

## Stadt Remagen

Bebauungsplan 31.15/00  
„Unkeler Weg“, Oberwinter

### Begründung



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage des Gebietes</b>	<b>4</b>
<b>3. Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4. Bauungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1 Bestand	6
4.2 Planung	6
<b>5. Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1 Nutzung	7
5.2 Bebauung	8
5.3 Grünflächen	9
5.4 Begrünung	9
5.5 Verkehrsflächen	10
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft	12
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	16
6.2 Beschreibung des Vorhabens	17
6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	18
6.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	26
6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	26
6.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	26
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
<b>7. Realisierung</b>	<b>28</b>
7.1 Bodenordnung	28
7.2 Erschließung	28
7.3 Kosten und Finanzierung	28

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung

#### Anhang

- Fachbeitrag Naturschutz, punctum, Büro für ökologische Fachfragen, Bonn, Juni 2006
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Unkeler Weg„ in Remagen-Oberwinter (Lärmschutzgutachten), Paul Pies, Schalltechnisches Ing. Büro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Boppard, Mai 2006

Bearbeitung durch:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH  
Meckenheimer Allee 124  
53115 Bonn  
[www.planungsgruppe-hardtberg.de](http://www.planungsgruppe-hardtberg.de)

im Dezember 2006

## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Unkeler Weg“ sollen eine städtebaulich unklare Erschließungs- und Bebauungssituation am südöstlichen Ortsrand von Oberwinter-Rheinhöhe (Birgeler Kopf) geordnet und die Bebauungsmöglichkeiten zum Außenbereich definiert werden.

Bestandteil des Bebauungsplans ist im Norden ein gem. § 34 BauGB bebaubares Grundstück, im Süden ein planungsrechtlich abzusicherndes vorhandenes Wohnhaus im bisherigen Außenbereich sowie eine ca. 1.200 m<sup>2</sup> große Wohnbauflächenabrundung. Die an die Wohnbauflächen angrenzenden Grün- und Freiflächen sollen in ihrer bisherigen Struktur gesichert und vor einer weiteren Bebauung geschützt werden.

## 2. Lage des Gebietes

Das 1,1 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberwinter-Rheinhöhe (Birgeler Kopf) und ist über zwei Wegeanbindungen an die Straße „Im Klosterfeld“ angebunden. Das Gelände fällt zum Rheintal hin im Abschnitt der Zufahrt um ca. 15 - 20 %, dann über 20 %.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet grenzen Wohngebiete an, nach Osten hin – zum Rheintal - bestehen Gartenflächen, die zum Teil noch als Grabeland genutzt werden bzw. bereits in waldartige Sukzessionsflächen übergegangen sind.

## 3. Flächennutzungsplan

Die Baugebiete liegen zum Teil innerhalb der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes. Sie gehen in einem kleinen Teilbereich im Osten darüber hinaus.

Die östlich an die Wohnbauflächendarstellung angrenzenden Gartenflächen sind als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan handelt es sich bei den so dargestellten Flächen um ehemalige Wingert- und Obstflächen, wo sich durch Nutzungsaufgabe Sukzessionswald entwickelt hat. Dabei ist offensichtlich, dass es sich nicht um Wirtschaftswald handelt.

Tatsächlich werden die Flächen – mit Ausnahme des nördlichen Bereichs des Plangebiets – noch immer als Gartenland genutzt, was auch der besonderen Zielaussage des Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans mit der überlagernden Darstellung gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB entspricht („Erhalt der für die Kulturlandschaft Rheintal charakteristischen ehemaligen Wingert- und Obstflächen“). Die Festsetzung der Flächen als Gartenland auf Bebauungsplan-Ebene konkretisiert dieses Ziel des Flächennutzungsplans.

Zur Frage der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan:

Das Gebot des „Entwickelns“ eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB bedeutet nicht nur, dass eine Präzisierung erfolgt, wo eine Flächennutzungsplandarstellung naturgemäß nicht ganz eindeutig ist, sondern es bedeutet auch, dass unter Berücksichtigung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalles der Flächennutzungsplan interpretiert werden kann und muss. Der Flächennutzungsplan muss die Nutzung in ihrem Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darstellen. Er kann naturgemäß nicht Lösungen unter spezieller Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere in topografisch schwierigem Gelände, erarbeiteten. Dies ist Aufgabe des Bebauungsplans, der die Umstände des Einzelfalles vor dem Hintergrund des im Flächennutzungsplan verdeutlichten Konzeptes der Entwicklung berücksichtigen muss.

Dies führt im vorliegenden Fall dazu, dass erst bei der Betrachtung dieses kleinen Teilbereichs die Höhen- und Erschließungssituation genauer berücksichtigt werden kann. Im Höhenverlauf bildet sich nämlich östlich der Flurstücke 140/2 und 146/8 eine kleine Kuppe aus. Der Geländeverlauf ist wegen des Bewuchses heute schwer erkennbar, die alte Parzellenstruktur zeichnet ihn jedoch deutlich nach. Sie führt hier zu einem Bogen, der sich auch im Verlauf der alten Wirtschaftswege wieder findet. Die Grenze der vorhandenen Bebauung (Unkeler Weg Nr. 11, 13, 15, 17, 59, etc.) wird durch die Höhenlinie 130 m ü.NN gebildet. Die geplante, ergänzende Bebauung folgt diesem Höhenlinienverlauf und stellt damit eine der vorhandenen Situation angepasste und - da die Wege schon parzelliert sind und der Kanal schon liegt - sinnvolle Abrundung dar.

Der Bebauungsplan ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Bebauungskonzept

### 4.1 Bestand

Der Randbereich der Siedlungsflächen in der näheren Umgebung ist durch eine sparsame Erschließung und eine Reihe von Grundstücken "in zweiter Reihe" geprägt, die über Vordergrundstücke an die öffentliche Erschließung angeschlossen sind. Östlich des Unkeler Weges schließen gartenbaulich genutzte Flächen an. Im nördlichen Teil des Plangebiets werden die Gartenflächen zur Zeit nicht mehr gartenbaulich genutzt und sind der natürlichen Sukzession überlassen worden.

Ein früheres Fußwegesystem vom Rheinufer auf die Höhe ist zwar in der Parzellierung noch vorhanden, örtlich jedoch zugewachsen und unzugänglich. Der Unkeler Weg ist örtlich vorhanden; ihm liegt auch ein Abwassersammler. Am südlichen Ende des Unkeler Weges befindet sich rheinseitig das vorhandene Wohnhaus Im Klosterfeld 21 mit einem Vollgeschoss, talseits freistehendem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Grundstücke zwischen den Gebäuden im Klosterfeld 4 und 5, auf der Südseite, und 57 bis 59, auf der Nordseite, sind kleinteilig parzelliert und enthalten schmale Abschnitte von Wegeparzellen, die heute keine Bedeutung mehr haben.

Diesen Bereich ordnet der Bebauungsplan, wobei er zwei Baugrundstücke (u.a. mehrere Splitterparzellen), die im Außenbereich liegen würden, mit in die Bebauung einbezieht. Er rundet damit die Baugebiete sinnvoll ab. Insbesondere werden berücksichtigt:

- die vorhandene Erschließung mit dem Kanal im Unkeler Weg,
- sinnvolle Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich,
- Abgrenzung und Sicherung der angrenzenden Flächen im Außenbereich,
- die landschaftliche Eingliederung und
- Kostengesichtspunkte.

### 4.2 Planung

Der von der Straße Im Klosterfeld nach Osten hin abgehende Zweig des Unkeler Weges wird als befahrbarer Wohnweg ausgebaut und erschließt die Gebäude auf den Parzellen 146/8, 140/1, 140/3, 141/1, 170 und z.T. 169/1. Der heute nicht ausgebaute Weg von 3,50 m Breite wird - zur Ermöglichung des Begegnungsfalles PKW/ LKW - in einem Abschnitt auf der Parzelle 139 auf 4,75 m erweitert. Im nördlichen Anschluss an diesen Abschnitt sind, wegbegleitend, ca. 5 Stellplätze mit 3 Bäumen als private Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Erschließung der genannten 3 Gebäude ist eine kleine Wendemöglichkeit mit Vor- und Zurückstoßen am Wohnwegende ausreichend. Wendemöglichkeiten für Müll- oder Möbelfahrzeuge ohne Vor- und

Zurückstoßen benötigen erhebliche Flächen und sind angesichts der geringen Zahl erschlossener Gebäude nicht erforderlich.

Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen unterhalb des Unkeler Weges werden entsprechend der heutigen noch vorhandenen Nutzung der Flächen (südlicher Bereich) bzw. zur städtebaulich und landschaftsplanerisch angestrebten Sicherung der ursprünglichen Gartenlandnutzung (nördlichen Bereich) als Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt. Da es keinen Zwang zur Sicherung einer entsprechenden Bewirtschaftung gibt, kann auch eine fortschreitende Verbuschung, wie auf einigen Nachbargrundstücken, nicht ausgeschlossen werden.

Um zu vermeiden, dass die neue Bebauung stark in die Landschaft wirkt, sind Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Höhenlage sowie zu Dachform und Dachfarben im Textteil aufgenommen worden.

## **5. Festsetzungen**

### **5.1 Nutzung**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete ermöglicht wohnungsnah und wohnungsverträgliche Arbeitsplätze, führt zu kürzeren Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsplatz und folgt damit Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Darüber hinaus handelte sich um ein in Bezug auf die Immissionen vorbelastetes Gebiet durch die Bahnstrecke Köln-Koblenz und die Bundesstraße 9.

Nutzungen mit starkem Verkehrsaufkommen sind aufgrund der Erschließung und der Umgebung nicht beabsichtigt und werden sich praktisch auch wegen der verkehrlichen Einschränkungen nicht ansiedeln wollen. Daher werden im Textteil die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO, „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe „als nur ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt. Bei ihnen sind - anders als bei den allgemein zulässigen Anlagen nach Nr. 3. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ - ein größeres Verkehrsaufkommen und damit größeren Störungen zu erwarten.

Im Übrigen gelten die Beschränkungen nach § 15 BauNVO.

#### **5.1.2 Bauweise**

Zur Vermeidung sehr großformatiger, ortsuntypischer Baukörper erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet eine eingeschränkte offene Bauweise. Diese gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise beinhaltet, dass die in offener Bauweise zu errichtenden Baukörper eine maximale Gebäude-

länge - parallel der öffentlichen Verkehrsfläche - von 18,0 m aufweisen dürfen. In einer uneingeschränkten offenen Bauweise wären Baukörper mit einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig.

### **5.1.3 Maß der Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser sind aufgrund der umgebenden großzügigen Einzelhausbebauung und zum Schutz des Rheintals nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wird auf den größeren Grundstücken mit 0,3 festgesetzt, auf dem bereits heute bebaubaren, kleinen Grundstück (Flurstück Nr. 140/1 und 140/2) mit 0,4, dem Höchstwert der BauNVO.

Die Baumasse wird neben der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl durch die Zahl der Vollgeschosse und der Nichtvollgeschosse bestimmt. Um ein störendes Erscheinungsbild des neuen Gebietes im Rheintal zu vermeiden, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf begrenzt (1 Vollgeschoss), ebenfalls die Höhenlage und die Trauf- und Firsthöhe (Weiteres s.u.).

Durch diese Einschränkungen wird insgesamt ein Wohngebiet erreicht, das deutlich unter den Höchstwerten der BauNVO liegt.

## **5.2 Bebauung**

### **5.2.1 Beschränkung der Wohnungszahl**

Bei der geplanten Einfamilienhausbebauung soll eine Einliegerwohnung - z.B. für das Wohnen mehrerer Generationen im gleichen Haus - nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Der Charakter des Einfamilienhauses soll jedoch gewahrt bleiben. Dem dient die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Damit kann auch das Verkehrsaufkommen, insbesondere der Bedarf an Stellplätzen, in einem der sparsamen Erschließung angemessenen Rahmen gehalten werden.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Das Bauvolumen wird, soweit im Bebauungsplan nichts gesondert festgesetzt ist, durch die Definition des Vollgeschosses in der Bauordnung Rheinland-Pfalz beschränkt. Dies gilt sowohl für Nicht-Vollgeschosse in Untergeschossen als auch für Nicht-Vollgeschosse in Dachgeschossen. Dieser Rahmen bietet einen sehr weiten Spielraum durch starke Unterschiede in der Höhenlage der Gebäude - einerseits Gebäude mit Erdgeschosshöhen auf Höhe der Verkehrsfläche, andererseits Gebäude, deren Erdgeschoss bis zu 1,4 m über die Verkehrsfläche hinausragt - wie auch in der Gebäudehöhe, z.B. durch große Dachräume bei großer Dachneigung und großer Gebäudetiefe. Damit kann ein sehr uneinheitliches Straßenbild entstehen und der einzelne Bauherr kann sich - subjektiv - durch Nachbargebäude beeinträchtigt fühlen.

Hinzu kommt hier, dass aufgrund der 15-20 % steilen Hangneigung bei der rheinseitigen Bebauung im Teilbereich WA 1 bei einem auf Straßenniveau liegenden Erdgeschoss (Vollgeschoss) im Kellergeschoss topografiebedingt leicht ein Vollgeschoss entstehen kann. Dies birgt die Gefahr, dass das neue Gebäude talseits mit 2 Geschossen – oder mehr im Landschaftsbild in Erscheinung tritt. Um dies zu vermeiden, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt, und seine Höhenlage in Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße ebenfalls begrenzt, so dass das Untergeschoss weitgehend im Erdreich liegen muss. Nutzungsmöglichkeiten sind dennoch gegeben. Dem gleichen Zweck dienen auch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen sowie die Festsetzungen zu den Dächern nach Landesrecht.

Zur Vermeidung hoher Außenwände bei Pultdächern (Teilbereich WA 2) wird die max. Traufhöhe bei Pultdächern auf eine, von der äußeren Fassadenebene 2,0 m zurückliegende Fläche beschränkt. Damit ist kein großes durchgehendes Pultdach möglich, das auf der hohen Seite (First) so hoch wie zwei bzw. drei Geschosse werden könnte, sondern eine Gliederung der Dachfläche in zwei Pultdächer.

### **5.2.3 Firstrichtung**

Die Stellung der Gebäude in Verbindung mit unterschiedlichen Dachausrichtungen kann ein sehr unruhiges und in der Landschaft auffallendes Bild des Baugebietes ergeben. Daher wurde die Firstrichtung in Bereichen festgesetzt, in denen ein Interesse an einem ruhigen Bild besteht.

Dies ist vor allem der Randbereich zur freien Landschaft (Rheintal) hin. Eine traufständige Bauweise fällt wegen der geringeren Fassadenhöhe gegenüber einem Giebel und der im Vergleich zu Giebeln ruhigeren Fassadenform im Landschaftsbild weniger auf. Damit wird dem Ziel einer möglichst unauffälligen Integration des Baugebietes in die Landschaft Rechnung getragen.

Im WA 2 ist keine Firstrichtung festgesetzt, da dort - aufgrund der Innenlage - ein übergeordnetes Regelungsinteresse an der Stellung der Baukörper bzw. der Dachrichtung nicht erkennbar ist.

### **5.3 Grünflächen**

Die vorhandenen Gartenflächen sind - entsprechend der tatsächlichen bzw. der ursprünglichen Nutzung - als private Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt.

### **5.4 Begrünung**

Eine Begrünung des Gebietes wird auf den Gartenflächen der Einfamilienhäuser stattfinden (siehe grünordnerische Festsetzungen).

Des weiteren erfolgt eine rheinseitige Ortsrandbegrünung des Gebietes. Dieser Randstreifen ist als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

### 5.5 Verkehrsflächen

Der kleine Stichwege hat neben der Erschließungsfunktion auch eine Aufenthaltsfunktion und ist deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Bei ihm ist von einem verkehrsberuhigten Ausbau und einer Gestaltung im Mischprofil (ohne Trennung von Fußgängern und Fahrzeugen) auszugehen. Damit sind einerseits hier alle Anliegerverkehre möglich, andererseits ist dieser Wohnweg für den Aufenthalt der Anlieger und für Kinderspiel gut geeignet.

Die planungsrechtliche Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist zu unterscheiden von der verkehrsrechtlichen Ausweisung als „Verkehrsberuhigte Zone“ (blaues Schild 328, mit Auto und spielendem Kind), die mit diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In der „Verkehrsberuhigten Zone“ darf lediglich Schrittgeschwindigkeit (4-7 km/h) gefahren werden. Für die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Wohnwege wären jedoch z.B. auch Tempo-20 oder Tempo-30-Zonen denkbar.

Die kleine Wendeanlage ermöglicht die Zufahrt zu den jeweiligen Garagen und das Wenden von Lieferwagen. Eine Befahrung durch Müllfahrzeugen ist möglich, wenn diese am Ende der Erschließungswege durch Vor- und Zurücksetzen wenden. Wendeplätze ohne Vor- und Zurückstoßen würden wesentlich größere Wendeflächen erfordern und würden für die wenigen erschlossenen Grundstücke einen unverhältnismäßig großen Aufwand und Eingriff in die Grundstücke erfordern. Sie sind daher nicht vorgesehen.

Sollte die Befahrung mit Müllfahrzeugen nicht möglich sein, ist ein Aufstellplatz für Müllbehälter im Bereich der privaten Verkehrsfläche (Nähe Einmündung zur Straße Am Klosterfeld) vorzusehen.

Die bestehenden Wirtschaftswegen werden beibehalten und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die Anordnung eines Längsparkstreifens auf der Nordseite der Erschließungsstraße bietet sich wegen des hängigen Geländes im Bereich der Wohngebiete an. Hierdurch kann die Zahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken verringert und Eingriffe in das Gelände vermindert werden. Es besteht kein größerer Bedarf an öffentlichen Stellplätzen, sodass die Festsetzung als private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Parkplatz“ sich hier anbietet.

Stellplätze entlang von Straßen und Wohnwegen stellen normale Nutzungen dar, sodass damit keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz verbunden sind oder Beschränkungen wegen benachbarter Wohngrundstücke in die Überlegungen mit einbezogen werden müssten.

## 5.6 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt in einem Bereich, der von der Bundesstraße 9 und insbesondere von der Bahnlinie Köln- Koblenz, trotz eines Abstands von ca. 200 m noch sehr stark betroffen ist. Daher wurden die Lärmimmissionen durch ein Gutachten<sup>1</sup> ermittelt und darauf aufbauend textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Im Bereich der geplanten Wohnhäuser sind Pegel bis zu 57 dB(A) und am bestehenden Wohnhaus Pegel bis zu 54 dB(A) zu erwarten. Dabei sind die Nacht- und Tageswerte weitgehend gleich (!), da die Bahnstrecke durchgehend hoch belastet ist.

Die Orientierungswerte nach den 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Somit ergeben sich insbesondere nachts erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte, die durch besondere bauliche Maßnahmen für die Innenräume soweit gedämpft werden müssen, dass ein ruhiges Schlafen möglich ist.

Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, deren Auswahl weitgehend den Bauherren überlassen werden soll:

- Grundrisslösungen mit Lage von Schlaf- und Arbeitsräumen auf der dem Rhein abgewandten Seite.
- Verwendung von Baustoffen und Baukonstruktionen mit dem erforderlichen Schalldämmmaß.
- Schallschutzfenster mit schalldämmender Belüftung, sodass auch nachts in den Schlafräumen noch ein Luftaustausch erfolgt.
- Doppelfassade oder Wintergarten.

Die Belastung der Freibereiche von ca. 57 dB(A) stellt eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18.005 um 2 dB(A) dar. Sie wird jedoch hingenommen, da auch in Mischgebieten mit einem Orientierungswert von max. 60 dB(A) noch Wohnen und die Nutzung von Freiräumen möglich ist. Darüber hinaus sind auch durch die Grundrissanordnung wohnungsbezogene Freiflächen auf der von der Bahnstrecke abgelegenen Seite möglich.

Für die wohnungsnahen Außenbereiche (Balkone, Terrassen, Teile des Gartens), die zur Bahnlinie hin orientiert sind, sind Schutzmaßnahmen wie Mauern, Glaselemente, Wintergärten o. ä. möglich. Es wurde darauf verzichtet derartige Maßnahmen festzusetzen, um den Bauherren einen möglichst großen, individuellen Spielraum zu belassen (unter 3. „Hinweise“ enthält der Textteil Empfehlungen zum Immissionsschutz).

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Unkeler Weg“ in Remagen Oberwinter, Paul Pies, Schalltechnisches Ing. Büro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Boppard, Mai 2006

## 5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit einer Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. § 1 a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind. Dabei gilt die Einschränkung: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Zur fachgerechten Bearbeitung dieses Themas wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen wurden. Das bereits heute gem. § 34 BauGB mögliche Gebäude im Gebiet WA 2 wurde nicht als Eingriff gewertet.

Mit den Grünfestsetzungen wird ein Teil des ökologischen Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird gemäß den Ausführungen des Fachbeitrags Naturschutz und des Umweltberichts durch eine externe Ausgleichsfläche (Obstwiese) vollständig ausgeglichen.

Eine besondere Bedeutung hat das Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien, in denen nicht die vollständige Behebung der optischen Veränderungen im Landschaftsbild, sondern eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes gefordert wird, hat die Untersuchung im Fachbeitrag Naturschutz folgendes Ergebnis:

Trotz der exponierten Lage des Baugebietes sind aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Begrünung des Hangbereichs die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering. Das Baugebiet ist zum Rheintal hin aus geringer Entfernung optisch weitgehend abgedeckt und nur aus größerer Entfernung von wenigen Stellen aus sichtbar. Eine gute Sichtbarkeit ist lediglich von höher gelegenen Standorten auf der gegenüberliegenden Rheinseite gegeben. Bei diesen beträgt der Abstand jedoch über 2 Kilometer und ist damit für die kleinteilige Bebauung (Einfamilienhäuser) ohne Bedeutung.

Selbst im Winter (ohne Belaubung der Bäume) ist die geplante Bebauung von der Bundesstraße 9 aus praktisch nicht zu sehen. Während der Vegetationsperiode ist sie definitiv hinter dem Großgrün verborgen.

Aus größerer Entfernung, z.B. vom Hafen in Oberwinter aus, wird der Standort durch den nördlich gelegenen, bebauten Bereich (ehemalige Residenz des portugiesischen Botschafters) mit seinen Gebäuden und den Bäumen verdeckt. Von Süden gesehen, z.B. im Bereich Unkelstein von der B 9 (Hochlage), wird der Standort durch die auf der Südseite stehenden Bäume und den Höhenverlauf des Birgeler Kopfes verdeckt. Beim Blick von der Rheinpromenade in Remagen auf den Standort sind lediglich einige Gebäude erkennbar ohne Zuordnung zu Einzelgebäuden. Hier würde sich durch eine neue Bebauung kein neues Bild ergeben. Zudem ist dieser Standort mit etwa 4 – 5 km Abstand für die Frage der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bereits irrelevant.

Eine bessere Sichtbarkeit ist lediglich von der gegenüberliegenden Rheinseite in Unkel auf einem relativ schmalen, einige 100 m langen Abschnitt gegeben. Hierzu beträgt der Abstand jedoch zwischen 600 und 900 m. Wie aus der u.a. Visualisierung ersichtlich wird, ist der Eingriff in das Landschaftsbild auch von Unkel aus kaum erkennbar.



Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind im Rahmen des Bebauungsplans insoweit berücksichtigt, als dass die Höhe, das Volumen und die Länge der Baukörper deutlich eingeschränkt sind sowie eine rheinseitige Randeingrünung der Grundstücke festgesetzt ist.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Rhein – Ahr – Eifel“, Verordnung vom 23.5.1980 stellt für den Bebauungsplan formal kein Problem dar. § 1 Abs. 2 lautet: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.“ Insofern sind Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes von vorneherein von der Geltung der Landschaftsschutzverordnung ausgenommen.

Die Landschaftsschutzverordnung wird jedoch so verstanden, dass, unabhängig von dieser formalen Regelung, die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Landschaftsschutzverordnung besonders sorgfältig abgewogen werden muss. Dazu trägt der Fachbeitrag Naturschutz bei.

## 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Verfolgung baugestalterischer Absichten in diesem neuen Baugebiet werden einige Festsetzungen zur Gestaltung für notwendig erachtet.

Zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene, bedeutende Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 88 LBauO getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

### Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Rheintals und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende dunkle Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit den Baum- und Buschgruppen (Ahrtal, Rheintalhänge) eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken.

Bei den Dachformen soll eine gewisse Einheitlichkeit und dennoch auch eine, einem neuen Baugebiet angemessene Gestaltungsfreiheit erreicht werden.

Durch die Festsetzung von geeigneten Dächern in der Form von Satteldächern (WA 1) und Sattel- und Pultdächern (WA 2) mit einem deutlichen Spielraum in der Dachneigung wird dem Rechnung getragen. Während bei Satteldächern das Erscheinungsbild von aufgehender Wand, Trauflinie, Dachfläche und Firstlinie durch die zahlreichen Beispiele in der Umgebung vorstellbar ist, können bei Pultdächern ungewollte Erscheinungsformen auftreten. Bei einem über die gesamte Haustiefe durchgehenden, ungeteilten Pultdach von 30° Dachneigung würde bei einer durchschnittlichen Haustiefe von 10,0 m auf der hohen Seite eine Wandhöhe über der Traufe von 5,0 m, entsprechend zwei Geschossen, entstehen. Eine solch starke Abweichung vom üblichen Erscheinungsbild ist unter nachbarlichen wie unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht gewollt. Daher wurde die höchstzulässige Firsthöhe auf die Mittelzone der Gebäudefläche beschränkt, wo der Dachfirst nun einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Ebenen der Außenwände einzuhalten hat. Dadurch wird erreicht, dass zu den Außenflächen hin der hoch aufragenden Fassadenfläche des Pultdaches ein weiteres Pultdach vorgelagert ist. Die Erscheinungsform nähert sich dadurch der eines Satteldaches mit größeren, vor allem höheren Gauben an.

Im Teilbereich WA 1 wurde auf die Zulässigkeit von Pultdächern verzichtet, um den Eingriff in das Landschaftsbild des Rheintals weiter zu minimieren.

Die Forderung, dass aneinander gebaute Garagen und Carports die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen müssen, soll Verunstaltungen von vorneherein vermeiden.

Um noch gut erkennbare Dachflächen zu erhalten, werden die Dachaufbauten in Bezug auf ihre Einzelbreite, die Gesamtbreite und die Abstände zu den Hausrändern hin etwas eingeschränkt. Eine merkliche Behinderung eines Dachausbaus ist damit jedoch nicht verbunden. Neben der Belichtung über die Dachaufbauten kann der Dachraum auch von den Giebelseiten her belichtet werden.

### **Einfriedungen**

Für das Straßenbild, und damit das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes, spielen für den normalen Betrachter die Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine wesentliche Rolle. Angestrebt wird hier eine sichtbare Markierung der Grundstücke, bei der dennoch ein optischer Übergang in die Vorgärten und Gartenbereiche gegeben ist. Gleichzeitig soll ein auffallend unruhiges oder gar störendes Erscheinungsbild, das durch Zäune unterschiedlicher Materialien und Farben (in unterschiedlichen Farben verputzte bzw. in Naturstein belassene Mauern, Maschendrahtzäune, schmiedeeiserne Zäune, niedrige und hohe Holzzäune in unterschiedlicher Farbe) in vielen Baugebieten das Bild negativ prägt, vermieden werden. Dabei ist dem berechtigten Schutzinteresse der Eigentümer in Bezug auf die Zugänglichkeit und die Einsehbarkeit der Grundstücke Rechnung zu tragen. Als die geeignete Form wurde hier die Forderung textlich aufgenommen, dass als straßenseitige Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken optisch in Erscheinung treten sollen. Zusätzlich mögliche Zäune sind nur in einer durch die Hecken verdeckten Form bzw. Größe zulässig.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern.

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen und eine Berücksichtigung im Plan oder bei seiner Aufstellung erfordern.

Behörden, Träger öffentlicher Belange	Berücksichtigung
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Um bei Bodenfunden eine ordnungsgemäße Behandlung zu sichern, sind im Bebauungsplantextteil Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.</li> </ul>
<p><b>Kreisverwaltung,</b></p> <p><b>Naturschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedenken, da der Flächennutzungsplan das Plangebiet nicht als Bauland darstellt.</li> <li>• Grundsätzliche Bedenken wegen des Natur- und Landschaftsschutzes.</li> <li>• Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes muss im weiteren Verfahren noch erfolgen.</li> <li>• Bedenken dagegen, dass auf eine Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen auf den Grundstücken verzichtet wird.</li> <li>• Bedenken dagegen, dass eine faunistische Erhebung nicht stattgefunden hat.</li> <li>• Hinweis auf den LEP III, in dem das Gebiet in einer Vernetzungssachse für den Biotop- und Artenschutz liegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt.“ Dies ermöglicht die Einbeziehung kleiner Flächen in das Bauland.</li> <li>• Da die Bedenken nicht substantiiert werden, ist eine Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.</li> <li>• Erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz.</li> <li>• Es wurden im Entwurf entsprechende Festsetzungen getroffen. Dabei unterliegt die Wahl der geeigneten Form von Ausgleichsmaßnahmen der Planungshoheit der Gemeinde.</li> <li>• Es wurden keine Informationen dafür gegeben, dass eine solche Erhebung erforderlich sei. Bei der Bestandserhebung im Fachbeitrag Naturschutz haben sich örtlich auch keine Hinweise dafür ergeben.</li> <li>• Diese Hinweise sind für den Bebauungsplan ohne Bedeutung.</li> </ul>

<p><b>Landesplanung/ Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedenken wegen Abweichung von Flächennutzungsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies schließt die Einbeziehung kleiner Flächen in das Bauland ein.</li> </ul>
<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu Bergbau/Altbergbau und Boden und Baugrund werden keine Einwände erhoben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Damit sind keine besonderen Anforderungen an den Baugrund im Bebauungsplan zu beachten.</li> </ul>

## 6.2 Beschreibung des Vorhabens

### 6.2.1 Inhalte und Ziele

Kleine Abrundung der Bebauung am Rande von Oberwinter in Form von 3 Einzelhäusern, davon wäre eines bereits nach § 34 BauGB zulässig. Darüber hinaus Einbeziehung von bestehenden Gartenflächen und eines bestehenden Wohnhauses.

Es sind von der Planung keine geschützten Biotope gem. § 28 LNatSchG RLP betroffen.

Es drängt sich keine höhere Untersuchungstiefe für bestimmte ökologisch-landschaftliche Schutzgüter auf, die über den Standard eines qualifizierten Fachbeitrags Naturschutz hinausgehen. Das ökologische Fachgutachten wurde vom Büro für ökologische Fachfragen, punctum, Dr. Rombach, Bonn, erarbeitet.

### 6.2.2 Festsetzungen des Vorhabens

Allgemeines Wohngebiet mit Erschließung sowie Grünflächen „Gartenland“.

### 6.2.3 Standort

Südöstlicher Ortsrand von Oberwinter.

### 6.2.4 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um ein ca. 2.500 m<sup>2</sup> großes Wohngebiet mit ca. 3 neu zu bebauenden Baugrundstücken und einem bestehenden Wohnhaus. Die versiegelte Fläche beträgt ca. 650 qm.

### 6.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung

Insbes. § 1 (5) BauGB:

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes Rheinland-Pfalz ergänzt und konkretisiert.

### 6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

#### 6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

s. hierzu insbesondere Fachbeitrag Naturschutz

##### a) Umwelt

Tiere: z.T. noch genutzte, z.T. auch aufgegebene Nutzgärten in verschiedenen Stadien der Sukzession mit Vorkommen ubiquitärer Arten. Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.  
Insgesamt geringe Bedeutung.

Pflanzen: s.o. und s. Fachbeitrag Naturschutz.  
Insgesamt geringe Bedeutung.

Boden: überwiegend mittel basenhaltige Braunerden über Löss. Keine besondere Empfindlichkeit.  
Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser: Keine Wasservorkommen, Versickerung. Keine besondere Empfindlichkeit.  
Insgesamt keine Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine besonderen Belastungen.  
Gute Durchlüftung aufgrund Lage im Rheintal und Höhenlage. Keine besondere Empfindlichkeit.  
Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, Niederschläge 750 mm, unempfindlich.  
Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage im Außenbereich am Rande des Ortes und des Rheintales, geringfügige Verschiebung des Ortsrandes in das Rheintal.  
Wegen Relief und Vegetation geringe Fernwirkung.  
Erholungsfunktion der Landschaft und kulturhistorische Bedeutung sind mit zu berücksichtigen.  
Bedeutung, obwohl das Plangebiet klein ist, wegen der Erholungsfunktion und der kulturellen Bedeutung des Rheintales.

Biologische Vielfalt: Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Biotoypen mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Sukzessionsflächen). Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.  
Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar (s. Fachbeitrag Naturschutz).

Schutzgebiete: NSG, Gesch. Landschaftsbestandteil, FFH, Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG sind nicht vorhanden, Lage des Gebietes im LSG „Rhein-Ahr-Eifel“ ist von Bedeutung, Bebauungspläne sind automatisch ausgenommen (§ 1 Abs. 2 der Verordnung vom 23.05.1980).  
Sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Gebiet ist insgesamt durch noch bestehende gartenbauliche Nutzung, die beibehalten wird, sowie aufgegebene Gartennutzung mit Gehölzen in unterschiedlichen Stadien der Sukzession geprägt.

Insgesamt hat es eine mittlere oder geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die Erholungsfunktion im Rheintal ist ausgeprägt, wird jedoch wegen der Lage auf der Höhe nicht betroffen.

Sichtbezüge in die nähere Umgebung sind aufgrund von Topografie und Bewuchs beschränkt, weiträumig bestehen sie zu den Hangorten der gegenüberliegenden Rheinseite, zum Siebengebirge und nach Remagen.

Letztere sind aufgrund der großen Entfernung als Eingriff in das Landschaftsbild ohne Bedeutung, auch wenn sie in Bezug auf die Wohnqualität einen besonderen Reiz des Standortes ausmachen.

Das Gebiet gliedert sich an die bestehende Bebauung an und wird in absehbarer Zeit eingegrünt sein.

Aufgrund der Anbindung der wenigen Gebäude wird die Verkehrsbelastung im benachbarten Wohngebiet kaum merklich ansteigen. Veränderungen der Luft, des Klimas und im Wasserhalt sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zu erwarten.

Schutzgebiete sind mit Ausnahme des LSG „Rhein-Ahr-Eifel“ nicht betroffen. Dieses tritt jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes automatisch zurück.

### **6.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen**

- **status quo**
- **Durchführung der Planung**

mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf **Natur und Menschen**

#### **a) Entwicklung der Natur**

- **Beibehaltung des Status quo**

Weitergehende Sukzession mit Verbuschung oder Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung. In beiden Fällen keine wesentlichen Veränderungen, da der große, begrünte Hangbereich ökologisch dominiert.

Geringe Bedeutung.

- **Durchführung der Planung**

**Bauphase**Bodenstruktur:

Starke, aber nicht dauerhafte Veränderung s.o.  
Geringe Bedeutung.

Arten- und Biotopschutz:

Verdrängung heutiger Biotoptypen, geringe Veränderung.  
Geringe Bedeutung.

Landschaftsbild:

Vorschieben des Ortsrandes mit Veränderungen des Ortsbildes im Nahbereich nicht sichtbar. Veränderung des Ortsrandes nur auf größere Entfernungen (z.B. gegenüberliegende Rheinseite) einsehbar; Neubebauung fällt aber wegen der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild kaum auf. Veränderung während der Bauphase am stärksten, da noch keine Eingrünung auf den Grundstücken besteht.

Aber: Eingrünung zum Rhein hin bleibt bestehen.

Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser:

Teilversiegelungen, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses. Geringe und zeitlich begrenzte Auswirkungen.

Geringe Bedeutung.

Klima /Luft:

Fahrzeugabgase und Staub. Geringe Erhöhung der heutigen Belastung.

Vernachlässigbare Bedeutung.

**Dauerhafte Veränderungen**Bodenversiegelung:

Deutliche Veränderung, Versiegelung ist nicht durch Entsiegelungen ausgleichbar. Ausgleich ist gesetzlich allerdings auch nicht gefordert.

Arten- und Biotopschutz:

Deutliche Eingriffe, Ausgleich nur teilweise im Gebiet möglich (s. Fachbeitrag Naturschutz). Verbleibendes Defizit wird extern vollständig ausgeglichen.

Verlust landwirtschaftlicher Flächen:

Tritt durch Bebauung ein. Ist nicht ausgleichbar, hat jedoch geringe Bedeutung für die Landwirtschaft, da heute die betroffenen Grundstücke weitgehend unbewirtschaftet sind.

Wasserhaushalt:

Grundwasserneubildung wird durch eine zu erwartende teilweise Ableitung oder Nutzung des Regenwassers leicht reduziert. Merkliche lokale Auswirkungen durch Reduktion der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.  
Keine Bedeutung.

Klima/Luft:

Geringere Abkühlung infolge Bebauung, aufgrund der guten Durchlüftung in der Höhenlage.  
Ohne Bedeutung.

Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten:

Schutzgebiete sind mit Ausnahme des LSG „Rhein–Ahr–Eifel“ nicht betroffen (Entlassung aus LSG automatisch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes).

**b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt****• Beibehaltung des Status quo**

Unverändert. Keine negativen Auswirkungen bekannt.  
Keine Bedeutung

**• Durchführung der Planung****Während der Bauzeit:**

Zu erwartende Emissionen:

Erhöhte Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind Störungen der benachbarten Wohngebiete gering und nur für kurze Zeit zu erwarten.

Keine Bedeutung.

**Auf Dauer:**

Emissionen:

Lärmemissionen des allgemeinen Wohngebietes sind unbedeutend. Keine Überschreitung der Orientierungswerte für die benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Keine Bedeutung.

Verkehrslärm durch das neue Wohngebiet ist aufgrund der geringen Größe gering. Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Keine Bedeutung.

Immissionen

Bestehende Immissionen aufgrund der Nähe der Bahnlinie und der B 9 beträchtlich. Ermittlung durch Lärmgutachten. Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18.005 gem. Gutachten gegeben, insbesondere nachts.

Hohe Bedeutung.

Abfälle, Abwasser

Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

Oberflächenwasser:

Keine Wasserflächen vorhanden. Keine Betroffenheit.

Keine Bedeutung.

Grundwasser:

Gesetzeskonforme Beseitigung des Regenwassers ist gesichert. Verunreinigungen des Grundwassers sind ausgeschlossen.

Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung), Abschichtung angezeigt.

Bebauung hat geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildung. Niederschlagswasserversickerung auf Grundstück ist auf Nachweis möglich.

Boden:Altlasten:

Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren. Keine erhöhte Empfindlichkeit. Keine Bedeutung.

Anreicherung mit Schadstoffen:

Bei Wohngebiet nicht zu erwarten.

Geringe Bedeutung.

Versiegelung:

moderat (überwiegend GRZ 0,3 ). Unterhalb der Höchstwerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Wird im Rahmen des LPB erfasst und ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen erfahrungsgemäß nicht voll ausgeglichen werden.

Erosionsgefährdung:

Trotz starker Hanglage keine konkreten Anhaltspunkte.

Keine Bedeutung.

Luft, KlimaErhöhung von Schadstoffemissionen:

Geringfügig. Durch Gebäudeheizung und Verkehr denkbar.

Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete:

Mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes sind keine Schutzgebiete betroffen.

Geruchsbelästigungen: Entstehen von Gerüchen bei WA-Gebiet nicht in merkbarem Umfang zu erwarten.

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:

Nicht zu erwarten wegen Höhenlage im Außenbereich und geringer Verdichtung. Insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen.

Keine Bedeutung

Natur und Landschaft

Inanspruchnahme von Sukzessionsflächen. Keine wesentlichen Auswirkungen, da kleines Gebiet.

Geringe Bedeutung

Ausblick, Landschaftserleben

Blickbeziehungen:

geringfügige Veränderungen durch Verschieben des Ortsrandes (s. Fachbeitrag Naturschutz).

Blick vom Unkeler Weg ins Rheintal wird teilweise verstellt. Geringfügige Veränderung.

Geringe Bedeutung.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.

Keine Bedeutung.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht gegeben.

Keine Bedeutung.

Denkmale, Denkmalbereiche

Nicht erkennbar, im Verfahren nicht benannt.

Keine Bedeutung.

Sonstige Objekte

Umgebung: Nachbarbebauung. Verringerung der Aussicht und geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der Aussicht. Verkehrsbelastung liegt nicht an Zumutbarkeitsgrenze.

Keine Bedeutung.

Vernichtung wirtschaftlicher Werte

Durch das Gebiet verläuft eine Wasserleitung. Sie wird erhalten. Keine Betroffenheit.

Keine Bedeutung.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet teilweise ausgeglichen werden, darüber hinaus außerhalb, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild beschränken sich auf weiter entfernt liegende Gebiete und sind gering.

Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- oder Sachwerte sind nicht betroffen.

### **6.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### Natur und Landschaft

Durch das Baugebiet wird Freiraum in Anspruch genommen mit dem Verlust der Nutzpflanzen und gewisser, kleinteiliger Veränderungen der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere die Bodenversiegelung. Keine ungewöhnlichen Umweltauswirkungen.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Beschränkung der GRZ, Freihaltung des angrenzenden Böschungsbereichs. Moderate Versiegelung der nicht überbauten Flächen.

Begrünung innerhalb des Gebietes vorgeschrieben mit standortgerechter Bepflanzung und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher entlang der Gebietsgrenze (s. Plan und textliche Festsetzungen), weitere Begrünung zu erwarten.

Ausgleich erfolgt durch differenzierte Anforderungen zur Bepflanzung und externe Ausgleichsmaßnahmen.

#### Potenzielle Immissionen im Umfeld.

Konflikt altes Wohngebiet/ neues Wohngebiet ist sehr gering und hinzunehmen.

Das Wohngebiet ist durch die Emissionen der Bahn und der B 9 stark vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18.005 deutlich überschritten sind, insbesondere nachts.

Hohe Bedeutung, Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich und im Textteil enthalten.

### **6.3.4 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung.

Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Versiegelung kann – mangels Verfügbarkeit – nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle kompensiert werden.

Auch der Eingriff in Landschaftsbild bleibt bestehen.

### **6.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Weitgehende Südorientierung der Baukörper ist aufgrund der Hanglage und des Zieles der Einordnung der Bebauung in die Landschaft nicht möglich. Solarkollektoren zulässig. Solarkollektoren auf Nebenanlagen oder untergeordneten Gebäudeteilen mit Südorientierung möglich. Vom Gebäudeentwurf abhängig.

Innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen zur Versorgung (u.a. Blockheizkraftwerke) zulässig. Aufgrund der Einzelhausbebauung eher theoretische Möglichkeit.

Konkrete Forderungen zur Energieeinsparung gehen über Ermächtigung des BauGB hinaus.

### **6.3.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Siehe Fachbeitrag Naturschutz.

### **6.3.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. einem Kurgebiet.

Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.

Keine Bedeutung.

### **6.3.8 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf.

#### Nullvariante:

Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, hier ein Baugebiet zu entwickeln, um damit unter Nutzung vorhandener Erschließung Wohnbaugrundstücke in Oberwinter anzubieten.

#### Standortauswahl / Alternativstandorte

Maßgeblich waren folgende Gesichtspunkte:

- Bereits teilweise erschlossenes Gebiet.
- Attraktive Ortsrandlage.
- Geringer Erschließungsaufwand.
- Die Eigentümer befürworten das Baugebiet, so dass eine Verwirklichung in angemessener Zeit realistisch ist; keine Vorratsplanung.

#### 6.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Prüfmethode orientieren sich an den gesetzlichen Vorschriften und deren zugehörigen Verordnungen und Richtlinien.  
Sie werden in den Gutachten jeweils angegeben.  
Der Kenntnisstand und die Methoden sind für die Behandlung dieses „normalen“ Vorhabens ausreichend.

#### 6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)  
Keine.

#### 6.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

(z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Dies betrifft unvorhergesehene und erhebliche Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung. Nicht die Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes.
- Abstände einer Überprüfung.
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen.

#### Ergebnis

Bei wesentlicher Erhöhung der Verkehrsbelastung der Bundesbahnstrecke mit Erhöhung der Lärmemissionen sind Auswirkungen auf das Plangebiet zu prüfen.

Auswertung von einschlägigen Bürgeräußerungen sind in der Verwaltung zu prüfen.

In allen Fällen wird ein Bericht innerhalb der Verwaltung mit Aufklärung des Sachverhaltes und erforderlicher Maßnahmen empfohlen.

#### 6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden zwei Grundstücke durch Einfamilienhäuser neu bebaubar, bei einem weiteren Grundstück wird die Bebauungsmöglichkeit, die im Rahmen von § 34 BauGB bereits besteht, durch den Bebauungsplan näher bestimmt.

Die Erschließung durch einen Weg besteht bereits, ebenfalls die Abwasserbeseitigung durch einen im Unkeler Weg verlaufenden Kanal.

Die Bebauung stellt aufgrund der topografischen Situation eine Abrundung der bisherigen Bebauung dar, sodass eine „Ausuferung“ nicht zu befürchten ist.

In Anspruch genommen werden Gartenparzellen, die z.T. verwildert und durch die natürliche Sukzession verbuscht sind. Sie sind Teil des unbebauten Hangbereichs.

Die Auswirkung auf das Landschaftsbild sind gering, da das Gebiet durch den grünen Hangbereich weitgehend optisch abgeschirmt wird und die Bebauung nur in größerer Entfernung nahezu unmerklich zu sehen ist. Schutzgebiete sind mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ nicht betroffen. Dieses wird der Verordnung gemäß mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für das Gebiet automatisch aufgehoben. Durch eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss und Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe von Dächern sowie Dachform und -farbe wird eine Begrenzung der Wirkung auf das Landschaftsbild sichergestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Auch in den Punkten Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kulturwerte sind von der Planung nicht betroffen.

In Bezug auf die Immissionsbelastung des Gebietes sind die Lärmimmissionen der Bahnlinie von Bedeutung. Für sie wurden im Textteil Forderungen bzw. Empfehlungen in Bezug auf die Lärmschutzwerte der Gebäude zum Schutz der Innenräume und zum Schutz der wohnungsnahen Freiräume aufgenommen. Damit ist dieser Konflikt gelöst.

## 7. Realisierung

### 7.1 Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Sollte dies nicht sein, wird eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB durchzuführen sein.

### 7.2 Erschließung

Die anfallenden Schmutzwässer werden durch den Anschluss an den bestehenden Kanal beseitigt.

Das Niederschlagswasser muss beseitigt werden, dass die unterliegenden Grundstücke nicht betroffen werden. Soweit dies nicht durch Versickerung oder Rückhaltung (Zisternen) auf dem Grundstück gewährleistet ist, ist ein Anschluss an den Kanal erforderlich.

### 7.3 Kosten und Finanzierung

Es ist vorgesehen, dass der Ausbau der Erschließung durch die Eigentümer dieser Grundstücke getragen wird.

-ph- planungsgruppe hardtberg GmbH

Dezember 2006

Stadt Remagen



Herbert Geptgi  
Bürgermeister