Kompensationsleistung von 5.970 Biotopwertpunkten ab, so errechnet sich ein Kompensationsüberschuss von 62 Biotopwertpunkten. Unter dem Strich kann, wie zuvor erläutert, der Ausgleich damit erbracht werden.

Nachfolgende Abbildungen zeigen einen Auszug aus der Planurkunde des Bebauungsplans. Sie zeigen die zeichnerischen Festsetzungen zu den beiden Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

[illegible]

Abb.: Externe Kompensationsfläche 1 (Flurstück 49/1, Flur 1, Gemarkung Oedingen)

01. Dezember 2014



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE - NR. 2

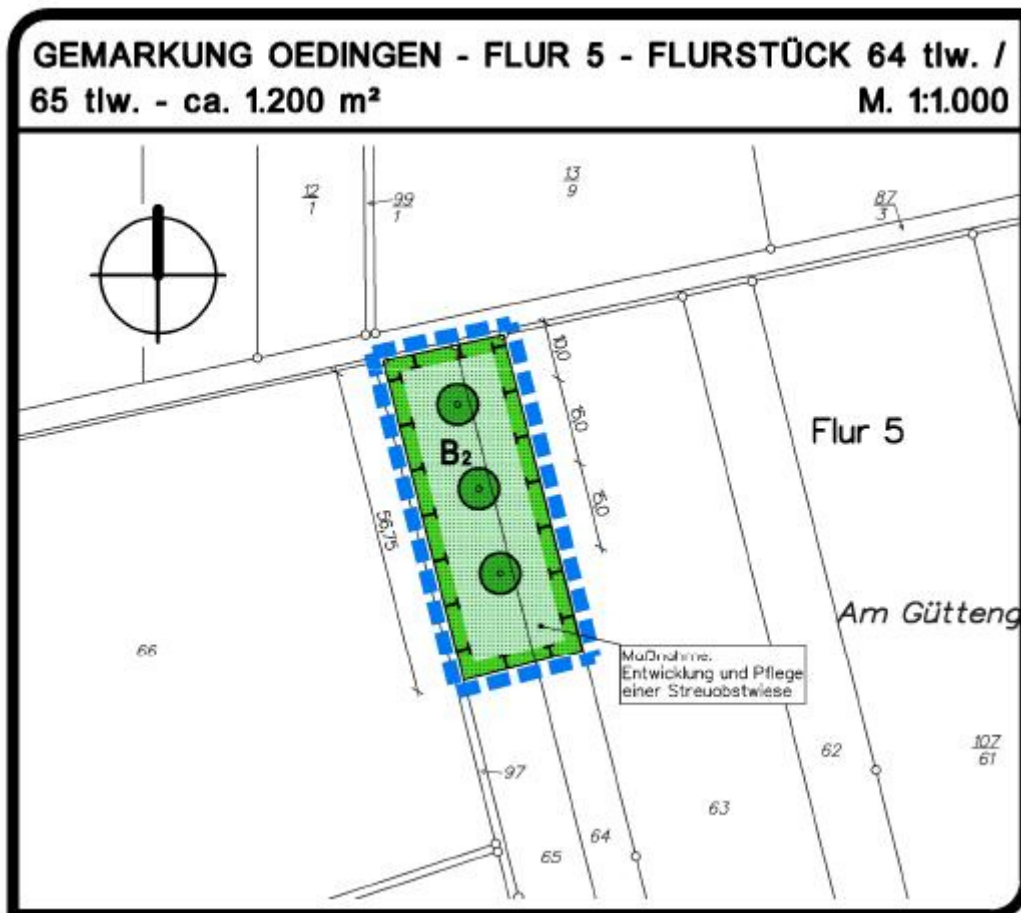


Abb.: Externe Kompensationsfläche 2 (Flurstück 64 tlw., Flurstück 65 tlw., Flur 5, Gemarkung Oedingen)

01. Dezember 2014

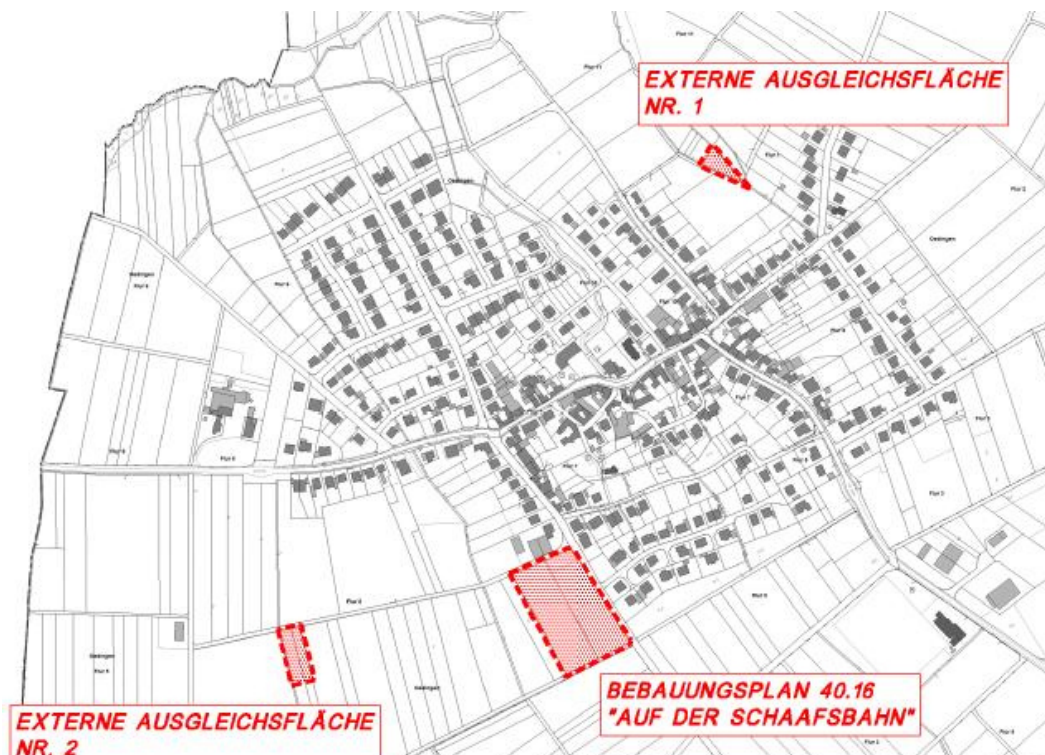


Abb.: Lageübersicht zum Plangebiet (Hauptgeltungsbereich und 2 externe Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich)

Pflegehinweise zu den externen Kompensationsflächen:

Die landespflegerischen Maßnahmen sollten in der auf die Baudurchführung folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden, jedoch spätestens 2 Jahre nach dem erfolgten Eingriff.

Es sollten nur hochstämmige Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gepflanzt werden, die einen Stammumfang von 14/16 cm in 1 m Höhe aufweisen. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von artifiziellen Düngemitteln oder Pestiziden ist auf den Flächen grundsätzlich verboten. Statt dessen sollte anfallendes Laub als natürlicher Dünger unter den Gehölzen belassen werden. Auf die Verwendung von Torf zur Bodenverbesserung sollte verzichtet werden.

Die Flächen sollten zur Aushagerung in den ersten zwei Jahren häufiger gemäht werden. Erster Schnitt nicht vor Anfang Juni. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz. Nach der Pflanzung ist die Baumscheibe in den ersten zwei Jahren freizuhalten, Bäume nach Bedarf wässern. Die Baumkrone ist nach Bedarf fachgerecht zu schneiden. Es wird empfohlen Sitzkrücken für Greifvögel aufzustellen und später, wenn die Bäume eine entsprechende Größe haben Nistkästen aufzuhängen.

Einzelheiten sind im Rahmen der Maßnahmenumsetzung abzustimmen/festzulegen.

01.Dezember 2014

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet. Darüber hinaus waren Meisen anhand des Gesangs zu erkennen. Weitere Tierarten, die in der Liste Artefakt aufgeführt sind, wie z. B. Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzstorch, Rotmilan, Habicht oder Sperber, konnten bei den Bestandsaufnahmen nicht gesichtet werden.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets am Ortsrand wird dieses durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, Sperling oder den Hausrotschwanz besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Es ist davon auszugehen, dass die randliche Eingrünung zukünftig ein wertvoller Lebensraum für die einheimische Tierwelt darstellen wird. So können innerhalb der Heckenstrukturen Nistplätze von verschiedenen Vogelarten angelegt werden.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/ Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Eine Sichtprüfung der vorhandenen Kirsch- und Walnussbäume ergab, dass keine Nistplätze oder Bruthöhlen vorhanden waren. Es wurden zudem keine Nisthilfen an den Bäumen gesichtet.

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld bekannt sind (Kartenblatt TK 25 Nr. 5308, Kartenblatt Bonn-Bad Godesberg).

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommende Arten berücksichtigt.

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Feldlerche	Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotopie wie Hecken und Raine werden auch genutzt.	Plangebiet nur sehr bedingt geeignet, aufgrund von Bewegungsunruhe der vorhandenen Siedlungslage sowie der Nutzung der Plangebietsfläche. Es verbleiben Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Keine Veränderung bzgl. der Eignung als Lebensraum für die Gesamtpopulation zu erwarten.	Keine erforderlich	Nein
Feldsperling	Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen als Nahrungsraum Samen von Gräsern, Kräutern und Getreide).	Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Lebensraum aufgewertet. Nahrungsangebot verbessert sich.	Keine erforderlich	Nein
Fledermäuse	Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden. Insektenreiches und struktureiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche.	In Schlaf- oder Brutplätze wird nicht eingegriffen. Die potentiellen Jagdhabitate werden nicht abgewertet.	Keine erforderlich	Nein
Mäusebussard	Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume.	Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant.	Keine erforderlich	Nein

01.Dezember 2014

	Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.	Bruthorste sind nicht vorhanden. Es verbleiben Ausweichlebensräume.		
Rotmilan	Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder). Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.	Bruthorste sind nicht vorhanden. Bruthabitat wird nicht überplant, lediglich potentiell Nahrungshabitat. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da erhebliche Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	Keine erforderlich	Nein
Grauspecht	Lebensraum besteht aus reich gegliederten Landschaften mit Laubholzbeständen. Lebt auch in geschlossenen Wäldern. Ameisen als Hauptnahrungsquelle.	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein
Schwarzspecht	Sehr anpassungsfähig. Naturnahe Laubwälder mit hohem Buchen- oder Eichenanteil sind der optimale Lebensraum. Hauptnahrungsquelle sind Ameisen (Holz- oder Totholzbewohnend).	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

01. Dezember 2014



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Stadtrat Remagen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ entschlossen, um den kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Durch diese Bauleitplanung sollen im südlichen Anschluss an die Bebauung in Oedingen ca. 16 Baugrundstücke geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Bruttogebietsgröße von ca. 0,9 ha.

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Das gesamte Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Zur Berücksichtigung der Lage am Ortsrand wird eine offene und lockere Bebauung angestrebt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Gebäude sind in offener Bauweise auf Grundlage des § 22 (2) BauNVO zu errichten und dürfen nur als Einzelhäuser gebaut werden.

Zur Steuerung der Gesamthöhe der Gebäude werden die zulässigen Firsthöhen definiert. Das Plangebiet ist in zwei Ordnungsbereiche gegliedert, um am südlichen Gebietsrand nur eine niedrigere Gebäudehöhe zuzulassen. Hier ist nur ein Vollgeschoss und eine max. Gebäudehöhe von 8,0

01.Dezember 2014



m zulässig, im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Bereichen (max. II Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan einige Aussagen getroffen. Es sind die privaten Grundstücke auf einer Fläche von wenigstens 20 % zu bepflanzen, dazu ist einheimisches und standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Zusätzlich werden die Bepflanzungsvorgaben räumlich am westlichen und südlichen Gebietsrand mit einer 5 m breiten Pflanzpflicht konkretisiert.

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.

4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Remagen liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29). Der Mittelrhein gliedert das Rheinische Schiefergebirge in einen westlichen und einen östlichen Teil: westlich des Rheins liegen Eifel und Hunsrück, östlich des Rheins Westerwald und Taunus.

Das Mittelrheingebiet ist deutlich in drei Teilbereiche gegliedert: die Engtalabschnitte des Oberen Mittelrheintals (290) und Unteren Mittelrheingebiets (292) sowie die dazwischen liegende breite Beckenlandschaft des Mittelrheinischen Beckens (291).

Kennzeichnend für die Engtalabschnitte sind:

- ausgeprägte Flussmäander (nur Oberes Mittelrheintal),
- enge Flussaue,
- canyonartige Eintiefung, Felsen, steile Talhänge mit Trockenwäldern und Trockengebüschen,
- Kulturdenkmäler (vor allem Burgen) in exponierten Lagen auf Felsspornen, Bergkuppen usw.,
- Weinbau in sonnenexponierten Hanglagen,
- typische Winzerdörfer mit alten Siedlungskernen und charakteristischem Ortsbild an der flusszugewandten Seite.

01.Dezember 2014



Aufgrund seiner besonders einzigartigen Ausprägung wurde das Obere Mittelheintal zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt.

Das mittelhessische Becken ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte und stark siedlungsgeprägte Landschaft. Das Becken ist in seinem zentralen Teil, der Neuwieder Rheintalweitung, eben. Es steigt zu den Rändern hin an und geht dann in ein welliges bis hügeliges Gelände über. Auf den Terrassenhochflächen sind Vulkanberge prägend.

Die relevante Untereinheit für die Plangebietsflächen sind die Oberwinterer Terrassen- und Hügel-land (292.23). Die Landschaft ist geprägt durch Terrassenflächen, die durch vulkanische Kuppen und kerbtalförmig eingetiefte Nebentäler von Ahr und Rhein gegliedert sind. Lokal findet, wie z.B. in der Basaltkuppe des Dungkopfes, ein Abbau der vulkanischen Gesteine statt.

Großflächig zusammenhängende Waldareale erstrecken sich vor allem entlang der Terrassenkante zu Rhein und Ahr sowie an steilen Flanken der Bachtäler und um die Vulkankuppen. Das Waldbild ist durch einen hohen Laubholzanteil geprägt und wird lokal durch Trocken- und Gesteinshaldenwälder in Verzahnung mit Felsen und Trockenrasen bereichert.

Die Terrassenflächen sind landwirtschaftlich genutzt, wobei Acker leicht gegenüber Grünland überwiegt. Wiesen und Weiden finden sich vor allem im Bereich der Bachursprungsmulden und großflächig entlang von Waldrändern sowie um die Siedlungsflächen, wo sie relativ häufig Streuobst tragen.

Entlang der Terrassenkante zur Ahr treten Halbtrockenrasen im Zusammenhang mit ehemaligen Weinbauflächen auf, deren Verbreitung seit 1960 erheblich zurückgegangen ist.

Die Landschaftseinheit ist relativ dünn besiedelt. Die Straßen- und Haufendörfer haben sich zumeist in den Quellmulden entwickelt. Im Einflussbereich des Ballungsraums Köln/ Bonn haben sich die Orte seit den 1960er Jahren stärker ausgedehnt.

An der Südwestgrenze des Landschaftsraums liegt auf dem Vulkankegel „Landskrone“ hoch über dem Ahrmündungstal die gleichnamige Burgruine.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Oedingen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 228 m über NN und 234 m. ü. NN. Das Gebiet fällt mit einem geringen Neigungswinkel in nördliche Richtung.

4.3 Geologie und Böden

Nach den geologischen Fachkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet im Bereich der Bodengroßlandschaft, die geprägt ist mit Böden der Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete. Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet liegt im sehr hohen Bereich. Ausgangsgestein ist Lößlehm über Löß. Bodentypen sind Parabraunerden, bei den Bodenarten überwiegend Lehm.

4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter vor, mit einer geringen Ergiebigkeit. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 7°dH.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

4.5 Klima

Oedingen liegt im Bereich des Klimabezirks „Eifel“. Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 -8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 - 20Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm
mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Unter den heutigen Standortbedingungen (v.a. Klima, Boden, Wasser) und ohne weitere anthropogene Beeinträchtigungen, würde sich ein Flattergras-Hainsimsem-Buchenwald auf mäßig basenarmen Silikatböden, mäßig frische bis frische Variante entstehen.

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im August und Dezember 2013 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz (Übersicht Biotoptypenaußenbereich 2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1.000) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss der Ortsbebauung von Oedingen. Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen 228 m ü. NN und 234 ü. NN. Das Gelände fällt insgesamt mit einem geringen Neigungswinkel 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, wel-

01.Dezember 2014

che 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.

4.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Ortslage von Oedingen und die zum Teil vorhandenen Gehölzbestände bestimmt. Es sind hier insbesondere die Streuobstbereiche westlich des Plangebietes zu nennen und die jüngere Streuobstwiese östlich des Plangebietes. Teile der Siedlungslage können als gut eingegrünt bezeichnet werden. Durch die Entwicklung des Wohngebietes verschiebt sich der Ortsrand in geringem Umfang in südliche Richtung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Ackerflächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Wirtschaftswegeflächen von Spaziergängern oder Joggern genutzt werden.

Da durch die Planung keine Wegebeziehungen verändert oder gekappt werden ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Oedingen ist ein Stadtteil der verbandsfreien Stadt Remagen im Landkreis Ahrweiler. Die Einwohnerzahl des Stadtteils Oedingen beläuft sich auf etwa 985 (Stand 31.12.2012).

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Stadt Remagen ist im Regionalen Raumordnungsplan von 2006 als Mittelzentrum kategorisiert. Sie erfüllt somit die Funktionen eines Mittelzentrums. Das Mittelzentrum Remagen/ Sinzig ist dem Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler funktional zugeordnet.

01. Dezember 2014



In der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans ist die bebaute Siedlungslage von Oedingen als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt. Die Fläche des Plangebietes ist noch nicht als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. In der Plankarte sind insgesamt keine Darstellungen für die überplanten Flächen und die nähere südliche und westliche Umgebung verzeichnet.

Große Teile außerhalb der bebauten Siedlungslagen der Stadt Remagen sind als regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges.

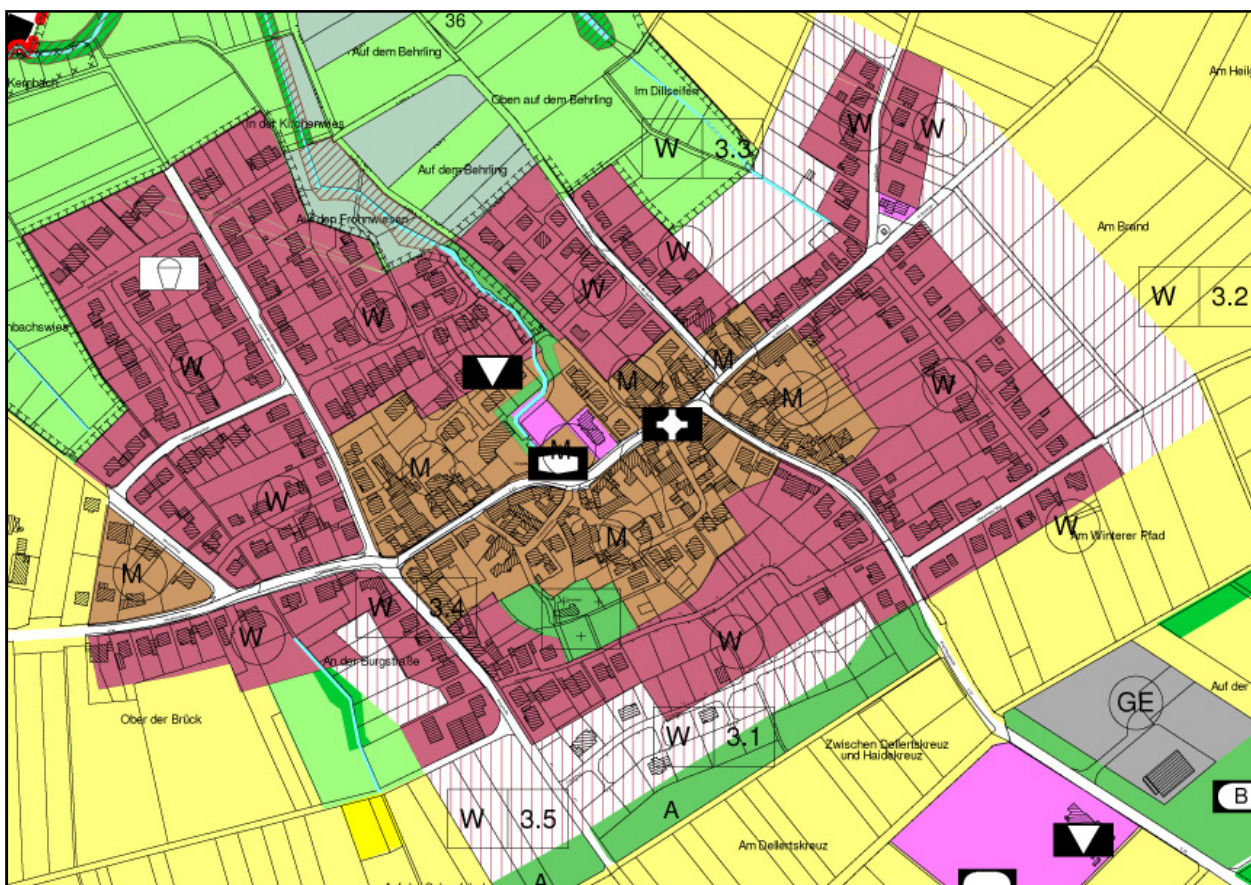
Die Bundesstraße B 9 durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung das Stadtgebiet von Remagen von Süden nach Norden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans gegeben.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen

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. In nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 3.5, im Südwesten gelegen.



5.3 Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	Rhein-Ahr-Eifel (07-LSG-71-4) (im Umfeld, Bereiche der verbindlichen Bauleitplanung werden hiervon nicht erfasst)
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen

01. Dezember 2014



Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: keine Darstellung im Plangebiet. Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert. Prioritätenkarte: Agrarflächen der Grafschaft (Defizit- raum)

6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

6.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Bei einer Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung würde voraussichtlich in ihrer Form der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen bleiben.

6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Umsetzung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben und es entsteht ein Wohngebiet mit ca. 16 Bauplätzen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß der Planung im Bebauungsplan und der anschließenden Erschließungsplanung.

Durch die Errichtung der Wohnbebauung und die Anlage der erschließenden Straßen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter können teilweise durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst reduziert werden (Rückhaltung Niederschlagswasser, Bepflanzung der Baugrundstücke). Da ein vollständiger Ausgleich jedoch nicht möglich ist, wird auch auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen, die im weiteren Verfahren noch zu bestimmen ist.

Der allgemeine Umweltzustand wird sich aufgrund der recht geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind, insgesamt betrachtet nicht erheblich verschlechtern.

7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

01.Dezember 2014

Wesentliche Planungsalternativen mit deutlich geringeren Umweltwirkungen bestehen nicht. Grundsätzlich andere Führungen der Erschließungsstraße und der Baugrundstücksanordnung würden vergleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Stadt steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

8 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

In diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

8.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung/ Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad/ Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich einschränken könnten. Es sind keine störenden Gewerbebetriebe oder emittierende landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ergeben sich im Umkehrschluss auch keine Störungen auf die angrenzenden Nutzungen, sprich der vorhandenen Wohnbebauung. Ein erheblicher und störender Mehrverkehr durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

8.2 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/ gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

01.Dezember 2014

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und die direkt angrenzende Siedlungslage von Oedingen geprägt. Aus diesen Gründen konnten sich innerhalb der Fläche keine hochwertigen Biotope entwickeln.

Besondere faunistische und floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Nach jetzigem Kenntnisstand sind ebenso artenschutzrechtliche Belange durch die Belange nicht berührt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet nur eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten. Als Lebensraum hat das Plangebiet eine Bedeutung für sogenannte kulturfolgende Arten, wie Sperling, Amsel, Elster, Meisen und anderen ubiquitäre Tierarten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Vorbelastung besteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna und Flora.

Durch die Planung sind für das Schutzgut Fauna und Flora keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.3 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope. Die in der näheren Umgebung kartierten Biotope sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

8.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Eine derartige Entsiegelung ist in den meisten Fällen, jedoch nicht möglich. Vorliegend wurden im nördlichen Bereich des Plangebietes in Teilbereichen Flächenversiegelungen vorgenommen (ehem. Schuppen/Hütte, geschotterte Wendemöglichkeit auf Parzelle 53), die im Zuge der Umsetzung des Wohngebietes zurückgenommen/entsiegelt werden können.

Durch die seit geraumer Zeit stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. Von einer Düngung der Flächen ist auszugehen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit ist daher an dieser Stelle nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des flächenmäßigen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung/ der Plangebietsgröße ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als erheblich zu bewerten.

01.Dezember 2014

Dementsprechend soll auf externen Ausgleichsflächen das Schutzgut Boden wieder gefördert/aufgewertet werden. Aus fachlicher Sicht eignen sich hierzu Extensivierungsmaßnahmen (extensive Dauergrünlandflächen, Verzicht auf Düngung/Pestizide, bodenlockernde Bepflanzungsmaßnahmen, u.a.).

Mit Konkretisierung der Planung für die Planfassung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden folgende „externe Kompensationsmaßnahmen“ in die Planung aufgenommen, die einen funktionalen Ausgleich sicherstellen:

- 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. Es ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese vorgesehen.
- 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.

Ergänzende Hinweise: Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurden u.a. mit der Stellungnahme vom 24.01.2014 zum Bebauungsplan folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

„Bergbau/Altbergbau: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Anna“ (Brk.) und „Josephsgrube“ (Fe) liegt.

Im Planungsbereich erfolgt kein unter Bergaufsicht stehender Bergbau. Ferner geht aus den vorhandenen Unterlagen hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Die Unterlagen zu beiden Bergwerken sind jedoch nicht vollständig.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgte oder Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden.

Wir empfehlen Ihnen spätestens, wenn bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.“

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Durch die vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

8.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Im Plangebiet werden keine Oberflächengewässer in Form von Bachläufen oder stehenden Gewässern überplant. Der Abstand zum westlich gelegenen Bachlauf bzw. Wassergraben (Flurstück 96) ist mit rund 38 m bis 52 m groß genug, so dass dieser keine Beeinträchtigung erfährt.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser begünstigt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Versickerung weniger Fläche zur Verfügung steht. Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist es vorgesehen, dass anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser zunächst auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Verweis auf das Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz zurückgehalten und verwertet wird. Nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser wird in einem Trennsystem abgeleitet. Hierzu wird zusätzlich innerhalb der Erschließungsstraße, vor Einmündung in den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße ein Stauraumkanal angelegt, um nur eine zeitverzögerte Ableitung zu erlauben. Somit wird auf diesem Wege ein zeitverzögerter Wasserabfluss gewährleistet und der Eingriff in das Schutzgut kann kompensiert werden.

Im Bebauungsplan werden noch weitere Festsetzungen getroffen, die zumindest eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bewirken. Hierzu zählt z. B. die Pflanzung der Gehölze auf den Privatgrundstücken. Dies hat wiederum positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und dieser so mehr Wasser speichern kann. Weiterhin erhöht sich die Wasseraufnahmemenge durch die Vegetation an sich. Ein dichtes Blätterwerk der Gehölze führt auch zum zeitverzögerten Abfluss von Niederschlag, da dieser teilweise durch die Blätter zurückgehalten wird.

Als zusätzlicher Hinweis, welcher die Eingriffswirkung auf das Schutzgut minimieren kann, ist die Verwendung von Zisternen aufzuführen. Auch die festgesetzte Verwendung von offenporigen Belägen für die Versiegelung von Stellflächen oder Zuwegungen zu den Gebäuden trägt zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

Die Kompensationsmaßnahmen auf den genannten Flurstücken, beeinflussen das Schutzgut Wasser positiv. Durch das Aufgeben der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der dadurch nicht mehr stattfindenden Belastungen in diesen Bereichen, wie z. B. durch das Einbringen von Düngemitteln und Verdichtung des Bodens durch schwere Maschinen, wird für eine bessere Oberflächenversickerung gesorgt. Zudem ist Sorge getragen, dass keine gefährlichen Fremdstoffe in das Grundwasser gelangen.

Ergänzend wird auf die beiden vorgesehenen Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans verwiesen (siehe Erläuterungen zum Schutzgut Boden). Diese wirken ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser und tragen zum Ausgleich bei.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

8.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Die Plangebietsflächen besitzen aufgrund der Ausprägung als Offenland grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der Hangneigung kann die Ortslage auch teilweise von der entstehenden Kaltluft profitieren. Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind jedoch

01.Dezember 2014

nicht zu erwarten, da die umliegenden Offenlandflächen auch zukünftig für eine Kaltluftzufuhr in Oedingen sorgen werden.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden. Das liegt zum einen daran, dass die überplante Fläche sehr klein ist, so dass diese keine große Bedeutung für die Kaltluftentstehung besitzt.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

Die Kreisverwaltung Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Strukturentwicklung weist in Ihrer Stellungnahme vom 03.02.2014 auf Folgenden Aspekt hin. „Gegen die im Betreff genannten Bauleitplanungen bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. Zu beachten ist lediglich, dass sich in der Gemarkung südlich des Ortsteils Oedingen ein Wegekreuz, Nischentyp, 19. JH sowie ein zweites Kreuz, bez. 1510, befinden, die an Ort und Stelle zu erhalten sind. Eine genauere Bezeichnung des Standortes ist leider nicht bekannt.“

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz hat in Ihrer Stellungnahme vom 25. März 2014 darauf hingewiesen, dass der Dienststelle innerhalb des Planungsgebietes bislang kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt geworden sind. Es wird jedoch allgemein auf Folgendes hingewiesen: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.“

Durch das Planvorhaben sind auf planerischer Ebene des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte zu prognostizieren.

8.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Die überplanten Ackerflächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholung, so dass für diese Teilbereiche des Plangebietes keine Veränderung des Status Quo gegeben ist.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Erholungseignung im Plangebiet erhöht, da die den Wohnhäusern zugeordneten Nutzgärten von den Bewohnern zur aktiven oder passiven Erholung genutzt werden können.

Die Wegeverbindungen ins Umland erlauben den Bürgern Spaziergänge oder Joggingrunden im unmittelbaren Umfeld der Siedlungslage. Die Wegeverbindungen werden nicht verändert oder gekappt, so dass diese Nutzung auch zukünftig möglich sein wird. Eine Verschlechterung für die Feierabenderholung im Nahbereich der Ortslage ist somit nicht gegeben.

Eine erhebliche visuelle Fernwirkung ist durch die Entwicklung des geplanten Wohnbaugebietes nicht gegeben: Das Plangebiet schließt direkt an die vorhandene Siedlungslage von Oedingen an. So befinden sich an der nördlichen Flanke und der östlichen Seite des Plangebietes vorhandene Gebäude der Siedlungslage Oedingen, die das Plangebiet abschirmen. Am westlichen Plangebietsrand ist auf dem Flurstück 55 dem neuen Baugebiet direkt eine Streuobstwiese vorgelagert. Im weiteren Verlauf nach Westen befinden sich weitere Einzelbäume und Gehölzstrukturen, die ebenfalls zur Sichtabschirmung des Plangebietes beitragen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der insgesamt nach Norden, leicht nach Nordwesten geneigt ist. Die Geländeneigung beträgt jedoch nur ca. 4 %. Der höchste Punkt des Geländes befindet sich somit im südlichen Bereich, es handelt sich hierbei jedoch noch nicht um den höchstgelegenen Kuppenbereich der gesamtopographischen Situation. Das Gelände steigt, jenseits des Plangebietes, weiter in südlicher Richtung an.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Das liegt daran, dass das Planvorhaben am Rand der Siedlungslage umgesetzt wird. Somit wird das Plangebiet und das Umfeld bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude beschränkt, so dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können. Nach Süden hin wird auch durch die erfolgte Gliederung des Plangebietes in die Ordnungsbereiche 1 und 2 eine niedrigere Maximalgeschossigkeit (nur 1 Vollgeschoss) vorgegeben. Dadurch wird auch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin städtebaulich gestaltet. Mit einer festgesetzten max. Höhenentwicklung von 8,0 m bzw. 9,0 m sind jedoch grundsätzlich keine überhöhten Gebäude im Plangebiet vorgesehen. Durch die randliche Eingrünung des Plangebietes (Festsetzungen im Bebauungsplan) wird zudem ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

8.9 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen wer-

01. Dezember 2014



den in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schützgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

8.10 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.

9 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Natura 2000-Gebiet und grenzt auch an kein Gebiet an.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

10 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien mit der Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäudeorientierung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht negativ betroffen.

11 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt)

01.Dezember 2014



keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

In den Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (nur inhaltliche Wiedergabe):

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.
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.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuchanlage Nr. 3 b sind nicht notwendig, da insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt jedoch nur, wenn die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Überwachungsmaßnahmen sollten sich somit auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes konzentrieren. Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden. Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind hieraus abzuleiten:

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage/ Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Die Gemeinde ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen. Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

01.Dezember 2014

13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im August und Dezember 2013 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Stadt Remagen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung ermöglichen und steuern. Das neue Wohngebiet mit insgesamt ca. 16 Bauplätzen soll am südlichen Rand des Stadtteils Oedingen entstehen. Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 (1) BauNVO entwickelt. Die Gebäude dürfen in maximal zweigeschossiger Bauweise (nur eingeschossig am südlichen Gebietsrand) errichtet werden, um so die Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen. Die Entwicklung von zu hohen Baukörpern wird durch diese Begrenzung unterbunden, und die Höhenentwicklung wird zudem durch die Vorgabe einer maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe geregelt.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und ermöglicht auch dadurch insgesamt eine landschaftsbild- und ortsbildgerechte Gestaltung des Baugebietes. Störende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Plan landespflegerische Festsetzungen. Demnach sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

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.

Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass überwiegend keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. Bei Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass in diesem Fall auch kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, weil mit einer entsprechenden Kompensationsleistung der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden kann. Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert und beeinträchtigt.

01.Dezember 2014



01. Dezember 2014 heu-rb-om-mh-ct Remagen, den
Projektnummer: 12134
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Behrendt
Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski
Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Herbert Georgi (Bürgermeister)

01. 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

Anhang: Pflanzlisten

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrieri</i>	7 m
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

01. Dezember 2014



C Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

01. Dezember 2014

