

STADT REMAGEN

Begründung zum Bebauungsplan 10.48/00 „Joseph-Rovan-Allee“

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT REMAGEN**

Stand: 13. Juli 2015
Projekt-Nr.: 12 201

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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)	6
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	6
2	BESTANDSSITUATION	10
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	14
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	14
3.2	Flächennutzungsplan	15
4	PLANINHALTE	17
4.1	Erschließung	20
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Bauweise	25
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	26
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
4.7	Stadtökologie / Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien	27
4.8	Immissionsschutz	28
4.9	Landschaftsplanung	33
4.10	Ver- und Entsorgung	35
4.11	Altlablagerungen	36
4.12	Bodenordnung	36
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	38
5.1	Gesetzliche Vorgaben	38

13. Juli 2015



5.2	Bestandssituation	38
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	44
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	46
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	46
5.6	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	50
5.6.1	Rechnerische Bilanzierung	50
5.6.2	Erläuterung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	53
5.6.3	Plangebietsexterner Ausgleich	54
II	UMWELTBERICHT	60
1	EINLEITUNG	60
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	60
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	61
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	62
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	63
5.1	Naturräumliche Gliederung	63
5.2	Lage und Relief	65
5.3	Geologie und Böden	65
5.4	Wasserhaushalt	65
5.5	Klima	65
5.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	66
5.7	Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen	67
5.8	Landschaftsbild und Erholung	71

13. Juli 2015



6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	72
6.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	72
6.2	Flächennutzungsplan der Stadt Remagen	74
6.3	Schutzgebiete	75
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	76
7.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	76
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	76
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	77
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	78
9.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	78
9.2	Schutzgut Fauna und Flora	79
9.3	Schutzgut Biodiversität	79
9.4	Schutzgut Boden	79
9.5	Schutzgut Wasser	80
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	81
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	81
9.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	82
9.9	Wechselwirkungen	83
9.10	Summationswirkungen	83
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	83
11	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG	83

12	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	84
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	85
14	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	86
15	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	86



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Remagen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in südöstlicher Randlage des Siedlungsgebietes mit dem Namen „Joseph-Rovan-Allee“.

Der Stadtrat hat sich zur Erweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Stadt Remagen zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurzfristigen Deckung des spezifischen Baugrundstücksbedarfs. Dies ist dadurch begründet, dass eine große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in der Stadt Remagen vorliegt.

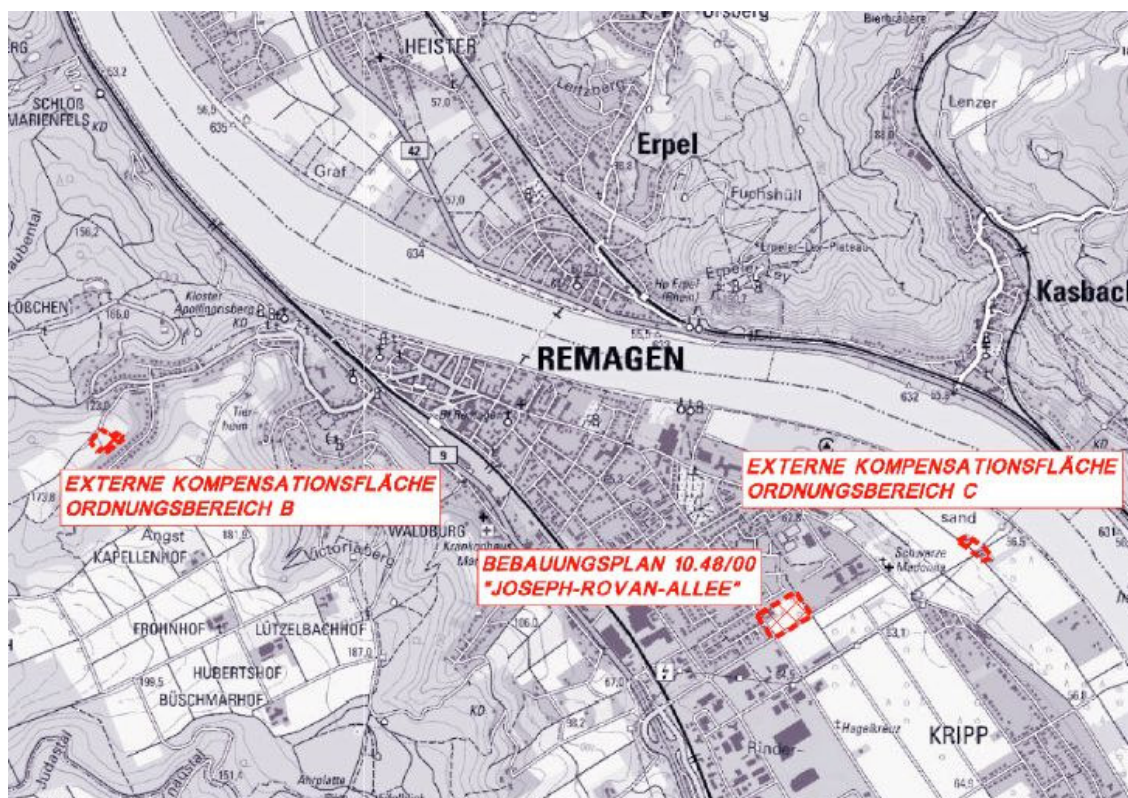


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Joseph-Rovan-Allee“ (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“. Das primäre Ziel lag in der Ansiedlung der Fachhochschule in Remagen und der Steuerung der damit einhergehenden Siedlungsentwicklung sowie der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs für Wohnraum.

13. Juli 2015



Abb.: Lageübersicht des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Remagen (nördlicher Teilausschnitt; unmaßstäbliche Darstellung)

Die Stadt Remagen verfügt über ein reichhaltiges Infrastrukturangebot, so dass bedeutende Bedarfe für die ortsansässige Bevölkerung abgedeckt werden können. Die Auslastung und damit die Sicherung oder Erweiterung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe i.V.m. Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gefördert werden.

Das Plangebiet liegt in direkter Angrenzung am Campus der Hochschule Remagen, mit einer Entfernung von ca. 1,5 km in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und daneben sind in einem Radius von ca. 700 m Rheinufer, Freibad, die Rheinhalle als Veranstaltungszentrum sowie Tennis-Sport- und Campingplatz sowie Lebensmitteldiscounter und weitere Gewerbebetriebe zu erreichen.

Die Stadt Remagen verfügt mit der Lage an den Bundesstraßen B9 und B 266 über eine indirekte Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 61. Eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist somit gegeben. Eine direkte Anbindung an den Schienenverkehr wird über den Bahnhof Remagen ebenfalls gewährleistet.

Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf für das geplante Wohngebiet ca. 28 Bauplätze vor. Hierzu ist auf dem Flurstück 62/3, Flur 5, Gemarkung Remagen auf einer Fläche von ca. 1,68 ha die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Ein entsprechender Bedarf ist in der Stadt gegeben, was sich durch entsprechende Nachfragen nach Baugrundstücken ausdrückt. Die bestehende Entwicklungssatzung gründet sich u.a. auf den Bedarf an Wohnbauflächen und kann als weiteres Indiz für den vorhandenen Bedarf herangezogen werden.

13. Juli 2015

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Stadt darstellen und sich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südwestlicher Richtung über die Straße „Am Römerhof“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen von 2004 werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 (2) BauGB entwickelt und folgt dessen Inhalt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

In nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 4.1, die im Südosten des Siedlungskörpers des Ortsbezirks Remagen gelegen ist.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan inkl. Lage des Plangebietes
(unmaßstäbliche Darstellung)

Die Ausdehnung und Verortung des geplanten Wohngebietes ergibt sich sowohl aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als auch aus der seitens der Gemeinde aktuell angenommenen Bedarfsgröße.

13. Juli 2015

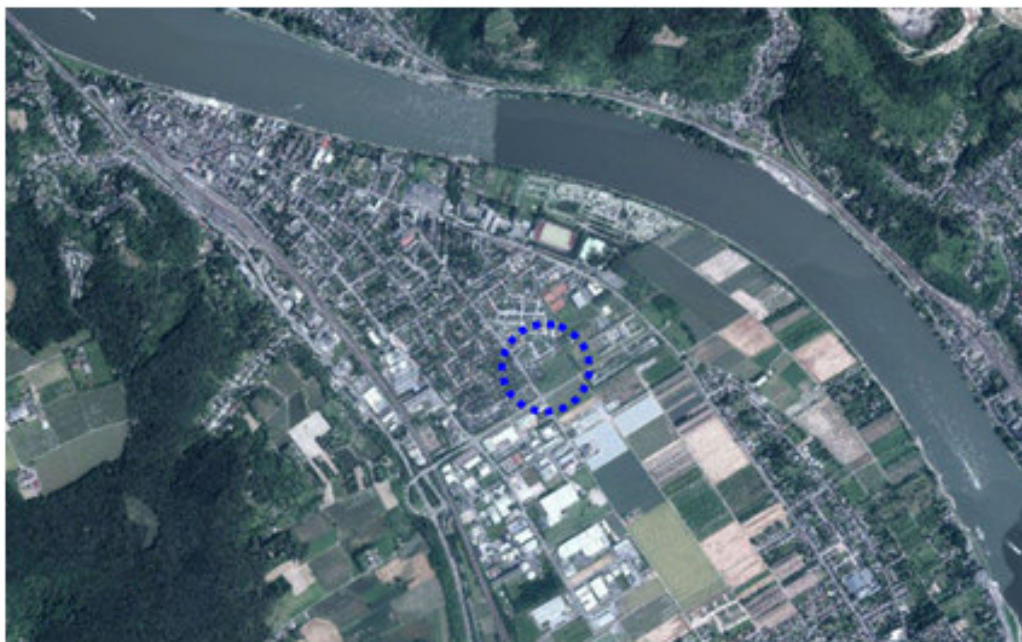


Abb.: Lageübersicht des Plangebietes im Gemeindegebiet
(unmaßstäblich; Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

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.

Erkennbare Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsbezirks Remagen 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. Eine marktgerechte Verfügbarkeit kann deshalb nicht generell unterstellt werden. Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt die Stadt Remagen nicht.

Nach Entwicklung mehrerer Baugebiete (u.a. „Vorn am Mittelwege“, „Am Römerhof“ und „Cheruskerhof“) im Ortsbezirk Remagen sowie weiterer Wohngebiete in angrenzenden Ortsbezirken, liegen der Stadt Remagen Anfragen nach weiteren Bauplätzen vor, die innerhalb des zentralen Siedlungszusammenhangs nicht in geeignetem Maße gedeckt werden können.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“. Die Planung dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs für Wohnraum

13. Juli 2015

und stellt eine Siedlungsabrundung dar, da bebaute Bereiche westlich, nördlich (jeweils Wohnbebauung) und östlich (Fachhochschule Remagen) vorhanden sind.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Stadt Remagen von der Stadt Remagen als erforderlich erachtet.

2 BESTANDSSITUATION

Die Stadt Remagen ist in mehrere Ortsbezirke untergliedert. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Remagen in der Stadt Remagen. Das ca. 1,68 ha große Plangebiet grenzt im Nordosten an das Gelände der Fachhochschule Remagen und im Südosten findet es seine Begrenzung durch die Joseph-Rovan-Allee mit daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein Gewerbegebiet ist südlich der Straßenkreuzung „Joseph-Rovan-Allee“ - „Am Römerhof“ verortet und weist u.a. solche Gewerbebetriebe auf, die der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete zur Deckung des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Baumarkt) dienen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Römerhof“ mit dem angrenzenden Wohngebiet „Cheruskerhof“ und im Nordwesten findet das Plangebiet seine Begrenzung in dem Wohngebiet „Am Römerhof“.



Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

13. Juli 2015



Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

Die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober/November 2014 wird nachfolgend geschildert.

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch Anpflanzungen intensiver Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes, bestehend aus einer Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit einer Weihnachtsbaumkultur eingenommen. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegebene Hofstelle mit angrenzenden ungepflanzten privaten Flächen auf.

Zwischen dem dichten Bestand an Korkenzieher-Weiden (*Salix matsudana* 'Tortuosa') und kleinen Edeltannen (*Abies nobilis*) konnte sich nur eine spärliche Krautschicht entwickeln.

Die Sonderkultur ist von regelmäßig gepflegten Randstreifen (Säumen) umgeben, welche im Südwesten und Südosten an die Straßen bzw. den Fuß- und Radweg und im Nordosten an einen geschotterten Wirtschaftsweg grenzen. Im Nordwesten ist dieser Saum breiter, von der Vegetationszusammensetzung entspricht er jedoch den übrigen Säumen. Die vorkommenden Arten können überwiegend der Fettwiese zugeordnet werden, da der Saum jedoch nicht als solcher genutzt wird und Gräser nur einen geringen Flächenanteil einnehmen, wird auch dieser Bereich als Randstreifen bezeichnet.

Im Nordwesten grenzt an den die Sonderkultur umgebenden Randstreifen eine Brombeerhecke (*Rubus fruticosus*) an. In dieser Hecke konnten sich einige junge Gehölze (*Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Corylus*

13. Juli 2015

avellana (Hasel)) etablieren. Zwischen der Hecke und den Hausgärten liegt ein Streifen, der teilweise von den Anliegern mit gepflegt wird.

Im Westen befindet sich eine seit langer Zeit aufgegebene ehemalige landwirtschaftliche Hoflage, welche von Brachflächen umgeben ist, die aus den aufgelassenen Gartenflächen hervorgegangen sind. Zwischen der Straße „Am Römerhof“ und den Hofgebäuden befindet sich eine sporadisch gepflegte Ruderalflur, eine asphaltierte Hofzufahrt und ein kürzlich zurück geschnittenes Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus*).

Die nordwestlich an den Hof angrenzende Fläche wird überwiegend von Brombeere eingenommen, dazwischen gibt es einige andere Gehölze.



Abb.: Blick in das Plangebiet (Standort: Norden; Blickrichtung: Südwest)

13. Juli 2015



Standort: Norden; Blickrichtung: Süden



Standort: Osten; Blickrichtung: Nordwest



Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur



*Standort: Norden; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: gehölzbestandener Erdwall)*



*Standort: Westen; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: aufgegebene Hofstelle;
rechts im Bild: Straße „Am Römerhof“)*

Abb.: Blick in das Plangebiet

13. Juli 2015

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Inhalte der wirksamen Fassung von 2006 und der Entwurfsfassung von 2014

Die Stadt Remagen gehört dem Kreis Ahrweiler an. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsbezirks Remagen.

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. Besondere Funktionszuweisungen sind nach dem bisherigen Entwurf nicht mehr beabsichtigt.

Die Stadt Remagen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2006 entsprechend der übergeordneten Vorgaben dem Strukturraumtyp 3 zugeordnet. Dieser ist als „verdichtete Räume“ definiert. Die Fläche im Bereich des Plangebietes ist als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt. Die Entwurfsfassung von 2014 ordnet die Stadt den „Verdichteten Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zu. Für die Fläche des Plangebietes ist in der Entwurfsfassung mit Ausnahme eines Teilbereichs im Westen keine Siedlungsflächendarstellung getroffen worden. Der westliche Teilbereich ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Die Stadt Remagen übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung mit der Stadt Sinzig. Neben der Ausweisung zentralörtlicher Funktionen weist der RROP 2006 ebenfalls besondere Funktionen aus. Der Stadt Remagen sind in der Tabelle „Strukturräume und besondere Funktionen der Gemeinden“ aus dem Anhang des RROP 2006 die besonderen Funktionen „Gewerbe“, „Erholung“ nach dem Kurortegesetz zugewiesen und ist daneben als Gemeinde gekennzeichnet, die in Erholungsräumen liegen.

Das Plangebiet liegt gemäß des Gesamtplans im aktuell wirksamen RROP 2006 abgesehen von der großräumigen und überörtlichen Darstellung „Erholungsraum“ und gemäß der Gesamtkarte der RROP-Entwurfsfassung von 2014 mit der ebenfalls großräumigen und überörtlichen Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ außerhalb von zeichnerischen Darstellungen zur Freiraumstruktur. Die Darstellungen „Erholungsraum“ sowie „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ der aktuell wirksamen RROP-Fassung 2006 und der Entwurfsfassung 2014 sind überregional dargestellt und erfassen die gesamten Siedlungskörper der Ortsbezirke Remagen und Kripp, daneben auch den gesamten Siedlungskörper der Stadt Linz am Rhein und in Teilen den Siedlungskörper der Stadt Sinzig. Die zeichnerischen Darstellungen des wirksamen RROP erfassen den Bereich des Plangebietes vollständig als Siedlungsflächen. Für die Darstellungen der RROP-Entwurfsfassung sind mit Ausnahme eines Teilbereichs im Westen mit der Darstellung „Siedlungsfläche für Wohnen“ keine zeichnerischen Darstellungen getroffen worden.

Das Plangebiet grenzt gemäß des wirksamen RROP 2006 im Nordwesten, Westen und Südwesten an die dargestellten „Siedlungsflächen für Wohnen“ und Nordosten an eine Sonderbaufläche an.

Auf Grundlage des wirksamen RROP ist bereits eine grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Nutzung in diesem Bereich auf Ebene der regionalen Raumordnungsplanung getroffen worden.

13. Juli 2015

Den Gemeinden und Städten sind Entwicklungen zuzugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung u.a. an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen orientieren. Dabei sollen ausreichende Wohnbauflächen für die in der Region lebende Bevölkerung sowie für die zuwandernde Bevölkerung bereit gestellt werden. Dabei sind die spezifischen strukturellen und strukturellen Eigenarten der einzelnen Gemeinden und Städte zu berücksichtigen. Die wohnbauliche Entwicklung soll dabei von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind übernommen werden.

Der Stadt Remagen mit ihrer mittelzentralen Funktion und der ausgeprägten Infrastrukturausstattung wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung zugestanden, der die geplante Wohnbauentwicklung entspricht.

Die vorgesehene Planung entspricht gemäß RROP 2006 sowie der Entwurfsfassung des RROP 2014 den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen von 2004 werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 (2) BauGB entwickelt und folgt dessen Inhalt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

In nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 4.1, die im Südosten des Siedlungskörpers des Ortsbezirks Remagen gelegen ist.

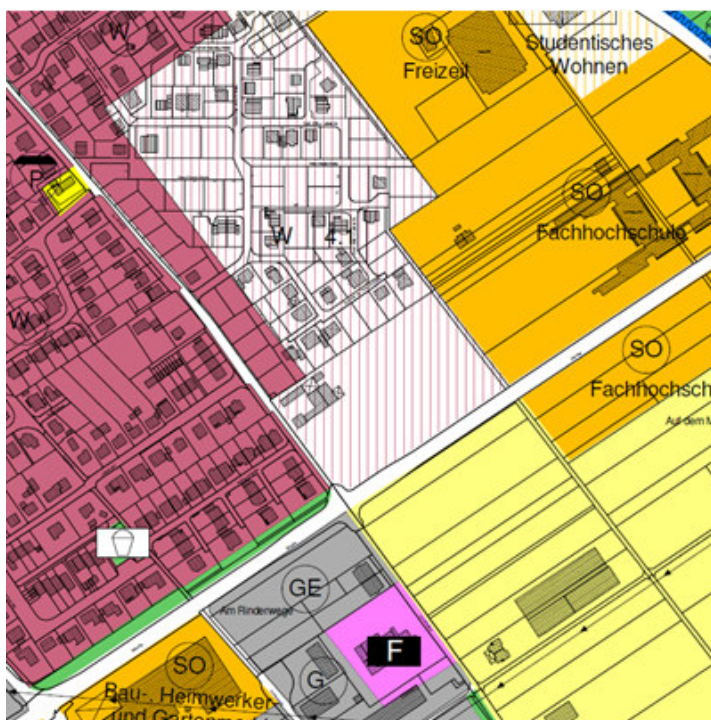


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

13. Juli 2015

Übergeordnete „Umweltplanungen“:

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Landkreis Ahrweiler werden in der Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Bestands- und Zielkarte beinhalten für einen westlichen Teilbereich des Plangebiets die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“.

Die Darstellungen und Kartengrundlagen weisen jedoch aufgrund des großen Maßstabs (1:25.000) keine parzellenschärfe auf, so dass die Abgrenzung der Darstellung nicht genau auf das Plangebiet projiziert werden kann.

Zielgrößen der Planung: „Aufgrund der Habitatansprüche typischer Arten können Wiesen und Weiden mittlerer Standorte in Biotopkomplexen mit anderen Grünlandbiotoptypen feuchter und magerer Standorte (Naß- und Feuchtwiesen, magere Wiesen mittlerer Standorte) wichtige Ergänzungsbiotop darstellen und sollten in Grünlandbiotopkomplexe von mehr als 20 - 30 ha Größe eingebunden sein.“

Dieses Ziel kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung bzw. der Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes nicht erreicht werden.

In der projektbezogenen Biotopkartierung wurde nachgewiesen, dass der Biotopbestand im Plangebiet keine entsprechende Vegetation aufweist sondern überwiegend durch Anpflanzungen einer intensiven Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes gekennzeichnet ist und dabei von einer Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur eingenommen wird. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegebene Hofstelle mit angrenzenden ungepflügten privaten Flächen auf.

Die Publikation der „Planung vernetzter Biotopsysteme - Bereich Landkreis Ahrweiler“ wurde im Januar 1994 herausgegeben und gründet sich entsprechend auf Kartierungen und Aussagen die -wie in der aktuellen projektbezogenen Biotopkartierung nachgewiesen- nach mehr als 20 Jahren nicht weiter dem aktuellen Planungsstand entsprechen. Aus den zugehörigen Kartengrundlagen wird ersichtlich, dass die Umgebungsstrukturen des Plangebietes damals vorwiegend unbebaut waren, während sich das Plangebiet heute in die Siedlungslage einfügt. Der aktuelle Planungsstand drückt sich bereits auf der übergeordneten Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich des Plangebietes. Auf dieser übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bereits eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen vorgenommen und eine grundsätzliche Entscheidung für die Nutzung zu Wohnzwecken an dieser Stelle getroffen.

Flächen, die gemäß **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** unter Pauschalschutz stehen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Randlage des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“. Dieses schließt die gesamte Lage der Stadt Remagen ein und umfasst gemäß der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (vom 23. Mai 1980) die Gebiete der Verbandsgemeinden Adenau, Altenahr, Bad Breisig, Brohlthal, Gebietsteile der Gemeinde Grafschaft die Gebiete der Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig (Landkreis Ahrweiler) und Gebietsteile der Verbandsgemeinden Andernach-Land, Mayen-Land, Mendig und der Städte Mayen und Andernach (Landkreis Mayen-Koblenz). Der Schutzzweck liegt in der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts; in der Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal; in der

13. Juli 2015



nachhaltigen Sicherung des Erholungswertes; in der Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Das Plangebiet wird abgesehen von seiner Lage am Rand des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“ von keinen weiteren Schutzgebieten erfasst und liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

4 PLANINHALTE

Städtebauliche Konzeption:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt und festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für ein Wohnbaugebiet mit ca. 28 Bauplätzen geschaffen. Die durchschnittliche Größe der einzelnen Baugrundstücke liegt nach dem städtebaulichen Gestaltungsentwurf bei ca. 482 m².

Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine zentrale Ringerschließung vor. Über diese kann eine beidseitige Erschließung und eine damit verbundene Auslastung der Ver- und Entsorgungsinfrastukturs gewährleistet werden, die zu einer Minimierung der Erschließungs- und Unterhaltungskosten beitragen kann. Des Weiteren dient die Ausgestaltung einer Ringerschließung und der Verzicht auf ein Stichstraßensystem der Vermeidung von Wendemanövern und somit der Sicherheit der Nutzer des zukünftigen Wohngebietes.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich am baulichen Bestand der angrenzenden Wohngebiete, um die Eigenart des Siedlungscharakters des direkten Umfelds zu erhalten. Die Errichtung von Wohngebäuden ist vorwiegend in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Daneben wird in einem Teilbereich im Westen des Plangebietes die Errichtung von Wohngebäuden in minimal zweigeschossiger und maximal dreigeschossiger Bauweise ermöglicht, um hierüber dem bestehenden Bedarf an Wohnungsneubau zu entsprechen und Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten Zulässigkeit zu gewähren.

Demnach wird insbesondere den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich, weil bewusst auf die Festlegung einer Hauptgebäudeausrichtung verzichtet wird.

13. Juli 2015





Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 16.814 m² auf, wovon rund 14.931 m² an Nettobauland entstehen werden, etwa 1.883 m² fallen für die verkehrliche Erschließung an.

Zudem soll eine Eingrünung des Plangebietes entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze angelegt werden.

Zur Minderung von Lärmimmissionen der angrenzenden Joseph-Rovan-Allee wird ein zu begründender Schallschutzschirm angelegt werden. Gemäß des derzeitigen Planungsstandes soll ein gehölzbestandener Erdwall mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen bepflanzt werden. Eine Entscheidung über die konkrete Art des anzulegenden Schallschutzschirmes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

13. Juli 2015

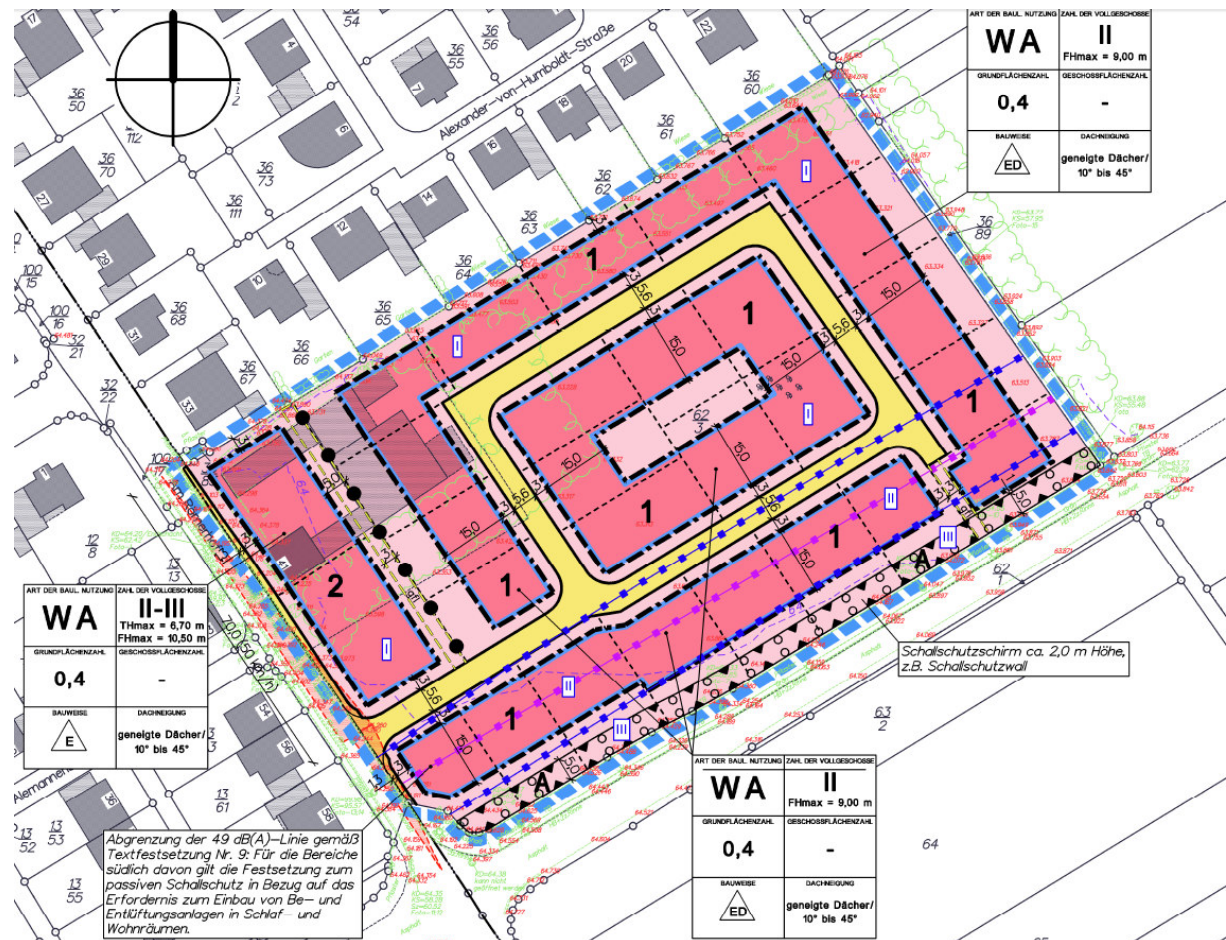


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

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
- Ordnungsbereich 1: maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m
- Ordnungsbereich 2: mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m
- Offene Bauweise bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser in Ordnungsbereich 1 und nur Einzelhäuser in Ordnungsbereich 2
- Ordnungsbereich 1: Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.
- Ordnungsbereich 2: Es sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

13. Juli 2015

- Anlage einer Schallschutzmaßnahme am südlichen Plangebietsrand zum Schutz vor Schallemissionen, die von der Joseph-Rovan-Allee ausgehen (aktive Schallschutzmaßnahme).
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südöstlichen Plangebietsrand.

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

4.1 Erschließung

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke erfolgt mit Anbindung an die Straße „Am Römerhof“ über eine zentrale Erschließungsstraße. Diese ist mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 5,6 m konzipiert.

Nach § 32 StVZO beträgt die zulässige max. Gesamtbreite von Fahrzeugen 2,55 m. Bei parkenden Autos im Straßenraum, muss eine Mindestrestfahrbahnbreite von 3,05 m verbleiben, die für eine Befahrung für Rettungsfahrzeuge sichergestellt werden müssen. Hieraus ergibt sich das gewählte Mindestmaß von 5,60 m für die Verkehrsflächenbreite.

Der Ringverlauf der zentralen Erschließungsstraße ermöglicht eine durchgängige Anbindung und somit kurze verkehrliche Anfahrtswege, so dass hierüber auch ein ökologischer Beitrag durch Vermeidung unnötiger Verkehrswege geleistet werden kann.

Am westlichen Plangebietsrand wird ein Streifen von ca. 1,3 m, parallel zur Straße „Am Römerhof“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist hier die Anlage und damit Fortführung eines Seitenweges vorgesehen, der im Bestand nördlich des Plangebietes vorhanden ist. Damit soll eine fußläufige Verbindung nach Süden bis zur Joseph-Rovan-Allee sichergestellt werden.

Die Straßenraumgestaltung wird letztendlich in der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Diese ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Aus ortsplanerischer Sicht wird grundsätzlich die Realisierung der Straßenverkehrsfläche im „Mischprinzip“ empfohlen, d.h. keine Trennung der Verkehrsteilnehmer Fußgänger, PKW, Radfahrer. Ebenfalls wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung über die Festlegung von Baumstandorten im Straßenraum seitens der Stadtrates entschieden.

Einzelheiten der Erschließungsplanung werden im Rahmen der erschließungstechnischen Fachplanung festgelegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in solchen Gebieten gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

13. Juli 2015

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Siedlungsrand stören. Diese Nutzungsarten sind mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und somit städtebaulich nicht vertretbar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass am Rand des Siedlungskörpers des Ortsbezirks Remagen die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern vermieden werden soll.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht drauf zu achten, dass die Gebäude nicht zu weit nach hinten rücken, sondern vielmehr im vorderen Bereich an den Erschließungsstraßen errichtet werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dient die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Für die neue bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden.

Die festgelegten Maße zur baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherren ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen.

Aus diesem Grund wird im Ordnungsbereich 1, der den überwiegenden Teil des Plangebiets bildet, eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Begrenzung des Höchstmaßes auf drei Vollgeschosse im Ordnungsbereich 2 dient der möglichen Unterbringung mehrerer Wohneinheiten, entsprechend des Bedarfs der Stadt Remagen. Die Höchstgrenzen der zulässigen Gebäude werden dabei auf eine max. Firsthöhe von 9,0 m im Ordnungsbereich 1 sowie auf eine maximale Traufhöhe von 6,70 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m im Ordnungsbereich 2 beschränkt.

13. Juli 2015

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Maßbezugspunkt. Dieser ist die höchste an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Dachhaut am First bis zum dem unteren Maßbezugspunkt. Dieser ist die höchste an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Ordnungsbereich 1: Firsthöhe max.9,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte

Ordnungsbereich 2:

- **Traufhöhe max.6,70 m an der straßenseitigen Gebäudemitte**
- **Firsthöhe max.10,50 m an der straßenseitigen Gebäudemitte**

ORDNUNGSBEREICH 2

ORDNUNGSBEREICH 1

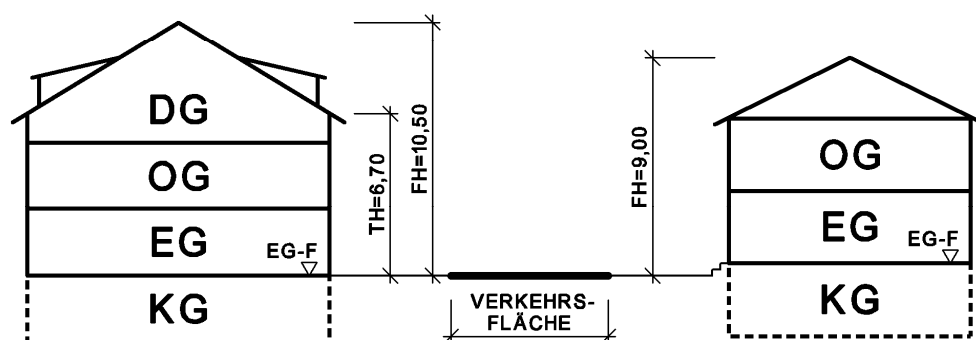


Abb.: Systemskizze zur maximalen zulässigen Höhenentwicklung

Gemäß den Textfestsetzungen können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

In Bezug auf eine mögliche Verschattungsproblematik zwischen den Ordnungsbereichen 1 und 2 können folgende Aussagen und Bewertungen getroffen werden. Eine nennenswerte Verschattungsproblematik durch im Ordnungsbereich 2 zulässige Wohngebäude wird nicht entstehen.

Der Mindestabstand von Wohngebäuden nach der Landesbauordnung beträgt zu den Grundstücksgrenzen 3,0 m und stellt bereits grundsätzlich sicher, dass zwischen Gebäuden eine hinreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt ist.

Im Bebauungsplan besteht zwischen den Baugrenzen des westlich gelegenen Ordnungsbereich 2 und dem östlich gelegenen Ordnungsbereich 1 ein vergleichsweise großer Abstand von 14 m. Der Höhenunterschied der in beiden Ordnungsbereichen maximal zulässigen Gebäude beträgt nur

13. Juli 2015

1,5 m (max. Firsthöhe im OB 2 = 10,5 m, max. Firsthöhe im OB 1 = 9,0 m). Damit werden zukünftige Gebäude nicht wesentlich höher sein.

Eine Verschattung ist nur in seltenen Fällen anzunehmen. Dies wurde seitens der KARST Ingenieure GmbH mit einem 3-D-Modell mit Schattenwurfdarstellung überprüft. Selbst im ungünstigsten Fall des tiefstehenden Sonnenstandes am 21. Dezember 2013 (Mittagszeit) fällt nur geringer Schatten auf neue Gebäude östlich des Ordnungsbereichs 2. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass gerade in den Wintermonaten auch ein hinreichender Sonnenschein gegeben sein muss, so dass Schatten entsteht, dies zudem noch an der verkürzten Sonnenscheindauer, die in der Winterjahreszeit vorliegt.

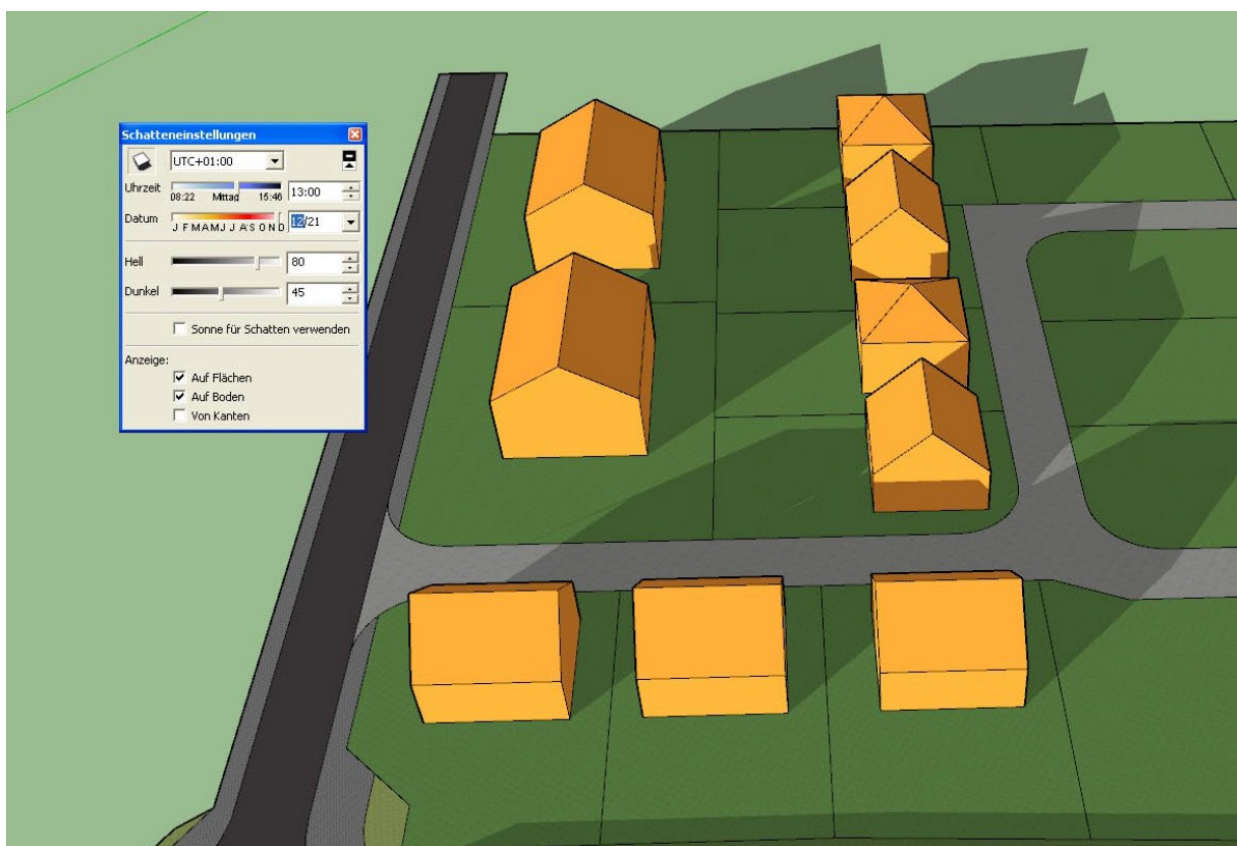


Abb.: Schattenberechnung für Winter, 21.12. eines Jahres ca. 13 Uhr

Im September eines Jahres, später Nachmittag, ist ein Schatten zwar in Richtung Osten ausgeprägt, dieser erreicht jedoch noch nicht die Gebäude im Ordnungsbereich 1.

Insgesamt betrachtet liegt keine besondere Verschattungsproblematik zwischen den um max. 1,5 m höher zulässigen Gebäuden des Ordnungsbereich 2 und den Gebäuden im Ordnungsbereich 1 vor. Die Zeiten mit Schattenanteilen sind zeitlich begrenzt und liegen unter einer Erheblichkeitsschwelle.

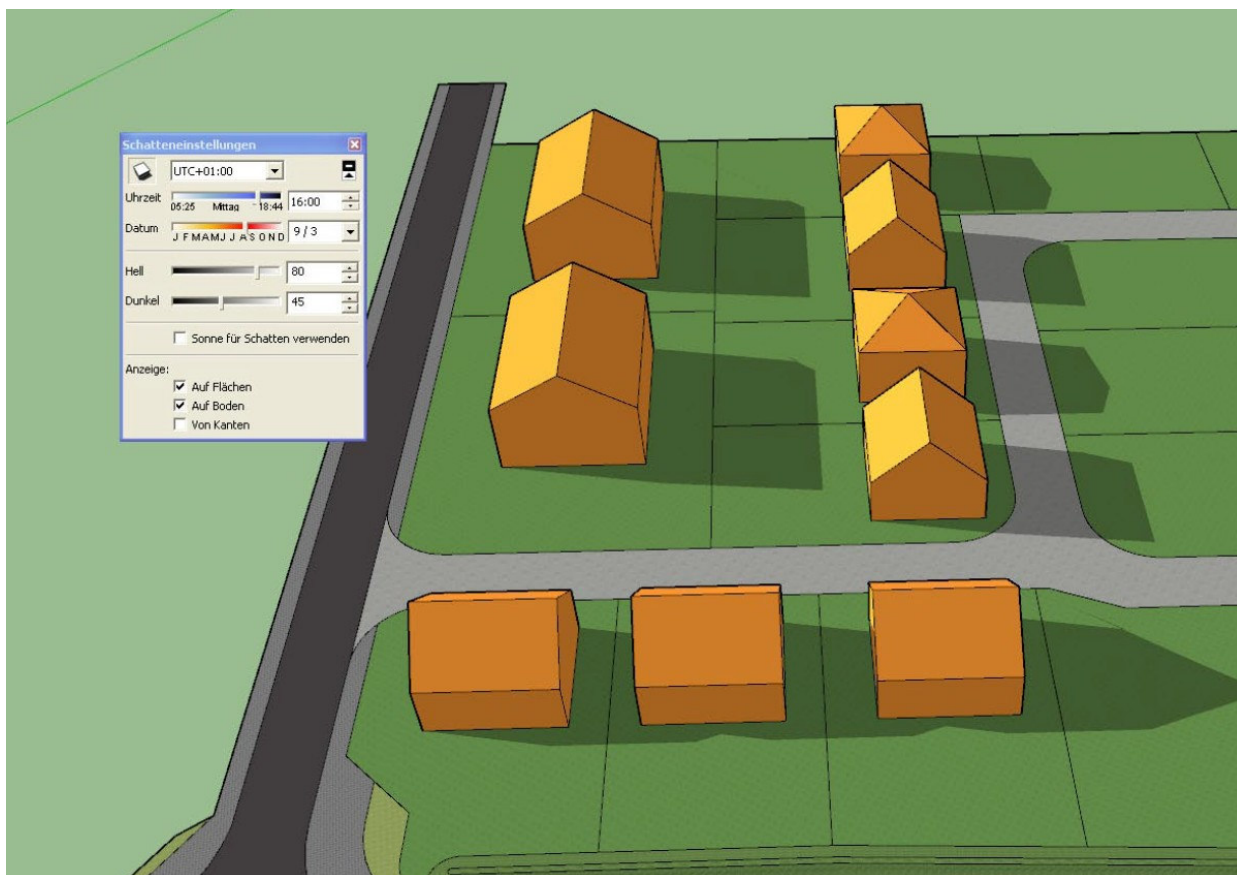


Abb.: Schattenberechnung für 03.09. eines Jahres ca. 16 Uhr

Um der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes zu entsprechen und eine aufeinander abgestimmte Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke untereinander zu erzielen erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten in den Ordnungsbereichen 1 und 2. Eine solche Begrenzung wird als notwendig erachtet, da sich aus der Beschränkung der Bauweise auf die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern allein keine Beschränkung der Zahl der in den Häusern zulässigen Wohneinheiten oder der Länge des Baukörpers bis zu der vorgegebenen maximalen Länge der Baukörper gemäß § 22 BauNVO ergibt. Entsprechend dient eine Begrenzung der Wohneinheiten der Sicherung einer abgestimmten Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

13. Juli 2015

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung zulässig, die seitlichen Grenzabstände nach LBauO (mind. 3 m) sind somit einzuhalten. Die in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen dürfen gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO nicht länger als 50 m sein. Es sind im Ordnungsbereich 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im Ordnungsbereich 2 sind nur Einzelhäuser zulässig, um der vorhandenen Siedlungslage Rechnung zu tragen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Bebauungsplan beschränkt / geregelt um der in vorausgegangenen Ausführungen städtebaulichen Konzeption Rechnung zu tragen. Im Ordnungsbereich 1 sind daher maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig. Im Ordnungsbereich 2 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

Zur Erläuterung:

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

Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude, die mit einem Abstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Gemäß der bestehenden Rechtsauffassung ist ein **Doppelhaus i.S. des § 22 Absatz 2 BauNVO** auf 2 getrennten, benachbarten Grundstücken zu errichten. Unter den Begriffen „Doppelhäuser“ und „Hausgruppen“ sind in Abgrenzung zum „Einzelhaus“ im Sinne des § 22 BauNVO nur Gebäude deren einzelne Häuser auf jeweils einem eigenen Grundstück stehen, zu verstehen. „Ein Doppelhaus“ besteht dabei aus zwei Häusern, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind (Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. 2. 2000 - 4 C 12/98 (Münster); ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZ-BERGER, 2014: Baugesetzbuch, Rn. 23 ff., 113. Ergänzungslieferung 2014; KÖNIG/ROESER/STOCK, 2014: Baunutzungsverordnung. § 22 BauNVO, Rn. 19. 3. Auflage).

Gleichzeitig setzt der Begriff des Doppelhauses voraus, dass zwei Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden, der als Ganzes einen seitlichen Grenzabstand einhält. Die einzelnen Häuser eines Doppelhauses müssen an den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise so aneinander gebaut sein, und auch im Übrigen aufeinander abgestimmt sein, dass das von ihnen gebildete „Gesamtgebäude“ als bauliche Einheit erscheint. Entsprechend ist ein Doppelhaus nicht gegeben, wenn sich zwei Gebäude zwar an der Grundstücksgrenze berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus muss entsprechend ein Mindestmaß an Übereinstimmung mit dem zugehörigen Nachbarhaus als bauliche Einheit aufweisen (Vgl. ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZ-BERGER, 2014: Baugesetzbuch, Rn. 23 ff., 113. Ergänzungslieferung 2014; KÖNIG/ROESER/STOCK, 2014: Baunutzungsverordnung. § 22 BauNVO, Rn. 19. 3. Auflage).

Die erläuterten Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Siedlungsrand bildet und somit der Einbindung in das Landschaftsbild dient.

13. Juli 2015



4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 im Ordnungsbereich 1 eine Tiefe von rund 15,0 m im Regelfall. Die Baufenster im Ordnungsbereich 2 sind großzügiger gehalten, um in diesem Bereich der Plankonzeption der Realisierungsmöglichkeit von Wohngebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Durch die Festlegung der Baugrenzen hat der Bauherr genügend Möglichkeiten, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Stadt behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen des Ordnungsbereichs A.

Aus städtebaulichen Gründen ist zu empfehlen, dass Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Dachgestaltung sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen regeln.

Die Stadt Remagen befürwortet ein Plangebiet mit möglichst geringen gestalterischen Festsetzungen. Dies einerseits um eine baugestalterische Freiheit und Flexibilität zu gewährleisten, andererseits aber auch unter Berücksichtigung der gegebenen Schwierigkeiten zur rechtssicheren Festsetzung von gestalterischen Aspekten. Gleichzeitig sollen hierzu auch die Nutzungsmöglichkeiten für den Einsatz regenerativer Energieformen, wie z. B. Photovoltaiknutzung auf oder am Gebäude ermöglicht werden.

Es wird daher im Wesentlichen nur eine Dachneigungsspannbreite von 10° bis 45° festgesetzt. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -Neigung jedoch frei. Diese Festlegungen erfolgen deshalb, weil diese nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Des Weiteren wird die baugestalterische Empfehlung ausgesprochen, dass Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt sowie von der Verwendung glänzender Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung abgesehen werden sollte (Hinweis im Bebauungsplan).

Die Länge von Dachaufbauten wird auf 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. Die Länge des Dremfels / Kniestocks wird auf maximal 1,20 m begrenzt.

13. Juli 2015

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 werden auch Textfestsetzungen bezüglich der Höhe und Art von Grundstückseinfriedungen getroffen. Durch diese soll sichergestellt werden, dass keine „Trutzburgen“ im Wohngebiet entstehen, sondern dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums ist die Festsetzung begründet.

Ergänzend werden folgende Hinweise im Bebauungsplan zur Verdeutlichung der zu beachtenden rechtlichen Vorgaben gegeben:

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben. Bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke werden Textfestsetzungen ihrer Gestaltung getroffen. Auch diese dienen dem Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes.

Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück richtet sich nach der Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 01.03.2004.

Auf die rechtsverbindliche Satzung über die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 01.03.2004 der Stadt Remagen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Diese dient der Vermeidung einer Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr.

4.7 Stadtökologie / Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien

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 Bepanung 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.

13. Juli 2015



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 Spannbreite der zulässigen Dachneigung von 10°-45° besteht eine hinreichende Flexibilität zur Ausrichtung der Dachflächen. Eine sehr hohe Flexibilität bei der Grundstücksbeplanung 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.

4.8 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen.

Direkt südöstlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Joseph-Rovan-Allee“ mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 5.271 Kfz in 24 Stunden (DTV) mit einem Schwerlastanteil von 2,26 %.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der „Joseph-Rovan-Allee“ liegt, wurde ein Schallgutachten beim Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist datiert vom 03.12.2014 und wird als separate Anlage der Begründung wiedergegeben. Ebenfalls wird ein klarstellendes Nachtragsschreiben vom 24.03.2015 als Anlage der Begründung beigefügt.

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutze der geplanten Wohnhäuser Schutzabstände zur Straßenmitte der Joseph-Rovan-Allee von ca. 37 m zur Tageszeit bzw. ca. 53 m zur Nachtzeit erforderlich wären, um die Orientierungswerte einhalten zu können. Da Schutzabstände aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht Ziel der Planung sind, ist zum Schutz der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche die Anlage eines ca. 2,0 m hohen Schallschutzschirms, z.B. in Form eines Schallschutzwalls erforderlich. Die Fußpunkte des Schallschutzschirms beziehen sich auf die Straßenhöhe der „Joseph-Rovan-Allee“.

Ein Schallschutzwall mit dieser Dimensionierung ist gemäß des Gutachtens nicht ausreichend, um das Erdgeschoss des geplanten Wohnbaugrundstücks im äußersten Osten des Plangebietes aus-

13. Juli 2015

reichend zu schützen. Zur Nachtzeit können die Gebäudefassaden in der ersten Baureihe in Angrenzungen an die Joseph-Rovan-Allee im Bereich des Erdgeschosses mit einem 2 m hohen Schallschutzwall erst ab einer Tiefe von ca. 30 m (bezug: Straßenmitte) ausreichend geschützt werden.

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für die Erd- bzw. die Obergeschosse (OG) (bei einer Wallhöhe von 2 m) zur Tages- bzw. Nachtzeit sollten Fenster, von Wohn- und Schlafräumen ausschließlich in den straßenabgewandten Gebäudeseiten (nach Norden) angeordnet werden. Da dieses aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht dem Ziel der Planung entspricht sind passive Maßnahmen erforderlich, die dem Schutz der Innenwohnräume dienen.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Anhand der Lärmpegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Gemäß DIN 4109 sind für die geplanten Wohngebäude folgende resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereich I	$R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	$R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$

Für das östlich gelegene Wohnbaugrundstück in Angrenzungen an die Joseph-Rovan-Allee ergibt sich für die südöstliche Gebäudefassade parallel zur Joseph-Rovan-Allee sowie für die östliche und westliche Fassade, bis zu einer Tiefe von ca. 12 m von der südlichen Plangebietsgrenze, entsprechend der DIN 4109, der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 60 bis 65 dB (A)).

Alle übrigen Gebäudefronten der ersten Baureihe bis zu einer Tiefe von ca. 32 m von der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 55 bis 60 dB(A)). Ab einer Tiefe von ca. 32 m ergibt sich für die Gebäude im Plangebiet der Lärmpegelbereich I, an den gemäß des vorliegenden Gutachtens keine nennenswerten schalltechnischen Anforderungen zu stellen sind.

Bei den maßgeblichen Lärmpegelbereichen I und II sind Fenster der Schallschutzklasse II ausreichend. Es handelt sich um Fenster, die der gültigen Energieeinsparverordnung genügen. Hierbei ist jedoch ein Vorhaltemaß von 2 dB gemäß DIN 4109 zu beachten.

Des Weiteren sind in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) überschritten werden, Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen vorzusehen.

Anmerkung:

Auch wenn in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der Begriff „Lärmschutzwall“ gebraucht wird, können die erforderlichen Orientierungswerte durch weitere Arten an Schallschutzschirmen (= Oberbegriff) mit gleicher Höhendimensionierung eingehalten werden. Die Ausbildung eines Schutzwalls ist eine gängige Variante. Es existieren daneben jedoch weitere Varianten an Schallschutzschirmen bzw. Lärmschutzsystemen. Ein Schallschutzschirm muss nicht zwingend als Wall ausgebildet werden. Eine konkrete Entscheidung über die Art des zu errichtenden Schallschutzwalls ist Sache der Bauherrn.

13. Juli 2015

schuttschirms kann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung abschließend getroffen werden.

Die angeführten Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der DIN 4109 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind aufgrund der Aufnahme in ein Beiblatt nicht Bestandteil der Norm.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen, wenn andere Belange überwiegen. Wo die Grenze für eine noch zumutbare Lärmbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche oder durch eine andere Planung gegebene Vorbelastung zu berücksichtigen.

Beurteilung

Zur Minderung von Lärmimmissionen sieht die vorliegende Plankonzeption die Anlage eines Schallschuttschirms mit einer Dimensionierung von 2 m Höhe entlang der angrenzenden Joseph-Rovan-Allee, gemessen ab Fahrbahnhöhe vor. Gemäß des derzeitigen Planungsstandes soll ein gehölzbestandener Erdwall entlang der Plangebietsgrenze zur Joseph-Rovan-Allee angelegt und mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen bepflanzt werden. Eine Entscheidung über die konkrete Art des anzulegenden Schallschuttschirmes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Es ist festzustellen, dass auch unter Errichtung eines Schallschuttschirmes entsprechend der vorgenannten Vorgaben die Orientierungswerte der Innenräume gemäß DIN 18005 auf Höhe des 1. Obergeschosses zur Nachtzeit nicht eingehalten werden können.

Um einen hinreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sicherstellen zu können, ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen als erforderlich bewertete Schalldämmmaße für die Außenbauteile mit einem Wert von Erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB bzw. 35 dB.

Das nach DIN 4109 erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß von Erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB wird bei üblicher Hausbauweise eingehalten.

Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird klar, dass die Lärmpegelbereiche I und II in der Praxis keine erhöhten Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausführung mit sich bringen, da das erforderliche Schalldämmmaß bereits heute durch eine übliche Bausubstanz und erforderliche Fenster nach der Energieeinsparverordnung eingehalten werden wenn ein Vorhaltemaß von 2 dB gemäß der DIN 4109 beachtet wird.

Bei den maßgeblichen Lärmpegelbereichen I und II sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Es handelt sich um Fenster, die der gültigen Energieeinsparverordnung genügen, wenn ein Vorhaltemaß von 2 dB gemäß DIN 4109 beachtet wird.

Generell ist festzuhalten, dass dort, wo die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, keine Außenwohnbereiche angeordnet werden sollen. Des Weiteren sind Gebäude in Bereichen, in denen die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden (gilt für die Nachtzeit mit 49 dB (A)), Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen vorzusehen. Es wird hierzu auch auf die Plankarte zum Nachtragsschreiben des Büros Pies vom 24.03.2015 hingewiesen.

13. Juli 2015

Für die Wohnbaugrundstücke in Angrenzung an die Joseph-Rovan-Allee, sowie für das östlichste Grundstück in 2. Reihe aus Richtung Joseph-Rovan-Allee wird in den Erdgeschossen eine Grundrissgestaltung mit vorzugsweiser Anordnung der Schlafräume bzw. Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite empfohlen. Sollten Schlafräume zur straßenzugewandten Gebäudeseite (d.h. zur Joseph-Rovan-Allee) angeordnet werden, so sind für diese Räume zusätzliche mechanische Be- und Entlüftungsanlagen (z.B. Wandlüfter) einzubauen.

Bei diesen Gebäuden gilt die Einbauempfehlung zusätzlicher mechanischer Be- und Entlüftungsanlagen für das jeweilige Obergeschoss an allen Gebäudeseiten. Für das östlich gelegene Grundstück in Angrenzung an die Joseph-Rovan-Allee gilt diese für Erd- und Obergeschoss an allen Gebäudeseiten.

Für die weiteren Wohngrundstücke im Plangebiet ist eine bestimmte Anordnung der Schlafräume bzw. Kinderzimmer sowie der Einbau zusätzlicher mechanischer Be- und Entlüftungsanlagen nicht notwendig.

In den Bebauungsplan wurden zur Berücksichtigung der Ergebnisse und Empfehlungen des Schallgutachtens folgende Festsetzung aufgenommen. Rechtsgrundlage bietet § 9 (1) Ziffer 24 BauGB:

Auf der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche im Ordnungsbereich A ist entlang der Joseph-Rovan-Allee ein ca. 2,0 m hoher Schallschuttschirm, z.B. Schallschutzwall zu errichten. Die Fläche ist mit geeigneten standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Bei Wohngebäuden im Nahbereich der Joseph-Rovan-Allee (1. Baureihe nördlich davon) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Bei einem Wohngebäude auf dem südöstlichsten Baugrundstück sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen, sofern Teile des Gebäudes im Lärmpegelbereich III liegen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz vom 03.12.2014 werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Auf Grundlage der Gutachten-Anhangkarte 7 in Verbindung mit der DIN 4109 werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

(Anmerkung: Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbau- teile R' _w , W in dB	bewertetes Fensterschallschutzklasse gemäß VDI 2719
I	30	2
II	30	2
III	35	3

Bei Gebäuden in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV überschritten werden (gilt für die maßgebliche Nachtzeit, 49 dB(A)), sind Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen vorzusehen.

13. Juli 2015

Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen. Entsprechend ist auch die Abgrenzung der 49 dB(A)-Linie eingetragen. Die Linie wurde bezüglich Ihrer Lage dem Nachtragsschreiben des Büros Pies vom 24.03.2015 übernommen. Für die Bereiche südlich davon gilt die Festsetzung zum passiven Schallschutz in Bezug auf das Erfordernis zum Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen.

Weitere Hinweise:

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplans vorgesehene Fläche für die Anlage des Schallschutzschirms nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB wird als Teil der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Der Schallschutzwall wird im Rahmen der Baugebietsrealisierung durch den Investor, die Karst Ingenieure GmbH errichtet. Zur Errichtung und baulichen Unterhaltung des Schallschutzwalles wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen und der Karst Ingenieure GmbH sowie beauftragter Personen festgesetzt. Dies geschieht aus Vorsorgegründen um die Funktion des Schallschutzwalles langfristig sicherstellen zu können.

Mit dem Verkauf des Baugrundstückes an Privatpersonen geht die Fläche mit dem Wall in den jeweiligen Privatbesitz über. Die Pflegemaßnahmen der Bepflanzung sind Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer.

Ergänzender Hinweis zu schallbezogenen Vorbelastungen:

Es wird auf die in direkter Nähe gelegene Fachhochschule und weiter nordöstlich gelegene Tennisplätze hingewiesen, die grundsätzlich akustisch wahrgenommen werden können. Die Plangeberin geht aufgrund von Erfahrungswerten aus dem bestehenden nördlich gelegenen Wohngebiet davon aus, dass einen immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gegeben ist. Weitergehender gutachterlicher Untersuchungsbedarf wird nicht erkannt. Es erfolgt hiermit ein vorsorglicher Hinweis zur Information zu den beiden genannten Nutzungen.

Ergänzende Bewertung zum nahegelegenen Gewerbegebiet gemäß der abwägenden Beschlussfassung des Stadtrates Remagen vom 13.07.2015:

Der Abstand zur in Nähe gelegenen Gärtnerei beträgt rd. 170 m, so dass allein aufgrund dieser räumlichen Entfernung keine erheblichen Schallbeeinträchtigungen durch An- und Abfahrtverkehr zu erwarten sind. Darüber hinaus wären Gartenbaubetriebe sogar ausnahmsweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (3) BauNVO möglich.

Vom im Bestand gegebenen Gewerbegebiet südwestlich des Plangebietes gehen ebenfalls keine unzulässigen Einwirkungen aus, da die vorliegende Bauleitplanung nicht näher an das Gewerbegebiet heranrückt, als dies bereits durch das Allgemeine Wohngebiet nördlich der „Joseph-Rovan-Allee“ gegeben ist. Für diesen Bereich südlich der Alemannenstraße liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Cheruskerhof“ vor, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Am Südrand dieses Wohngebietes entlang der „Josef-Rovan-Allee“ setzt dieser Bebauungsplan ebenfalls einen Schallschutzwall fest, der in der Örtlichkeit vorhanden ist.

Für das südwestlich gelegene Gewerbegebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10.27/07 „Gewerbegebiet II“. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2011 und ist damit zeitlich jünger, als der Bebauungsplan für das nördlich gelegene Wohngebiet mit der Bezeichnung 10.32/00 „Cheruskerhof“. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2001. Bei der Entwicklung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet wurde daher bereits das nördlich gelegene Wohngebiet „Cheruskerhof“ berücksichtigt. Daher wurde im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet im nahegelegenen Bereich nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GE 1). In den

13. Juli 2015

textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden gerade im Hinblick auf Immissionsschutzbelange Vorgaben getroffen und damit Einschränkungen aus Gründen des Schallschutzes festgesetzt. So ist in der Festsetzung 1.1 Absatz (8) geregelt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE 1) nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, von denen unter Berücksichtigung von Absatz 9 nachweislich keine unzulässigen Störungen für die nördlich der Südallee angrenzende Wohnbebauung ausgeht.

In Absatz 9 erfolgen vertiefende Festsetzungen zum Schallschutz. Damit ist verbindlich sichergestellt, dass auch unzulässige Beeinträchtigungen für das nunmehr geplante Wohngebiet „Joseph-Rovan-Allee“ nicht entstehen können.

Durch die Situation, dass für den vorliegenden Bebauungsplan „Joseph-Rovan-Allee“ ebenfalls die Errichtung eines Schallschutzschirms mit ca. 2,0 m Höhe über den Bebauungsplan festgesetzt ist, wird entsprechend eine aktive Schallschutzmaßnahme errichtet, die zudem faktisch mögliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet abschirmt.

Aus den aufgezeigten Gründen wurde daher kein weitergehender Untersuchungsbedarf für Fachgutachten erkannt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet i.S.d. BauGB werden durch die vorliegende Planung sichergestellt.

4.9 Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten. Im Hinblick auf eine innere Durchgrünung des Plangebietes und eine randliche Eingrünung werden verschiedene textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben.

Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen ist. Dabei wird eine detaillierte Pflanzliste am Ende der Festsetzung aufgezeigt. Eine weitergehende Pflanzliste ist auch dem Begründungsanhang zu entnehmen.

Die Vorgabe zur Bepflanzung eines Anteils der Grundstücke schränkt zwar die allgemeine Baufreiheit ein, allerdings werden hierdurch die gesetzlichen Vorgaben zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft direkt am Eingriffsort umgesetzt, indem der Ausgleich an Ort und Stelle erbracht wird. Der Umfang der zusätzlich außerhalb des eigentlichen Baugebietes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann hierdurch reduziert werden. Ein Anteil von 20 % der Grundstücksfläche, der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist, schränkt die Eigentumsrechte nicht über Gebühr ein. Die konkrete Pflanzenwahl ist dabei auch den Grundstückseigentümer vorbehalten. Artenempfehlungen werden im Anhang der Begründung getroffen.

Der zeichnerisch festgesetzte Ordnungsbereich A an der südöstlichen Grenze des Plangebietes, dient der Anlage einer Schallschutzmaßnahme, z.B. eines Schallschutzwalles. Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass die Fläche mit geeigneten standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Diese Festsetzung dient der randlichen Eingrünung der Wohngrundstücke und damit einem verträglichen Übergang des Plangebietes in das Landschaftsbild durch Ausgestaltung eines begrünten Siedlungsrandes.

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

Unter Berücksichtigung der flexiblen Wahlmöglichkeit der zu pflanzenden Arten (es sei hierzu auf die Pflanzenempfehlungsliste am Ende der Begründung verwiesen) ist es für den einzelnen

13. Juli 2015



Bauherrn möglich und erforderlich, solche Arten und Pflanzen zu wählen, die die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (§§ 44 ff. LNRG) zu Grenzabständen berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf folgenden Hinweis auf der Planurkunde verwiesen: **Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan auch noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählen z.B. die nachfolgenden Hinweise:

Bodenschutz / Verwendung und Behandlung von Mutterboden: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen - siehe auch § 202 BauGB).

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).

Energetische Empfehlungen:

Niedrigenergie- und Passivhäuser: Die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern wird seitens der Stadt Remagen empfohlen.

Passive Sonnenenergienutzung: Die Gebäude sollten zur energetischen Ausnutzung für eine passive Sonnenenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung ist als Voraussetzung für eine passive Sonnenenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke zu beachten.

Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird empfohlen.

Gehölzpflanzungen: Bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlicher oder privater Fläche sollten keine Gehölze I. Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden, um aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Die nachfolgenden Hinweise sind nicht in der Bebauungsplanurkunde aufgenommen worden, sind jedoch ebenfalls zur Erzielung einer weitestgehend umweltfreundlichen Planung zu beachten:

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

13. Juli 2015



Hierzu wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

4.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien für Wasser, Strom und Telekommunikation kann über den Anschluss an das bestehende Stadtnetz sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden dabei in getrennten Kanälen abgeleitet, die in der inneren Erschließungsstraße verlegt werden. Das Schmutzwasser wird in den Bestandskanal westlich des Baugebietes in der Straße „Am Römerhof“ angeschlossen. Nicht belastetes anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann, wird in einem Niederschlagswasserkanal im Straßenraum nach Südosten abgeleitet. Der Kanal wird dann an einen bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Joseph-Rovan-Allee angeschlossen. Es besteht dabei das Erfordernis den Kanäle im Südosten über ein zukünftiges Baugrundstück zu leiten. Hierzu bedarf es der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Entsorgungsträgers.

Die Grundstücke des Ordnungsbereichs 2 weisen ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf, da eine Ver- und Entsorgung der Grundstücke über Leitungsverläufe am östlichen Grundstücksrand erfolgen muss. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

„Im Ordnungsbereich A (Schallschutzwall) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen und der Karst Ingenieure GmbH (Sitz: Nörtershausen; Erschließungsträger) sowie beauftragter Personen zur Errichtung und baulichen Unterhaltung des Schallschutzwalles festgesetzt. Hinweis: Die Pflegemaßnahmen der Bepflanzung sind Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer.

Im gekennzeichneten Bereich am östlichen Rand des Ordnungsbereichs 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers sowie beauftragter Personen zur Errichtung und baulichen Unterhaltung der leitungsgebundenen Grundstücksver- und entsorgung festgesetzt.“

Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung mit Hochbauten unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur in Abstimmung mit dem Träger des jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitung zulässig.

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.

13. Juli 2015

Weitergehende Details der Entwässerungs- bzw. Erschließungsplanung sind der konkreten Fachplanung vorbehalten.

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ist zu empfehlen, dass Gebäudezuwegungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können z. B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

4.11 Altlablagerungen

Altlablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Weitergehender Untersuchungsbedarf wird entsprechend diesbezüglich nicht erkannt.

Im Rahmen des seinerzeitigen Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südallee“, der für das gleiche Plangebiet, das in der vorliegenden Planung behandelt wird, begonnen wurde, wurde im Jahr 1999 eine Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro Geotechnik Witt + Jehle eingeholt. Dieses hat die folgende Feststellung getroffen:

„Das Untersuchungsgebiet wurde im 2. Weltkrieg stark bombardiert. Nach Rücksprache mit dem Kampfmittelräumdienst ist in der Baufläche mit Kampfstoffen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Bei den Erkundungsarbeiten (Baggerschürfe“ wurden in einem mit Erdaushub verfüllten Bombentrichter Kampfstoffe (Munitionstransportbehälter) gefunden.“

Vor diesem Hintergrund wurde parallel zur aktuellen Aufstellung des Bebauungsplans im Februar 2015 eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel eingeholt, erarbeitet durch die Kampfmittelortung Welker GmbH.

Im Ergebnis wurden gemessene Verdachtspunkte/Anomalien am 20.02.2015 und 23.02.2015 mittels sprenggeschütztem Bagger geöffnet und auf Kampfmittel überprüft. Es wurde Munitionsschrott geborgen und dem Kampfmittelräumdienst übergeben.

Es wurden keine weiteren Kampfmittel gefunden. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Zusätzlich wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden.

Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden der Begründung im Anhang unter dem Titel *„Bestätigung der Kampfmittelfreiheit“*, bearbeitet durch die Kampfmittelortung Welker GmbH vom 23.02.2015 beigelegt. Diese wird somit Teil dieser Begründung.

4.12 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

13. Juli 2015

Parzellen. Im Anschluss können dann mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

13. Juli 2015



5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 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 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB 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.

5.2 Bestandssituation

Die Stadt Remagen ist in mehrere Ortsbezirke untergliedert. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Remagen in der Stadt Remagen. Das ca. 1,68 ha große Plangebiet grenzt im Nordosten an das Gelände der Fachhochschule Remagen und im Südosten findet es seine Begrenzung durch die Joseph-Rovan-Allee mit daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein Gewerbegebiet ist südlich der Straßenkreuzung „Joseph-Rovan-Allee“ - „Am Römerhof“ verortet und weist u.a. solche Gewerbebetriebe auf, die der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete zur Deckung des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Baumarkt) dienen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Römerhof“ mit dem angrenzenden Wohngebiet „Cheruserhof“ und im Nordwesten findet das Plangebiet seine Begrenzung in dem Wohngebiet „Am Römerhof“.

13. Juli 2015





Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)



Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

Die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober/November 2014 wird nachfolgend geschildert.

13. Juli 2015

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch Anpflanzungen intensiver Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes, bestehend aus einer Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit einer Weihnachtsbaumkultur eingenommen. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegeben Hofstelle mit angrenzenden ungepfligten privaten Flächen auf.

Zwischen dem dichten Bestand an Korkenzieher-Weiden (*Salix matsudana* 'Tortuosa') und kleinen Edeltannen (*Abies nobilis*) konnte sich nur eine spärliche Krautschicht entwickeln.

Die Sonderkultur ist von regelmäßig gepflegten Randstreifen (Säumen) umgeben, welche im Südwesten und Südosten an die Straßen bzw. den Fuß- und Radweg und im Nordosten an einen geschotterten Wirtschaftsweg grenzen. Im Nordwesten ist dieser Saum breiter, von der Vegetationszusammensetzung entspricht er jedoch den übrigen Säumen. Die vorkommenden Arten können überwiegend der Fettwiese zugeordnet werden, da der Saum jedoch nicht als solcher genutzt wird und Gräser nur einen geringen Flächenanteil einnehmen, wird auch dieser Bereich als Randstreifen bezeichnet.

Im Nordwesten grenzt an den die Sonderkultur umgebenden Randstreifen eine Brombeerhecke (*Rubus fruticosus*) an. In dieser Hecke konnten sich einige junge Gehölze (*Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Corylus avellana* (Hasel)) etablieren. Zwischen der Hecke und den Hausgärten liegt ein Streifen, der teilweise von den Anliegern mit gepflegt wird.

Im Westen befindet sich eine seit langer Zeit aufgegeben ehemalige landwirtschaftliche Hoflage, welche von Brachflächen umgeben ist, die aus den aufgelassenen Gartenflächen hervorgegangen sind. Zwischen der Straße „Am Römerhof“ und den Hofgebäuden befindet sich eine sporadisch gepflegte Ruderalflur, eine asphaltierte Hofzufahrt und ein kürzlich zurück geschnittenes Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus*).

Die nordwestlich an den Hof angrenzende Fläche wird überwiegend von Brombeere eingenommen, dazwischen gibt es einige andere Gehölze.



Standort: Norden; Blickrichtung: Süden



Standort: Osten; Blickrichtung: Nordwest

13. Juli 2015



Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur



*Standort: Norden; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: gehölzbestandener Erdwall)*



*Standort: Westen; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: aufgegebene Hofstelle;
rechts im Bild: Straße „Am Römerhof“)*

Abb.: Blick in das Plangebiet

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im Oktober 2014 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (Maßstab 1:1.000) dargestellt. Die Planzeichnung des Biotop- und Nutzungstypenplans wird auszugsweise nachfolgend wiedergegeben:

13. Juli 2015

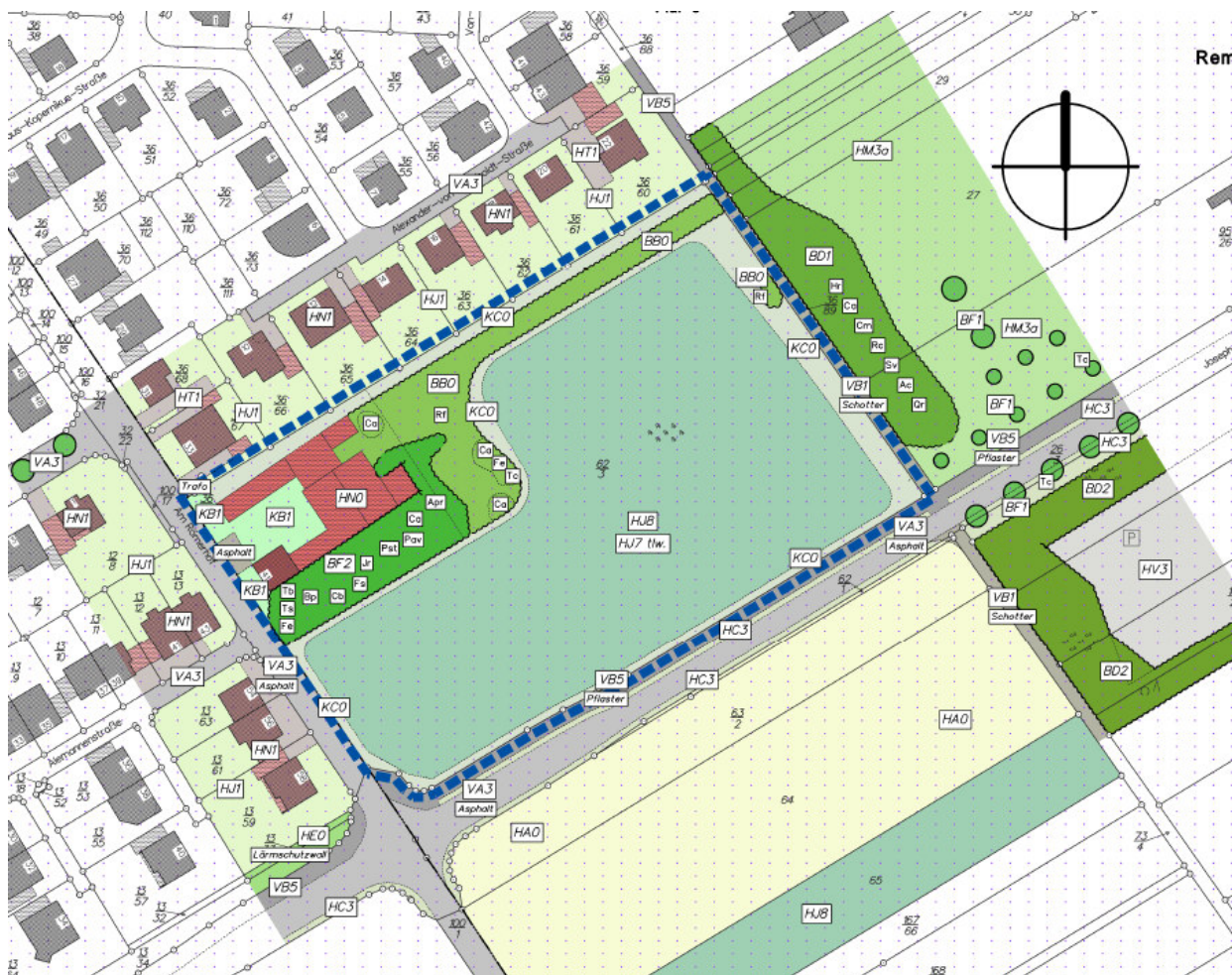


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anlage)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	„Rhein-Ahr-Eifel“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

13. Juli 2015

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestandsdarstellung: Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“

Entwicklungsziele: Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“

Prioritätenkarte: keine Aussagen

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Landkreis Ahrweiler werden in der Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Bestands- und Zielkarte beinhalten für einen westlichen Teilbereich des Plangebiets die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“.

Die Darstellungen und Kartengrundlagen weisen jedoch aufgrund des großen Maßstabs (1:25.000) keine parzellenschärfe auf, so dass die Abgrenzung der Darstellung nicht genau auf das Plangebiet projiziert werden kann.

Zielgrößen der Planung: „Aufgrund der Habitatansprüche typischer Arten können Wiesen und Weiden mittlerer Standorte in Biotopkomplexen mit anderen Grünlandbiotoptypen feuchter und magerer Standorte (Naß- und Feuchtwiesen, magere Wiesen mittlerer Standorte) wichtige Ergänzungsbiotope darstellen und sollten in Grünlandbiotopkomplexe von mehr als 20 - 30 ha Größe eingebunden sein.“

Dieses Ziel kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung bzw. der Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes nicht erreicht werden.

In der projektbezogenen Biotopkartierung wurde nachgewiesen, dass der Biotopbestand im Plangebiet keine entsprechende Vegetation aufweist sondern überwiegend durch Anpflanzungen einer intensiven Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes gekennzeichnet ist und dabei von einer Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur eingenommen wird. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegebene Hofstelle mit angrenzenden ungepflegten privaten Flächen auf.

Die Publikation der „Planung vernetzter Biotopsysteme - Bereich Landkreis Ahrweiler“ wurde im Januar 1994 herausgegeben und gründet sich entsprechend auf Kartierungen und Aussagen die -wie in der aktuellen projektbezogenen Biotopkartierung nachgewiesen- nach mehr als 20 Jahren nicht weiter dem aktuellen Planungsstand entsprechen. Aus den zugehörigen Kartengrundlagen wird ersichtlich, dass die Umgebungsstrukturen des Plangebietes damals vorwiegend unbebaut waren, während sich das Plangebiet heute in die Siedlungslage einfügt. Der aktuelle Planungsstand drückt sich bereits auf der übergeordneten Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich des Plangebietes. Auf dieser übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bereits eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen vorgenommen und eine grundsätzliche Entscheidung für die Nutzung zu Wohnzwecken an dieser Stelle getroffen.

Flächen, die gemäß **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** unter Pauschalschutz stehen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Randlage des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“. Dieses schließt die gesamte Lage der Stadt Remagen ein und umfasst gemäß der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (vom 23. Mai 1980) die Gebiete der Verbandsgemeinden Adenau, Altenahr, Bad Breisig, Brohlthal, Gebietsteile der Gemeinde

13. Juli 2015



Grafschaft die Gebiete der Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig (Landkreis Ahrweiler) und Gebietsteile der Verbandsgemeinden Andernach-Land, Mayen-Land, Mendig und der Städte Mayen und Andernach (Landkreis Mayen-Koblenz). Der Schutzzweck liegt in der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts; in der Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal; in der nachhaltigen Sicherung des Erholungswertes; in der Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Das Plangebiet wird abgesehen von seiner Lage am Rand des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“ von keinen weiteren Schutzgebieten erfasst und liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

5.3 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 Auftrag der Karst Ingenieure GmbH wurde im November 2014 das Artenschutzgutachten „*Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Säugetieren*“ durch die Beratungsgesellschaft NATUR dbR erstellt.

Der Gutachter kommt aufgrund der Bestandsaufnahmen und fachlichen Bewertungen zum Ergebnis, dass ein Nachweis auf die Nutzung des Gebäudekomplexes durch aktuell besetzte Vogelnesster, Bilch- oder Fledermausquartiere nicht belegt werden kann. Brutplätze von Schwalben, Mauerseglern und Eulen konnten ebenso wie eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Hinweise auf gelegentliche Nutzungen durch Schlafmäuse oder allgemein häufige Brutvögel liegen vor, diese wechseln ihre Brutstätten jedoch häufig, um dem Parasitendruck zu entfliehen und weisen eine hohe Flexibilität bei der Neuanlage von Nestern in der Vegetationsperiode auf.

13. Juli 2015

Ebenso erwiesen sich die Bäume neben den Gebäuden frei von Stammlöchern und -spalten (z.B. Spechthöhlen oder Ausfaltungsstellen nach Astabbruch), so dass auch hier kein Nistplatz anzunehmen ist. Die Inspektion der Baumkronen und Hecken (dominierend sind Brombeerranken) ergab ebenfalls keinen Nachweis eines dort befindlichen Vogelnestes. Gleiches gilt für die Kulturlandschaft aus maximal mannshohen Korkenzieherweiden und niedrigen Weihnachtsbäumen.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tiere (z.B. Haselmaus oder alle Fledermausarten) haben sich bei der durchgeführten Kontrolle im Plangebiet nicht ergeben.

Das vorliegende Artenschutzgutachten enthält folgende Planungshinweise:

Konkrete negative Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere sind nicht erkennbar.

Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund fehlender Quartiersnachweise ist ein Erhalt seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna, für Bilche oder für eine individuenreiche Fledermauskolonie im Planungsbereich nicht erforderlich.

Sicherungs- und Eingriffsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel, Schlafmäuse und Fledermäuse) zu informieren. Funde von besonders und streng geschützten Tierarten (z.B. Bilche oder Fledermäuse) sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachweisliche Verluste von wiederkehrend genutzten Vogelnistplätzen, Bilch- oder Fledermausquartieren treten durch die Bebauungsplanung im Plangebiet nicht auf. Somit besteht kein zwingender Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der fachbehördlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB wurde eine ergänzende fachliche Begehung durchgeführt und eine fachliche Stellungnahme eingeholt.

Die Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor. Da sich auch bei der Nachkontrolle am 22. Juni 2015 keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch wildlebende Tiere fanden, ergaben sich gegenüber den Aussagen im Artenschutzgutachten vom November 2014 keine Änderungen.

Nähere Ausführungen lassen sich dem Artenschutzgutachten vom November 2014 und der Kurzdokumentation zur Nachkontrolle vom Juni 2015 entnehmen. Das vorliegende Gutachten (mit Nachtrag) wird der Begründung zum Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt und wird damit Teil der Begründung.

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.

13. Juli 2015

5.4 **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. ehemalige Hofstelle mit Gebäuden, Befestigungen, Hofeinfahrten.

Wasserpotential

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

Klimapotalential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von standortgerechten Einzelgehölzen und Erhalt vorhandener standortgerechter Gehölzstrukturen.
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung
- Anlage extensiver Dauergrünlandflächen

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.

5.5 **Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 und der Bebauungsplanurkunde.

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

13. Juli 2015

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.

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.

Nutzungsintensivierung 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, die in Ihrer Größenordnung jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich bringt.

Eine bedeutsame Frischluftschneise wird durch die zukünftige Bebauung nicht unterbunden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluftproduktionsflächen).

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

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

13. Juli 2015

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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.

Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

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

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung intensiv landwirtschaftlich genutzter Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit.

Überplanung einer bereits aufgegebenen ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Ein eingeholtes Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Überplanung und Realisierung der Planung nicht vorliegen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Grünlandflächen

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

13. Juli 2015



Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes verschiebt sich die Siedlungsrandlage des Ortsbezirks Remagen in südöstliche Richtung. Eine Vorprägung durch die Bestandsbebauung ist bereits vorhanden. Aus Blickrichtung Osten wird die Blickbeziehung zum Plangebiet durch die Bestandsbebauung der Hochschule verdeckt. Aus Blickrichtung Südost (Kripp-Nord: Mittelstraße und Balthasarkreuz) wird die Blickbeziehung zum Plangebiet durch die Eingrünung der Parkplatzflächen, zugehörig zur Hochschule mit Wirkung einer grünen Raumkante gestört. Aus der Blickrichtung Südost (z.B. Ortsbezirk Kripp und Hagelkreuz an der Römerstraße) wird die Blickbeziehung auf die Lage des Plangebietes durch bestehende Gewächs- und Folienhäuser eines Blumengroßhandels versagt. Aus Blickrichtung Südwest, West und Nord ist das Plangebiet bereits in die Siedlungslage eingebunden und wird von dieser verdeckt. Die faktische Verschiebung des Siedlungsrandes ist entsprechend im Landschaftsbild aus diesen Richtungen nur in unmittelbarer Angrenzung an das Plangebiet wahrnehmbar.

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 kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Siedlungsbebauung geprägt.

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 in der Umgebung des Plangebietes 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.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Höhenentwicklung.

Umsetzung der über den Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen.

Verwendung orts- und landschaftsbildverträglicher Farben bei der äußeren Gestaltung der Gebäude.

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

An dieser Stelle werden die Abweichungen von den vorher formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen 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.

13. Juli 2015

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung, bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespfl ege 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. Im vorliegenden Plangebiet kann jedoch die Fläche der seit langer Zeit aufgegeben ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle abgebrochen und entsiegelt werden. Hierdurch erfolgt ein funktionaler Teilausgleich.

Allgemein gesagt, kann durch die Umsetzung der Planung 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 Schutzguts Boden 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. Auf die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe wird im folgenden Kapitel eingegangen.

5.6 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

5.6.1 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)

Biotoptyp - Bestand	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Sonderbaukultur	HJ8/HJ7 - Dauerkultur ohne geschlossene Krautschicht	10.730	2	1	2	21.460
Gebäude und asphaltierte Flächen	Versiegelte Fläche (HN0)	910	0	0	0	0
Gebüsch	BB0	1.532	4	1	4	6.128
Baumgruppe	BF2	1.079	5	1	5	5.395
befestigte Hoffläche mit entstandener Hochstaudenflur	KB1	454	3	1	3	1.362
Wiesenrandstreifen/Saum	KC0	2.109	4	1	4	8.436
Gesamtfläche		16.814				
Gesamtflächenwert						42.781

Schritt 2: Gesamtflächenwert – Planung

Nutzung	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis 0,6), somit beschränkt auf 60%ige Versiegelung des Nettobaulandes) 14.931 m² x 0,60 = 8.959 m²	Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen	8.959	0	1	0	0
Erschließungsstraßen	Verkehrsfläche	1.883	0	1	0	0
20%ige Begrünung der Privatgrundstücke mit heimischen Gehölzen (14.931 m² x 0,2 = 2.986 m²)	Bepflanzungen	2.986	4	1	4	11.944
20%iger Anteil der Privatgrundstücke (14.931 m² x 0,2 = 2.986 m²)	private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen)	2.986	2	1	2	5.972
Gesamtfläche		16.814				
Gesamtflächenwert						17.916

Schritt 3: Kompensationsbedarf

Gesamtwert – Bestand	42.781
Gesamtflächenwert – Planung	17.916
Kompensationsbedarf	24.865

13. Juli 2015



Schritt 4: Kompensation auf Biotoptyp extern						
Fläche für Maßnahme, aktuelle Nutzung	Aktueller Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Fläche; Gem. Remagen, Flur 33: Flurstücke 47/1, 48/6, 48/8 tlw., 49/2 tlw., 50/2 tlw., Flur 34: Flurstücke 2 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 115/5 tlw., 116/5 tlw. (gepl. Extensive Streuobst-wiese)	extensive Mähwiese	6.581	5	1	5	32.905
Landwirtschaftliche Fläche; Gem. Remagen, Flur 15, Flurstück 555/1 (gepl. extensive Streuobstwiese)	intensive Mähwiese	6.198	3	1	3	18.594
Gesamtfläche		12.779				
Gesamtflächenwert						51.499

Schritt 5: Kompensationsmaßnahme extern (Planung)						
Maßnahme, Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Fläche; Gem. Remagen, Flur 33: Flurstücke 47/1, 48/6, 48/8 tlw., 49/2 tlw., 50/2 tlw., Flur 34: Flurstücke 2 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 115/5 tlw., 116/5 tlw. (gepl. extensive Streuobst-wiese)	Obstwiese bis 30 Jahre	6.581	6	1	6	39.486
Landwirtschaftliche Fläche; Gem. Remagen, Flur 15, Flurstück 555/1 (gepl. extensive Streuobstwiese)	Obstwiese bis 30 Jahre	6.198	6	1	6	37.188
Gesamtfläche		12.779				
Gesamtflächenwert						76.674

Schritt 6: Kompensationsleistung extern	
Kompensation auf Biotoptyp (Vorwert)	51.499
Kompensationsmaßnahme	76.674
Kompensationsleistung	25.175

Schritt 7: Verbleibender Kompensationsbedarf, extern	
Kompensationsleistung	25.175
Kompensationsbedarf	24.865
Kompensationsüberschuss, extern	-310

13. Juli 2015



5.6.2 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 landwirtschaftliche Sonderbaukultur von insgesamt 10.730 m² wird mit dem Grundwert von 2 (gemäß Biotopwertverfahren) multipliziert, was einen Einzelflächenwert von 21.460 Biotopwertpunkten ergibt. Mit den weiteren betroffenen Biotoptypen wird gleichermaßen verfahren.

Die vollversiegelten Flächen wie Gebäude und asphaltierte Flächen (ehem. landwirtschaftliches Gehöft im Plangebiet) haben keinen Biotopwert, werden somit mit dem Faktor 0 multipliziert. Die befestigte Hoffläche im Bereich des ehem. landwirtschaftlichen Gehöfts auf der sich eine Hochstaudenflur entwickelt hat, wird mit einem Biotopwert von 3 eingestuft. Die im Weiteren erfassten Biotoptypen wie Gebüsch, Baumgruppe und Wiesenrandstreifen/Saum werden mit 4 bzw. 5 Biotopwertpunkten in die Bilanzierung eingestellt.

Somit ergibt sich nach der vorgenommenen Berechnung im Bestand ein Gesamtflächenwert von insgesamt 42.781 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 Grundstücksflächen von insgesamt 8.959 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 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO um 50% der GRZ durch Nebenanlagen und Flächenbefestigungen. Somit beträgt die zulässige Maximalversiegelung 60 %. Bei einem Nettobauland von rund 14.931 m² ergeben sich gemäß der zuvor genannten Berechnung rund 8.959 m² maximale Vollversiegelung.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen ergeben sich maximale Bodenversiegelungen von 1.883 m², die ebenfalls einen Biotopwert 0 aufweisen.

Die entstehenden Bepflanzungen auf 20 % der Grundstücksflächen werden mit einem Biotopwert von 4 gewertet. Bei einer Fläche von insgesamt 2.986 m² ergibt sich somit ein Biotopwert von 11.944 Wertpunkten.

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

Die verbleibenden Grundstücksbereiche, die sich als Biototyp „Private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen darstellen) haben einen Biotopwert von 2 Punkten. Die Wertigkeit beträgt somit 5.972 Biotopwertpunkte.

Somit ergibt sich für die Planung ein Gesamtflächenwert von insgesamt 17.916 Biotopwertpunkten.

Im **Schritt 3** Wird der Gesamtwert des Bestandes (42.781 Biotopwertpunkte) mit dem Gesamtwert der Planung (17.916 Biotopwertpunkte) subtrahiert.

13. Juli 2015

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 24.865 Biotopwertpunkten, welches auszugleichen bzw. zu ersetzen ist.

5.6.3 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 555/1 in Flur 15, Gemarkung Remagen mit einer Flächengröße von 6198 m². Es handelt sich hierbei um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese. Die Ausgleichsfläche liegt südöstlich angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet von Remagen.

Darüber hinaus wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer zusammengesetzten Ausgleichsfläche mehrerer Flurstücke der Gemarkung Remagen, Flur 33 und 34 ausgeglichen. Die bereits eingezäunte Fläche liegt um einen Notbrunnen, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Es handelt sich hierbei um eine artenreiche extensive Mähwiese. Die Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 6581 m² setzt sich aus den Flurstücken 47/1 und 48/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 48/8, 49/2 und 50/2 aus Flur 33 sowie Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 4, 115/5 und 116/5 aus Flur 34 zusammen. Die Größe von 6.581 m² ist die Gesamtfläche ohne das Gebäude der Pumpstation.

Für beide Ausgleichsflächen 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 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 310 Biotopwertpunkten zeigt auf, dass die Kompensationsleistung höher ist als der Kompensationsbedarf. Der Ausgleich kann damit in ausreichendem Maße erbracht werden.

Im Detail: Der Ausgangsbiotoptyp für die vorgesehene externe Kompensationsfläche auf dem Flurstück 555/1 in Flur 15 mit einer Flächengröße von 6198 m² stellt eine intensiv genutzte Mähwiese dar. Da die Artenvielfalt dieser Mähwiese als artenarm bewertet werden kann, ist diesem Bereich

13. Juli 2015

nach dem Biotopwertmodell ein Biotopwert von 3 Biotopwertpunkten anzurechnen. Der Biotopwert für diese Ausgleichsfläche von 6198 m² beträgt in der Bestandssituation 18.594 Biotopwertpunkte.

Der Ausgangsbiotoptyp für die zusätzlich vorgesehene externe Kompensationsfläche mit einer Flächengröße von 6581 m² (in Flur 33 und 34 gelegen), wird als extensiv genutzte Mähwiese eingestuft. Da die Artenvielfalt dieser Mähwiese als artenreich bewertet werden kann, ist in diesem Bereich nach dem Biotopwertmodell ein Biotopwert von 5 Biotopwertpunkten anzurechnen. Der aktuelle Biotopwert für diese Ausgleichsfläche von 6581 m² beträgt somit 32.905 Biotopwertpunkte.

Die Ausgleichsflächen haben in der aktuellen Bestandssituation damit zusammen einen Biotopwert von 51.499 Punkten.

Als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf beiden genannten Flächen eine Anpflanzung von Streuobstbäumen. 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. Durch die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme steigt der Biotopwert der Flächen um 3 Punkte in Flur 15 beziehungsweise um 1 Punkt in Flur 33 und 34. Der Biotopwert der Kompensationsmaßnahmen bei Erreichen des Zielbiotopes beträgt in der Summe 76.674 Biotopwertpunkte.

Die Kompensationsleistung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bestandswert und dem Planungswert für die Ausgleichsmaßnahmen. Die Kompensationsleistung wurde gemäß der Bilanzierung mit 25.175 Wertpunkten ermittelt. Zieht man nunmehr den auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf von 24.865 Biotopwertpunkten von der ermittelten Kompensationsleistung von 25.175 Biotopwertpunkten ab, so errechnet sich ein Kompensationsüberschuss von 310 Biotopwertpunkten.

Der zu erwartende Kompensationsbedarf kann somit durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Beide externe Kompensationsflächen stehen im Eigentum der Stadt Remagen. Die Sicherung der vorgesehenen Kompensationsflächen erfolgt über die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB.

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

13. Juli 2015



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH - FLÄCHE 1: ORDNUNGSBEREICH B

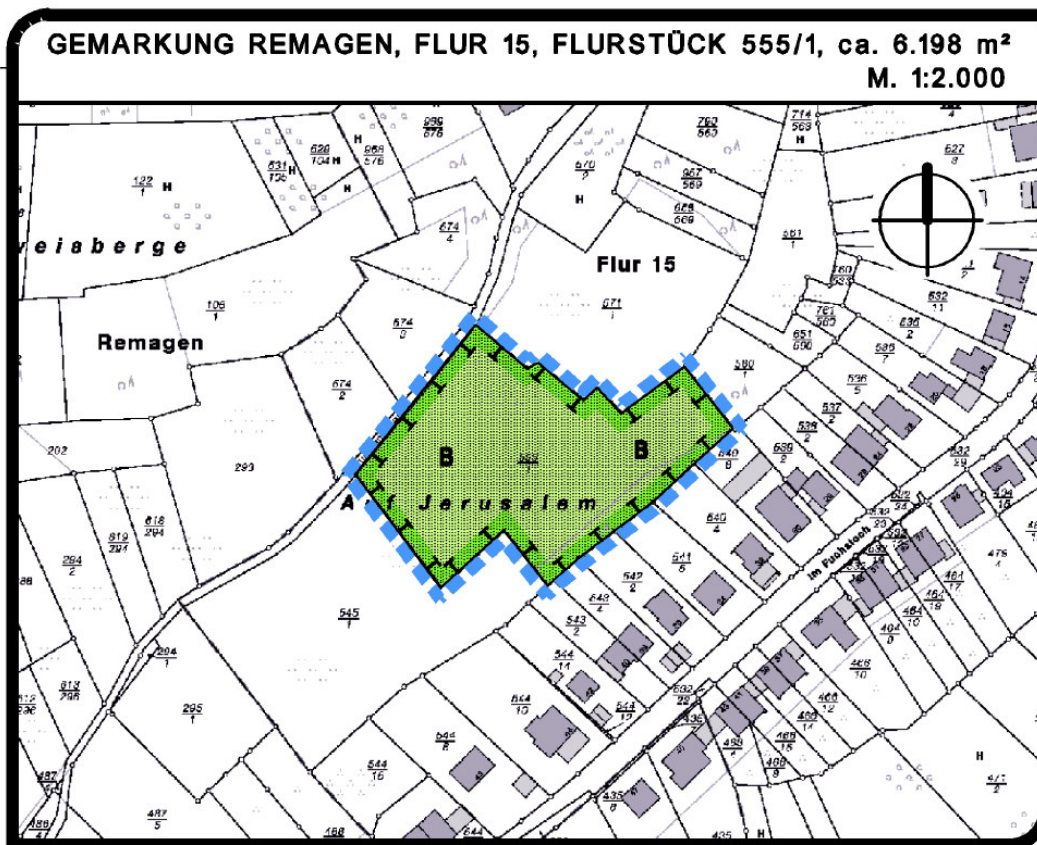


Abb.: Externe Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich - Fläche 1: Ordnungsbe-
reich B (Flurstück 555/1, Flur 15, Gemarkung Remagen)

13. Juli 2015

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH - FLÄCHE 2: ORDNUNGSBEREICH C

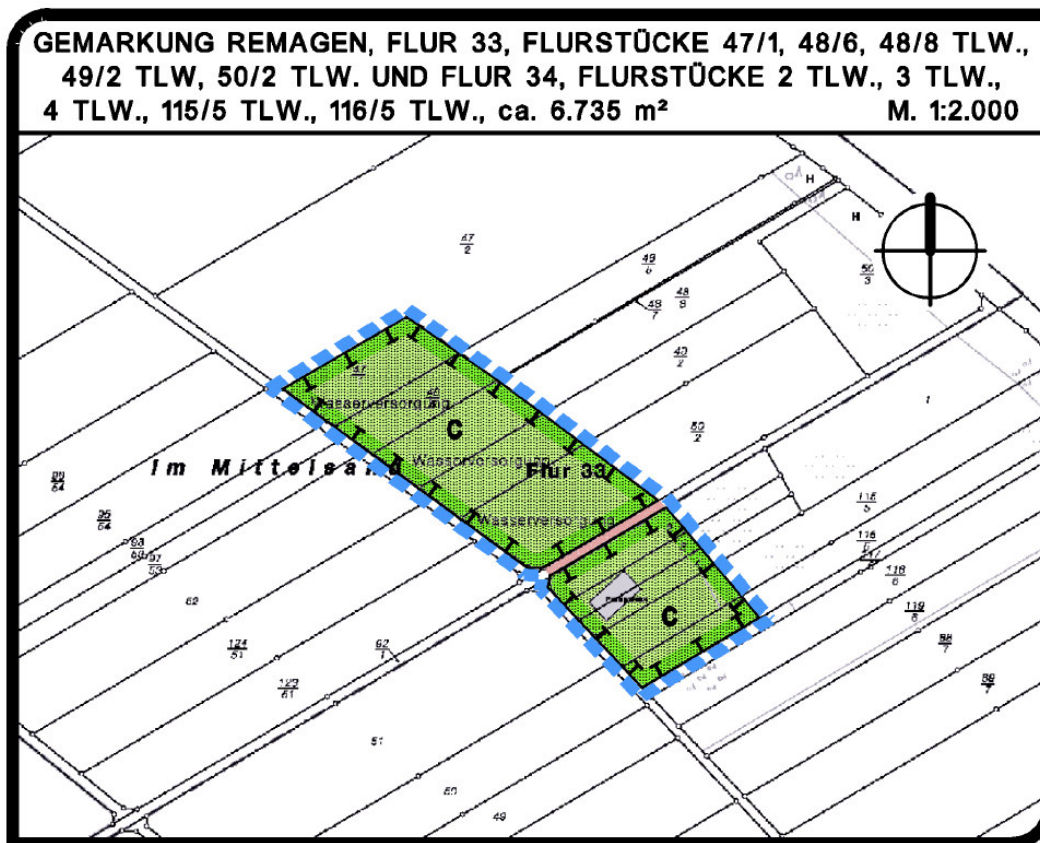


Abb.: Externe Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich - Fläche 2: Ordnungsbereich C (Flurstücke 47/1 und 48/6, Teilflächen der Flurstücke 48/8, 49/2 und 50/2 aus Flur 33; Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 4, 115/5 und 116/5 aus Flur 34, Gemarkung Remagen)

13. Juli 2015

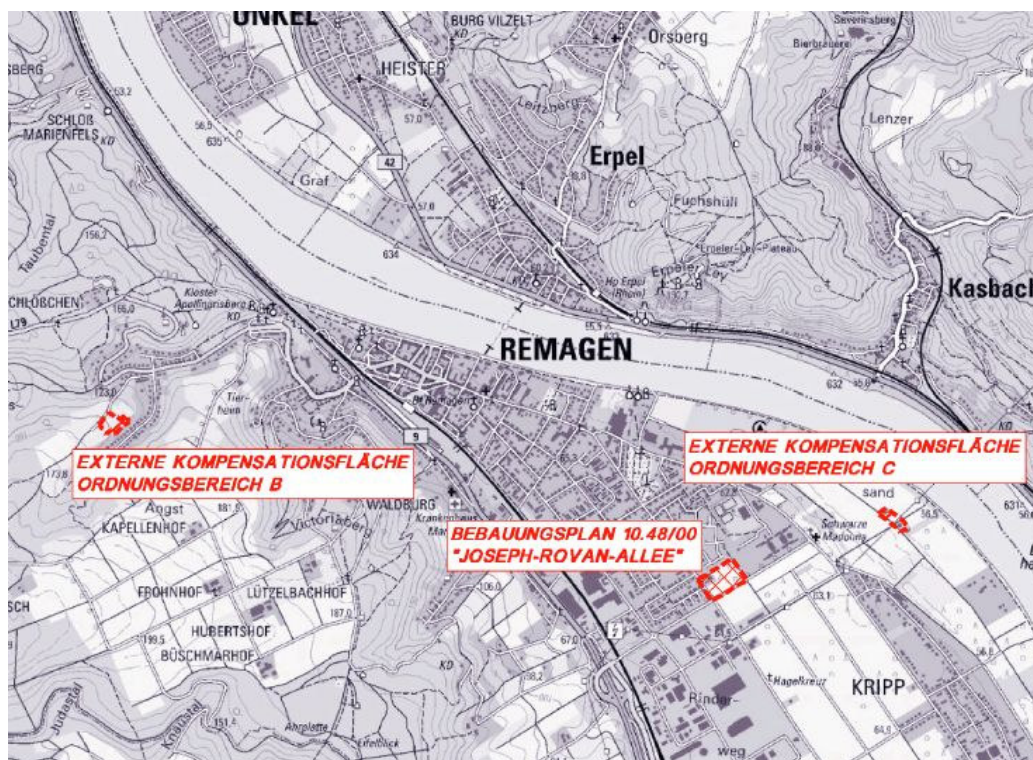


Abb.: Lageübersicht zum Plangebiet (Hauptgeltungsbereich und 2 externe Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich)

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 Fläche Flurstück 555/1 in Flur 15, Gemarkung Remagen sollte zur Aushagerung in den ersten drei 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.

13. Juli 2015

Im Fall der Beweidung der Flächen sind die Bäume vor Viehverbiss zu schützen. Bewirtschaftungsvorgaben zur Vermeidung einer Überweidung: Beweidung nur im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang Oktober mit maximal 3 Großvieheinheiten pro Hektar.

Einzelheiten sind im Rahmen der Maßnahmenumsetzung abzustimmen/festzulegen.

13. Juli 2015



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 (1) und (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 (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 (1) und (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

Die Stadt Remagen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in südöstlicher Randlage des Siedlungsgebietes mit dem Namen „Joseph-Rovan-Allee“.

Der Stadtrat hat sich zur Erweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser im Ortsbezirk Remagen zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurzfristigen Deckung des spezifischen Baugrundstücksbedarfs. Dies ist dadurch begründet, dass eine große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in der Stadt Remagen vorliegt.

13. Juli 2015



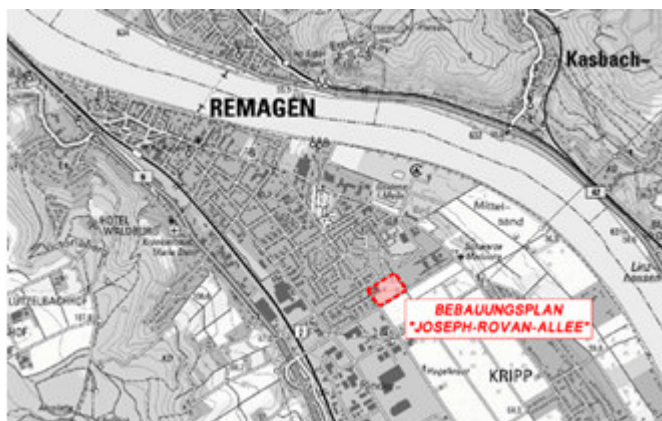


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Joseph-Rovan-Allee“ (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“. Das primäre Ziel lag in der Ansiedlung der Fachhochschule in Remagen und der Steuerung der damit einhergehenden Siedlungsentwicklung sowie der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs für Wohnraum.

Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf für das geplante Wohngebiet ca. 28 Bauplätze vor. Hierzu ist auf dem Flurstück 62/3, Flur 5, Gemarkung Remagen auf einer Fläche von ca. 1,68 ha die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Ein entsprechender Bedarf ist in der Stadt gegeben, was sich durch entsprechend hohe Nachfragen nach Baugrundstücken ausdrückt. Die bestehende Entwicklungssatzung gründet sich u.a. auf den Bedarf an Wohnbauflächen und kann als weiteres Indiz für den vorhandenen Bedarf herangezogen werden.

Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Stadt darstellen und sich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südwestlicher Richtung über die Straße „Am Römerhof“.

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Stadt Remagen verfolgt das Planungsziel, die Baugrundstücke in einem Zeitraum von wenigen Jahren vollständig zu bebauen.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der städtebaulichen Gestalt der Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die Errichtung von Wohngebäuden ist weitestgehend in maximal zweigeschossiger Bauweise, zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form von Wohnungsbau in einem untergeordneten Teilbereich (Ordnungsbereich 2) in zwei bis maximal dreigeschossiger Bauweise zulässig.

Die vorliegende Plankonzeption trägt insbesondere den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessenem Umfang Rechnung. Die optimale

13. Juli 2015

Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich, weil bewusst auf die Festlegung einer Hauptgebäuerichtung verzichtet wird.

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
- Ordnungsbereich 1: maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m
- Ordnungsbereich 2: mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m
- Offene Bauweise bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser in Ordnungsbereich 1 und nur Einzelhäuser in Ordnungsbereich 2
- Anlage einer Schallschutzmaßnahme am südlichen Plangebietsrand zum Schutz vor Schallemissionen, die von der Joseph-Rovan-Allee ausgehen (aktive Schallschutzmaßnahme).
- Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke mit einheimischen Gehölzen auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche.

4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 24.02.2012, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012, in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen

13. Juli 2015



- **Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit geltenden Fassung**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724), in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 in der derzeit geltenden Fassung**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 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.

13. Juli 2015



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.

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

Das mittelrheinische 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 ist die „Linz-Hönninger Talweitung“ (292.11). Der Rhein fließt zwischen der Kölner Bucht und dem Mittelrheinischen Becken in einem 100 bis 150 m tiefen und sich über rund 15 km erstreckenden Durchbruchstal. Nördlich von Sinzig befindet sich die Mündung der Ahr, deren Schwemmkegel den ansonsten geradlinigen Rheinlauf in einen weiten Mäanderbogen zwingt.

In der ausgedehnten linksrheinischen Talweitung („Goldene Meile“) zwischen Kripp und Bad Breisig werden die Sande und Kiese des Schwemmfächers großflächig abgebaut, was dort zu umfangreichen Reliefüberformungen und zum Verlust ehemaliger Ackerflächen geführt hat.

Größere Talaufweitungen am rechten Rheinufer befinden sich bei Unkel und Bad Hönnigen. Im übrigen Teil des Landschaftsraums ist der Talraum von steileren Talflanken begrenzt, die durch kerbtalförmige Nebentäler gegliedert sind.

Durch den Ausbau von Rhein und Ahr, die Ausdehnung der Siedlungsflächen und durch industriellen Rohstoffabbau ist der Landschaftsraum stark anthropogen geprägt. Naturnahe Strukturen wie Flussaunenwälder oder typische Elemente der historischen Kulturlandschaft wie extensiv genutzte Talwiesen, Streuobstbestände, Weinbauflächen usw. sind auf kleine Restflächen reduziert (z.B. Flussaunenwald im Umfeld der Ahrmündung, Magerwiesen südlich Sinzig, Weinbauflächen an sonnenexponierten Steillagen des rechten Rheinufers).

Die Siedlungen befinden sich mit Ausnahme von Sinzig unmittelbar am Rhein und sind sowohl durch dörfliche als auch im Falle von Linz, Remagen und Sinzig kleinstädtische Strukturen gekennzeichnet. Generell sind die historischen Siedlungsbilder durch starkes Siedlungswachstum und die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie überlagert. Bedeutsame Einzelbauwerke stellen neben

13. Juli 2015

Schloss Arensfeld die Burgen Rheineck und Ockenfels dar, die über dem Rheintal exponiert auf Bergspornen liegen.

5.2 Lage und Relief

Das Plangebiet ist am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Remagen in der „Linz-Hönninger Talweitung“ als Untereinheit des „Mittelrheinischen Beckens“ verortet. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 63 m bis 64 m über NN und unterliegt einer ebenen Ausprägung.

Westlich des Plangebietes grenzt das „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“ mit einer Entfernung von ca. 1,3 km an, das mit dem Reisberg in einer Entfernung von ca. 1,7 km bereits eine Höhe von ca. 192 m aufweist an die „Linz-Hönninger Talweitung“. Im Osten wird die „Linz-Hönninger Talweitung“ durch die „Linzer Terrassen“ in einer Entfernung von ca. 1,35 km zum Plangebiet begrenzt. In einer Entfernung von ca. 2 km weisen diese bereits Höhenlagen von über 200 m auf.

5.3 Geologie und Böden

Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz als Lehm beschrieben. Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen zugeordnet.

5.4 Wasserhaushalt

Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der Quartäre und pliozäne Sedimente. Diese finden sich in allen Fluss- und Bachtälern. Es handelt sich um unverfestigte Sedimentgesteine unterschiedlichster Korngrößen mit einem hohen speicher-nutzbaren Porenvolumen von bis zu 20 %.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen geringen Wert bezogen auf das Schutzgut Wasser.

5.5 Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk „Unteres Mittelrheintal“.

Folgende Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebietes:

mittlere Jahrestemperatur:	9° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	unter 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	550 - 600 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	ca. 180 – 200 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

13. Juli 2015

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche des Offenlandes ab.

Aufgrund der ebenen Topographie ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes größere Kaltluftströme in Richtung des angrenzenden Siedlungsgebietes leitet.

Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und das Klima der Siedlungslage des Ortsbezirks Remagen. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Offenlandbereiche, die auch zukünftig die Funktion von Kaltluftproduktionsflächen übernehmen können.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der „Linz-Hönninger Talweitung“ mit ihrer niedrigen Höhenlage unter Angrenzung der beiden Landschaftsräume „Linzer Terrassen“ und „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“ mit ihren Höhenlagen ist davon auszugehen, dass die Siedlungslage des Ortsbezirks Remagen durch Kaltluftströme versorgt wird, die mit abfallender Topographie aus diesen beiden Landschaftsräumen in Richtung Siedlungslage Remagen strömen.

Durch die Neupflanzung der randlichen Eingrünungen erhöht sich der Anteil der Frischluftproduzenten im Plangebiet. Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.

5.6 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 Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) in frischer Variante entwickeln.

13. Juli 2015



5.7 Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen



Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch Anpflanzungen intensiver Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes, bestehend aus Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur eingenommen. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegebene Hofstelle mit angrenzenden ungepflanzten privaten Flächen auf.

Zwischen dem dichten Bestand an Korkenzieher-Weiden (*Salix matsudana* 'Tortuosa') und kleinen Edeltannen (*Abies nobilis*) konnte sich nur eine spärliche Krautschicht entwickeln. In lichterem Bereichen der Kultur kommen folgende Arten vor:

<i>Convolvulus arvensis</i> (Ackerwinde) <i>Echinochloa crus-galli</i> (Hühnerhirse) <i>Epilobium spec.</i> (Weidenröschen) <i>Equisetum arvense</i> (Ackerschachtelhalm) <i>Geranium molle</i> (Weicher Storchschnabel) <i>Geranium rotundifolium</i> (Rundblättr. Storchschnabel)	<i>Geum urbanum</i> (Echte Nelkenwurz) <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) <i>Setaria veridis</i> (Grüne Borstenhirse) <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute) <i>Veronica chamaedrys</i> (Gamander-Ehrenpreis)
--	--

Die Sonderkultur ist von regelmäßig gepflegten Randstreifen (Säumen) umgeben, welche im Südwesten und Südosten an die Straßen bzw. den Fuß- und Radweg und im Nordosten an einen geschotterten Wirtschaftsweg grenzen. Im Nordwesten ist dieser Saum breiter, von der Vegetationszusammensetzung entspricht er jedoch den übrigen Säumen. Die vorkommenden Arten können überwiegend der Fettwiese zugeordnet werden, da der Saum jedoch nicht als solcher genutzt wird und Gräser nur einen geringen Flächenanteil einnehmen, wird auch dieser Bereich als Randstreifen bezeichnet.

Die Randstreifen werden von folgenden Arten gebildet:

<i>Cerastium holosteoides</i> (Gewöhnliches Hornkraut) <i>Echinochloa crus-galli</i> (Hühnerhirse) <i>Geranium molle</i> (Weicher Storchschnabel) <i>Geranium rotundifolium</i> (Rundblättr. Storchschnabel)	<i>Poa pratensis</i> (Wiesenrispengras) <i>Potentilla reptans</i> (Kriechendes Fingerkraut) <i>Rumex obtusifolia</i> (Stumpfbältriger Ampfer) <i>Senecio jacobaea</i> (Jakobs-Greiskraut)
---	--

13. Juli 2015

Glechoma hederacea (Gundelrebe) Holcus lanatus (Wolliges Honiggras) Leontodon autumnale (Herbstlöwenzahn) Lolium perenne (Deutsches Weidelgras) Plantago lanceolata (Spitzwegerich)	Trifolium pratense (Rotklee) Trifolium repens (Weißklee) Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis) Vicia sepium (Zaunwicke) Vicia tenuissima (Zarte Wicke)
---	--

Im Nordwesten grenzt an den die Sonderkultur umgebenden Randstreifen eine Brombeerhecke (*Rubus fruticosus*) an. In dieser Hecke konnten sich einige junge Gehölze (*Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Corylus avellana* (Hasel)) etablieren. Zwischen der Hecke und den Hausgärten liegt ein Streifen, der teilweise von den Anliegern mit gepflegt wird.

Im Westen befindet sich eine aufgegebene Hoflage, welche von Brachflächen umgeben ist, die aus den aufgelassenen Gartenflächen hervorgegangen sind. Zwischen der Straße „Am Römerhof“ und den Hofgebäuden befindet sich eine sporadisch gepflegte Ruderalflur, eine asphaltierte Hofzufahrt und ein kürzlich zurück geschnittenes Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus*). Folgende Arten kommen in der frischen, stickstoffreichen Ruderalflur vor:

Artemisia vulgaris (Gewöhnlicher Beifuß) Barbarea vulgaris (Barbarakraut) Calystegia sepium (Zaunwinde) Elymus repens (Kriech-Quecke) Galium aparine (Kleblabkraut) Lolium perenne (Deutsches Weidelgras) Plantago lanceolata (Spitzwegerich) Poa annua (Einjähriges Rispengras)	Rumex obtusifolius (Stumpfbältriger Ampfer) Solidago canadensis (Kanadische Goldrute) Symphytum officinale (Gewöhnlicher Beinwell) Tanacetum vulgare (Rainfarn) Taraxacum officinale (Wiesenlöwenzahn) Trifolium repens (Weißklee) Urtica dioica (Große Brennnessel) Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis)
---	---

Die nordwestlich an den Hof angrenzende Fläche wird überwiegend von Brombeere eingenommen, dazwischen gibt es einige andere Gehölze:

Corylus avellana (Hasel) Fraxinus excelsior (Esche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Tilia cordata (Winterlinde)
--	--

In dem südöstlich an den Hof angrenzenden ehemaligen Garten kommen zusätzlich zu den eben genannten noch folgende Arten vor:

Abies procera 'Glauc' (Blautanne) Betula pendula (Hängebirke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Juglans regia (Walnuss)	Pinus strobus (Weymouthskiefer) Prunus avium (Süßkirsche) Taxus baccata (Eibe) Thuja spec. (Lebensbaum)
---	--

13. Juli 2015



Standort: Norden; Blickrichtung: Südwest

Abb.: Blick in das Plangebiet



Standort: Norden; Blickrichtung: Süden



Standort: Osten; Blickrichtung: Nordwest



13. Juli 2015

Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur



*Standort: Norden; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: gehölzbestandener Erdwall)*



*Standort: Westen; Blickrichtung: Südost
(links im Bild: aufgegebene Hofstelle;
rechts im Bild: Straße „Am Römerhof“)*

Abb.: Blick in das Plangebiet

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im Oktober 2014 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (Maßstab 1:1.000) dargestellt. Die Planzeichnung des Biotop- und Nutzungstypenplans wird auszugsweise nachfolgend wiedergegeben:

13. Juli 2015

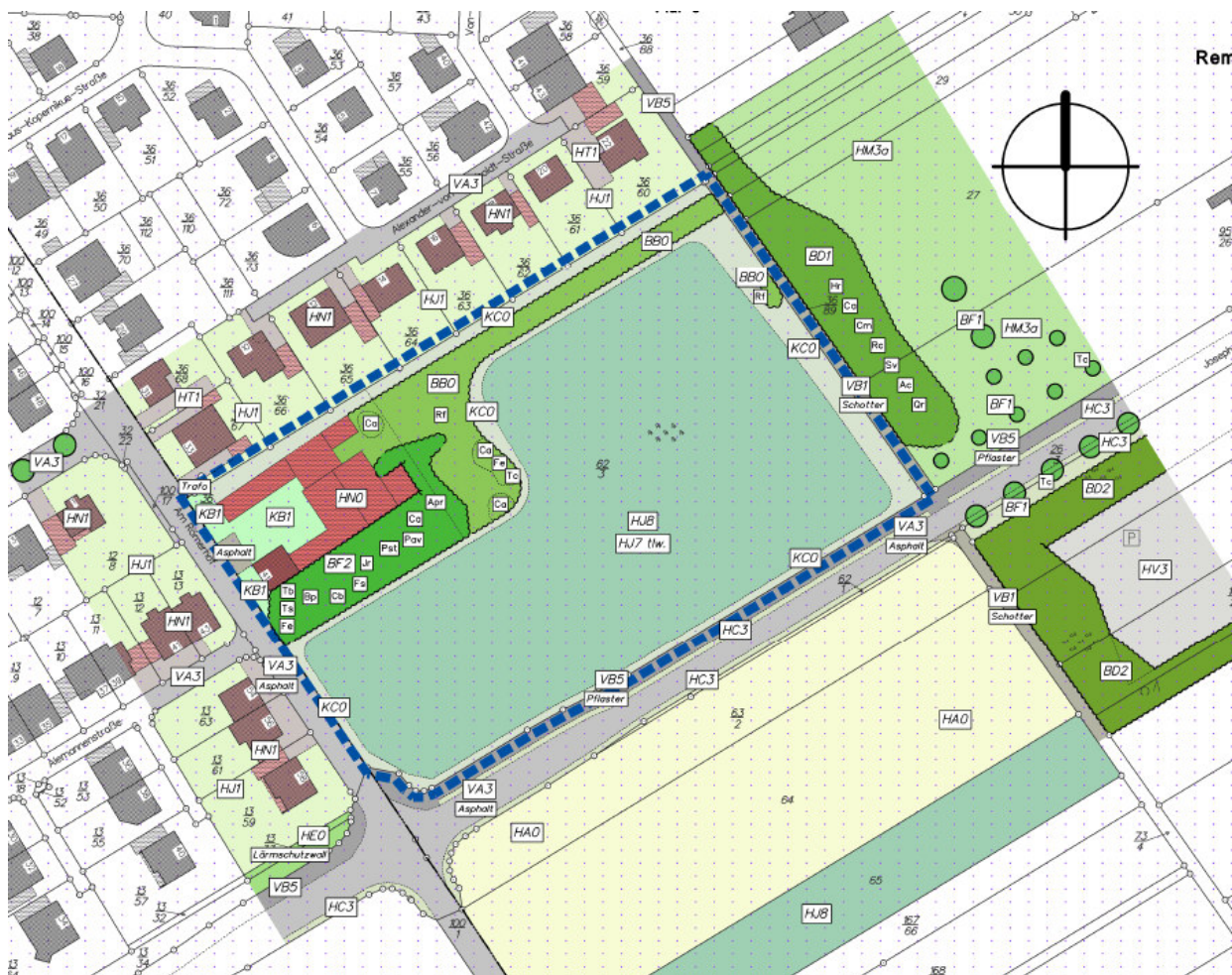


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anhang der Begründung)

5.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes verschiebt sich die Siedlungsrandlage des Ortsbezirks Remagen in südöstliche Richtung.

Eine Vorprägung durch die umgebende Bestandsbebauung der Siedlungslage ist bereits vorhanden. Unter Berücksichtigung der bebauten Bereiche westlich, nördlich (jeweils Wohnbebauung) und östlich (Fachhochschule Remagen) stellt das Plangebiet dem Grunde nach eine Siedlungsabrundung dar.

Aus Blickrichtung Osten wird die Blickbeziehung zum Plangebiet durch die Bestandsbebauung der Hochschule und einen vorhandenen begrünten Erdwall verdeckt. Aus Blickrichtung Südost (Kripp-Nord: Mittelstraße und Balthasarkreuz) wird die Blickbeziehung zum Plangebiet durch die Eingrünung der Parkplatzflächen, zugehörig zur Hochschule mit Wirkung einer grünen Raumkante gestört.

13. Juli 2015

Aus der Blickrichtung des Ortsbezirks Kripp und Hagelkreuz an der Römerstraße wird die Blickbeziehung auf die Lage des Plangebietes durch bestehende Gewächs- und Folienhäuser eines Blumengroßhandels versagt.

Aus Blickrichtung Südwest, West und Nord ist das Plangebiet bereits in die Siedlungslage eingebunden und wird von dieser verdeckt.

Die faktische Verschiebung des Siedlungsrandes ist entsprechend im Landschaftsbild aus diesen Richtungen nur in unmittelbarer Angrenzung an das Plangebiet wahrnehmbar und betrifft somit nur einen geringen Flächenanteil mit relativ geringer Erholungseignung. So sind Sichtbeziehungen zum Plangebiet nur von der Joseph-Rovan-Allee und der südöstlich angrenzenden Feldern gegeben. Die Erholungseignung der Joseph-Rovan-Allee kann ausschließlich in ihrer Wegeverbindung in Richtung des Rheinufers gesehen werden. Die angrenzenden Felder besitzen aufgrund ihrer intensiven Nutzung selbst keinen Erholungswert. Im Osten, Süden, Westen und Norden ist das Plangebiet von der Siedlungslage umgeben.

Durch das Wohngebiet entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Siedlungsbebauung geprägt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Plangebietsflächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen in der Umgebung des Plangebietes auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Eine Nutzung für die Erholung nach Feierabend ist somit gegeben. Einrichtungen für Erholung und Freizeit sind im untersuchten Gebiet nicht vorhanden.

Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild eine geringe** und für die **Erholungseignung eine geringe Bedeutung**.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

6.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Inhalte der wirksamen Fassung von 2006 und der Entwurfsfassung von 2014

Die Stadt Remagen gehört dem Kreis Ahrweiler an. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Orts bezirks Remagen.

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. Besondere Funktionszuweisungen sind nach dem bisherigen Entwurf nicht mehr beabsichtigt.

13. Juli 2015

Die Stadt Remagen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2006 entsprechend der übergeordneten Vorgaben dem Strukturraumtyp 3 zugeordnet. Dieser ist als „verdichtete Räume“ definiert. Die Fläche im Bereich des Plangebietes ist als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt. Die Entwurfsfassung von 2014 ordnet die Stadt den „Verdichteten Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zu. Für die Fläche des Plangebietes ist in der Entwurfsfassung mit Ausnahme eines Teilbereichs im Westen keine Siedlungsflächendarstellung getroffen worden. Der westliche Teilbereich ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Die Stadt Remagen übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung mit der Stadt Sinzig. Neben der Ausweisung zentralörtlicher Funktionen weist der RROP 2006 ebenfalls besondere Funktionen aus. Der Stadt Remagen sind in der Tabelle „Strukturräume und besondere Funktionen der Gemeinden“ aus dem Anhang des RROP 2006 die besonderen Funktionen „Gewerbe“, „Erholung“ nach dem Kurortegesetz zugewiesen und ist daneben als Gemeinde gekennzeichnet, die in Erholungsräumen liegen.

Das Plangebiet liegt gemäß des Gesamtplans im aktuell wirksamen RROP 2006 abgesehen von der großräumigen und überörtlichen Darstellung „Erholungsraum“ und gemäß der Gesamtkarte der RROP-Entwurfsfassung von 2014 mit der ebenfalls großräumigen und überörtlichen Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ außerhalb von zeichnerischen Darstellungen zur Freiraumstruktur. Die Darstellungen „Erholungsraum“ sowie „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ der aktuell wirksamen RROP-Fassung 2006 und der Entwurfsfassung 2014 sind überregional dargestellt und erfassen die gesamten Siedlungskörper der Ortsbezirke Remagen und Kripp, daneben auch den gesamten Siedlungskörper der Stadt Linz am Rhein und in Teilen den Siedlungskörper der Stadt Sinzig. Die zeichnerischen Darstellungen des wirksamen RROP erfassen den Bereich des Plangebietes vollständig als Siedlungsflächen. Für die Darstellungen der RROP-Entwurfsfassung sind mit Ausnahme eines Teilbereichs im Westen mit der Darstellung „Siedlungsfläche für Wohnen“ keine zeichnerischen Darstellungen getroffen worden.

Das Plangebiet grenzt gemäß des wirksamen RROP 2006 im Nordwesten, Westen und Südwesten an die dargestellten „Siedlungsflächen für Wohnen“ und Nordosten an eine Sonderbaufläche an.

Auf Grundlage des wirksamen RROP ist bereits eine grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Nutzung in diesem Bereich auf Ebene der regionalen Raumordnungsplanung getroffen worden.

Den Gemeinden und Städten sind Entwicklungen zuzugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung u.a. an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen orientieren. Dabei sollen ausreichende Wohnbauflächen für die in der Region lebende Bevölkerung sowie für die zuwandernde Bevölkerung bereit gestellt werden. Dabei sind die spezifischen strukturräumlichen und strukturellen Eigenarten der einzelnen Gemeinden und Städte zu berücksichtigen. Die wohnbauliche Entwicklung soll dabei von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind übernommen werden.

Der Stadt Remagen mit ihrer mittelzentralen Funktion und der ausgeprägten Infrastrukturausstattung wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung zugestanden, der die geplante Wohnbauentwicklung entspricht.

Die vorgesehene Planung entspricht gemäß RROP 2006 sowie der Entwurfsfassung des RROP 2014 den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

13. Juli 2015



6.2 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen von 2004 werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 (2) BauGB entwickelt und folgt dessen Inhalt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

In nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den Bereich der Fläche W 4.1, die im Südosten des Siedlungskörpers des Ortsbezirks Remagen gelegen ist.

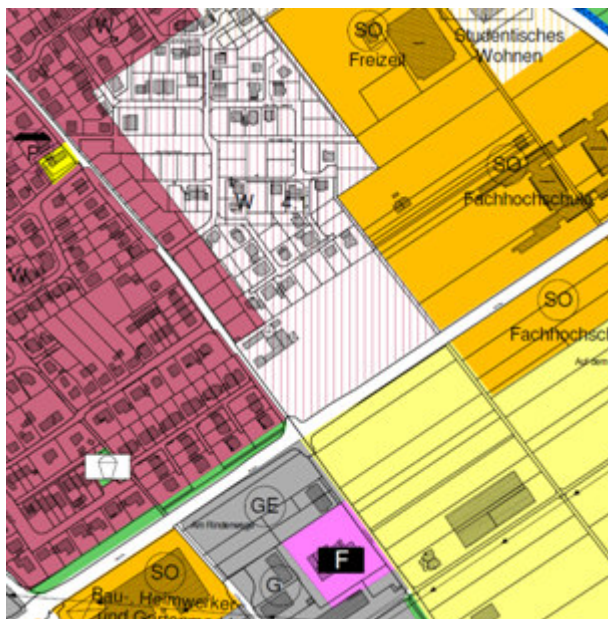


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

13. Juli 2015

6.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	„Rhein-Ahr-Eifel“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ Entwicklungsziele: Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ Prioritätenkarte: keine Aussagen

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Landkreis Ahrweiler werden in der Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Bestands- und Zielkarte beinhalten für einen westlichen Teilbereich des Plangebiets die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“.

Die Darstellungen und Kartengrundlagen weisen jedoch aufgrund des großen Maßstabs (1:25.000) keine parzellenschärfe auf, so dass die Abgrenzung der Darstellung nicht genau auf das Plangebiet projiziert werden kann.

Zielgrößen der Planung: „Aufgrund der Habitatansprüche typischer Arten können Wiesen und Weiden mittlerer Standorte in Biotopkomplexen mit anderen Grünlandbiotoptypen feuchter und magerer Standorte (Naß- und Feuchtwiesen, magere Wiesen mittlerer Standorte) wichtige Ergänzungsbiotope darstellen und sollten in Grünlandbiotopkomplexe von mehr als 20 - 30 ha Größe eingebunden sein.“

Dieses Ziel kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung bzw. der Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes nicht erreicht werden.

In der projektbezogenen Biotopkartierung wurde nachgewiesen, dass der Biotopbestand im Plangebiet keine entsprechende Vegetation aufweist sondern überwiegend durch Anpflanzungen einer intensiven Sonderkultur eines Gartenbaubetriebes gekennzeichnet ist und dabei von einer Schnittreisig-Kultur von Korkenzieher-Weiden im Wechsel mit Weihnachtsbaumkultur eingenommen wird. Im Nordwesten weist das Plangebiet eine aufgegebene Hofstelle mit angrenzenden ungepflügten privaten Flächen auf.

13. Juli 2015

Die Publikation der „Planung vernetzter Biotopsysteme - Bereich Landkreis Ahrweiler“ wurde im Januar 1994 herausgegeben und gründet sich entsprechend auf Kartierungen und Aussagen die -wie in der aktuellen projektbezogenen Biotopkartierung nachgewiesen- nach mehr als 20 Jahren nicht weiter dem aktuellen Planungsstand entsprechen. Aus den zugehörigen Kartengrundlagen wird ersichtlich, dass die Umgebungsstrukturen des Plangebietes damals vorwiegend unbebaut waren, während sich das Plangebiet heute in die Siedlungslage einfügt. Der aktuelle Planungsstand drückt sich bereits auf der übergeordneten Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich des Plangebietes. Auf dieser übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bereits eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen vorgenommen und eine grundsätzliche Entscheidung für die Nutzung zu Wohnzwecken an dieser Stelle getroffen.

Flächen, die gemäß **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** unter Pauschalschutz stehen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Randlage des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“. Dieses schließt die gesamte Lage der Stadt Remagen ein und umfasst gemäß der „*Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“*“ (vom 23. Mai 1980) die Gebiete der Verbandsgemeinden Adenau, Altenahr, Bad Breisig, Brohlthal, Gebietsteile der Gemeinde Grafschaft die Gebiete der Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig (Landkreis Ahrweiler) und Gebietsteile der Verbandsgemeinden Andernach-Land, Mayen-Land, Mendig und der Städte Mayen und Andernach (Landkreis Mayen-Koblenz). Der Schutzzweck liegt in der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts; in der Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal; in der nachhaltigen Sicherung des Erholungswertes; in der Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Das Plangebiet wird abgesehen von seiner Lage am Rand des großflächigen und überregionalen Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“ von keinen weiteren Schutzgebieten erfasst und liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

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

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

7.2 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. 28 Bauplätzen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß der Planung im Bebauungsplan.

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

13. Juli 2015

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst reduziert werden (Rückhaltung Niederschlagswasser, Bepflanzung der Baugrundstücke). Da dies jedoch nicht vollständig möglich ist, muss auch auf externe Kompensationsflächen zurückgegriffen werden.

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.

8 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“).

Für den Bereich des Plangebietes liegt bereits die vorangegangene Plankonzeption „*Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.48/00 „Südallee“*“ vor. Diese Plankonzeption sah die Realisierung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO vor. Dieses sollte ein Stichstraßensystem mit einer „Riegelbebauung“ entlang der heutigen Joseph-Rovan-Allee und freistehenden Einfamilienhäusern im nördlichen Teilbereich des Plangebietes aufweisen. Die vorgesehene Riegelwirkung sollte durch die Bebauung von Doppelhäusern mit aneinander angrenzenden Garagen an den Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Diese Plankonzeption wurde nach dem Planungsstand der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB nicht weiterverfolgt und aufgegeben.

Die aktuelle Plankonzeption sieht dagegen die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vor, dass der baulichen Nutzung der zukünftigen Grundstücke den Schwerpunkt des Wohnens erhält, jedoch auch weitere Nutzungsarten entsprechend des § 4 (2) BauNVO zulässt. Durch die gewählte Ringerschließung erfolgt gegenüber der früheren Plankonzeption eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Die Notwendigkeit von Wendemanövern durch PKW und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird minimiert, so dass die Plankonzeption einen Beitrag der Sicherheit im Verkehrsraum leistet. Eine Minimierung der Erschließungswege wirkt zusätzlich kostenminimierend, so dass die Realisierungsfähigkeit der aktuellen Plankonzeption maximiert werden kann. Die gewählte Ringerschließung ermöglicht zudem kurze Wege innerhalb des gesamten Plangebietes und bietet hierüber einen Beitrag zur Stärkung sozialer Beziehungen im zukünftigen Wohngebiet.

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.

13. Juli 2015



9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als 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.

9.1 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 (WA) geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. So sind keinerlei störende Gewerbebetriebe 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.

Direkt südöstlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Joseph-Rovan-Allee“ mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 5.271 Kfz in 24 Stunden (DTV) mit einem Schwerlastanteil von 2,26 %. Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der „Joseph-Rovan-Allee“ liegt, wurde ein Schallgutachten beim Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist datiert vom 03.12.2014 und wird als separate Anlage der Begründung wiedergegeben.

Zur Minderung von Lärmimmissionen sieht die vorliegende Plankonzeption die Anlage eines Schallschutzschirms mit einer Dimensionierung von 2 m Höhe entlang der angrenzenden Joseph-Rovan-Allee, gemessen ab Fahrbahnhöhe vor. Gemäß des derzeitigen Planungsstandes soll ein gehölzbestandener Erdwall entlang der Plangebietsgrenze zur Joseph-Rovan-Allee angelegt und mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen bepflanzt werden. Eine Entscheidung über die konkrete Art des anzulegenden Schallschutzschirmes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Durch die Festsetzung und Umsetzung der Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen daher nicht.

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

13. Juli 2015

9.2 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.

Das Plangebiet wird durch die intensive Nutzung einer landwirtschaftlichen Sonderkultur und die vorhandene Siedlungslage geprägt. Aus diesem Grund konnten sich innerhalb der Fläche keine hochwertige Biotope entwickeln. Besondere faunistische und floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst.

Ein eingeholtes Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Überplanung und Realisierung der Planung nicht vorliegen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht erheblich negativ berührt.

Aufgrund der Lage mit Angrenzung an die Siedlungslage sowie zwei Hauptverkehrsstraßen 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 andere 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.

9.3 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. Besondere Funktionen für die Biodiversität übernimmt das Plangebiet in seiner Bestandssituation nicht. Durch die Planung wird das Schutzgut nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

9.4 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

13. Juli 2015

Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Durch die seit geraumer Zeit stattfindende Nutzung durch eine landwirtschaftliche Sonderkultur ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. 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/Plangebietsgröße ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als erheblich zu bewerten.

Dem entsprechend wird auf externen Ausgleichsflächen das Schutzgut Boden wieder gefördert. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ist Folgendes vorgesehen.

Ausgleichsfläche Flurstück 555/1 in Flur 15, Gemarkung Remagen mit einer Flächengröße von 6198 m². Es handelt sich hierbei um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese. Darüber hinaus wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer zusammengesetzten Ausgleichsfläche mehrerer Flurstücke der Gemarkung Remagen, Flur 33 und 34 ausgeglichen. Die bereits eingezäunte Fläche liegt um einen Notbrunnen, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Es handelt sich hierbei um eine artenreiche extensive Mähwiese. Die Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 6581 m² setzt sich aus den Flurstücken 47/1 und 48/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 48/8, 49/2 und 50/2 aus Flur 33 sowie Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 4, 115/5 und 116/5 aus Flur 34 zusammen. Die Größe von 6.581 m² ist die Gesamtfläche ohne das Gebäude der Pumpstation.

Für beide Ausgleichsflächen ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese vorgesehen.

Es wird durch diese Kompensationsmaßnahmen der Boden von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befreit. Die Wurzeln der Bäume lockern die Erde auf, stabilisieren durch die Vernetzung das Gefüge und schützen so den Boden vor Verdichtung. Gleichzeitig ist ein Erosionsschutz an dieser Stelle gegeben.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

9.5 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. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine solchen Oberflächengewässer.

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.

13. Juli 2015

Es erfolgt eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem, so dass unbelastetes Niederschlagswasser getrennt abgeleitet wird.

Es erfolgen in der Planung Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet auf den privaten Grundstücken entsprechend § 2 (2) LWG und § 55 (2) WHG. Ebenfalls werden Empfehlungen zur Gestaltung von befestigten Flächen wie Hof- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen getroffen.

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 zusätzlichen Gehölze. Die hat wiederum positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und 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.

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

9.6 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. Die Plangebietsfläche ist eben ausgestaltet. Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Offenlandflächen auch zukünftig für eine Kaltluftzufuhr im Ortsbezirk Remagen sorgen werden.

Durch die erfolgenden Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (festgesetzte 20%ige Begründung, Maßnahme im Ordnungsbereich A) werden Frischluftproduzenten geschaffen, die positiv auf das Schutzgut Klima wirken.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden.

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

9.7 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. Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten,

13. Juli 2015

insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Denkmalschutz: *Bislang liegen gemäß der Stellungnahme vom 22.04.2015 der Di-rektion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Bereich des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings befindet sich der Planungsbereich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (DSchG RLP § 16-21) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Dienststelle abgestimmt werden müssen (DSchG RLP § 21 Abs. 2). Es wird empfohlen, frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Beginn von Baumaßnahmen den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675-3000 herzustellen.*

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

9.8 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 Flächen besitzen aufgrund der Nutzung einer landwirtschaftlichen Sonderkultur 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 Stadt ist somit nicht gegeben.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies liegt daran, dass das Planvorhaben am bestehenden Siedlungsrand umgesetzt wird. Somit wird das Plangebiet und das Umfeld schon durch Bebauung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude beschränkt, so dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können. Durch die randliche Eingrünung des Plangebietes (Festsetzung im Plan) 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.

13. Juli 2015



9.9 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 werden 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 Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.10 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.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

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

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

11 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung 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.

13. Juli 2015

12 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) 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). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

1. Festsetzung einer GRZ 0,4, so dass große Teile der privaten Grundstücke als bepflanzte und unbepflanzte Grünflächen angelegt werden.
2. Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe im Ordnungsbereich 1 auf 9,00 m und durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 10,50 m und der maximalen Traufhöhe auf 6,70 m im Ordnungsbereich 2.
3. Festsetzung einer 20 %-igen Begrünung der Wohnbaugrundstücke, so dass Ausgleichsmaßnahmen direkt am Ort des Eingriffs umgesetzt werden.
4. Anlage des Ordnungsbereichs A zur Grundstückseingrünung
5. Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem, so dass unbelastetes Niederschlagswasser getrennt abgeleitet wird.
6. Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet auf den privaten Grundstücken entsprechend § 2 (2) LWG und § 55 (2) WHG
7. Empfehlungen zur Gestaltung von befestigten Flächen wie Hof- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Externe Ausgleichsflächen

Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ordnungsbereiche B und C – extensive Streuobstwiesen) zum Ausgleich des verbliebenen Restdefizits entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

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

13. Juli 2015



13 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 zweierlei 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 Stadtgemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie 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

13. Juli 2015

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).

14 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 Mai und Oktober 2014 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotop, geschützte Biotop, 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.

Des Weiteren wurden eingeholte Fachgutachten ausgewertet und bei der Planaufstellung berücksichtigt. Hierzu zählen:

- Schallgutachten „*Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Joseph-Rovan-Allee“ in Remagen*“ des Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies vom 03.12.2014
- Artenschutzgutachten „*Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Säugetieren*“ der Beratungsgesellschaft NATUR dbR vom November 2014
- Artenschutzgutachten „*Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Säugetieren*“ der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Kurzdokumentation zur Nachkontrolle vom Juni 2015

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Joseph-Rovan-Allee“ möchte die Stadt Remagen die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung in der Stadt ermöglichen und steuern. Das neue Wohngebiet mit insgesamt ca. 28 Bauplätzen soll am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks „Remagen“ der Stadt Remagen entstehen.

Dieses wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt. Die Gebäude dürfen im Ordnungsbereich 1, der den überwiegenden Teil des Plangebiets bildet, eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß nicht überschreiten. Die Eingrenzung Geschosszahl auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse im Ordnungsbereich 2 dient der möglichen Unterbringung mehrerer Wohneinheiten, entsprechend des Bedarfs der Stadt Remagen. Die Höchstgrenzen der zulässigen Gebäude werden auf eine max. Firsthöhe von 9,0 m im Ordnungsbereich 1 sowie auf eine maximale Traufhöhe von 6,70 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m im Ordnungsbereich 2 beschränkt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese den Charakter des Plangebietes am

13. Juli 2015

Siedlungsrand stören und mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und somit städtebaulich nicht vertretbar sind.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sowie deren Höhenentwicklung und ermöglicht auch dadurch insgesamt eine landschaftsbild- und ortsbildgerechte Gestaltung des Baugebietes.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Plan auch landespflegerische Festsetzungen. So ist 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 555/1 in Flur 15, Gemarkung Remagen mit einer Flächengröße von 6198 m². Es handelt sich hierbei um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese.

Darüber hinaus wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer zusammengesetzten Ausgleichsfläche mehrerer Flurstücke der Gemarkung Remagen, Flur 33 und 34 ausgeglichen. Die bereits eingezäunte Fläche liegt um einen Notbrunnen, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Es handelt sich hierbei um eine artenreiche extensive Mähwiese. Die Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 6581 m² setzt sich aus den Flurstücken 47/1 und 48/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 48/8, 49/2 und 50/2 aus Flur 33 sowie Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 4, 115/5 und 116/5 aus Flur 34 zusammen. Die Größe von 6.581 m² ist die Gesamtfläche ohne das Gebäude der Pumpstation.

Für beide Ausgleichsflächen 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 beiden Flächen werden in sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

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 Kompensationsmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass auch kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, da mit einer entsprechenden Kompensationsleistung der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden kann.

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und beeinträchtigt.

13. Juli 2015



13. Juli 2015 heu-ct Remagen, den
Projektnummer: 12 201
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Herbert Georgi (Bürgermeister)

Anhang

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*
- *„Bestätigung der Kampfmittelfreiheit“, bearbeitet durch die Kampfmittelortung Welker GmbH vom 23.02.2015*

Separate Anlagen

- *Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Joseph-Rovan-Allee“ in Remagen“ des Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies vom 03.12.2014 mit klarstellendem Nachtragsschreiben vom 24.03.2015*
- *Artenschutzgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Säugetieren“ der Beratungsgesellschaft NATUR dbR vom November 2014*
- *Artenschutzgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Säugetieren“ der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Kurzdokumenation zur Nachkontrolle vom Juni 2015*

13. Juli 2015



Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

Zeichenerklärung

B KLEINGEHÖLZE

BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BD1	Wallhecke
BD2	Strauchhecke, ebenerdig
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HC3	Straßenrand
HE0	Lärmschutzwall
HJ1	Ziergarten
HJ7	Weihnachtsbaumkultur
HJ8	Landwirtschaftliche Sondernutzungen (Korkenzieher–Weiden)
HM3a	Strukturreiche Grünanlage
HN0	Gebäude, Bauwerke, Mauer
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HV3	Parkplatz

K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR

KB1	Ruderal. trock. (frisch.) Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur
KC0	Randstreifen

13. Juli 2015



V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg, befestigt
	Fußweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope : –
	Schutzgebiete : Landschaftsschutzgebiet "Rhein-Ahr-Eifel" (07-LSG-71-4)
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

Gehölzliste

<i>Ac</i>	Acer campestre (Feldahorn)
<i>Apr</i>	Abies procera (Blautanne)
<i>Bp</i>	Betula pendula (Hängebirke)
<i>Ca</i>	Corylus avellana (Hasel)
<i>Cb</i>	Carpinus betulus (Hainbuche)
<i>Cm</i>	Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Fe</i>	Fraxinus excelsior (Esche)
<i>Fs</i>	Fagus sylvatica (Rotbuche)
<i>Hr</i>	Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
<i>Jr</i>	Juglans regia (Walnuss)
<i>Pav</i>	Prunus avium (Vogelkirsche)
<i>Pst</i>	Pinus strobus (Weymouthskiefer)
<i>Qr</i>	Quercus robur (Stieleiche)
<i>Rc</i>	Rosa canina (Hundsrose)
<i>Rf</i>	Rubus fruticosus (Brombeere)
<i>Sv</i>	Salix viminalis (Korbweide)
<i>Tb</i>	Taxus baccata (Eibe)
<i>Tc</i>	Tilia cordata (Winterlinde)
<i>Ts</i>	Thuja spec. (Lebensbaum)

13. Juli 2015



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>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher 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
Zweiggriffliger 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 carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher 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

13. Juli 2015

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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

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

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter 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

13. Juli 2015



Bestätigung der Kampfmittelfreiheit

bearbeitet durch die Kampfmittelortung Welker GmbH vom 23.02.2015



Kampfmittelortung Welker GmbH • Hebbelstraße 7 • 55606 Kirn

KARST Ingenieure GmbH
z.Hd.: Herrn Oliver Karst
Am Breiten Weg 1

56283 Nörtershausen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
MB

Datum
23.02.2015

Bestätigung der Kampfmittelfreiheit
BV: Erschließung Neubaugebiet

Sehr geehrter Herr Karst,

hiermit übersenden wir Ihnen die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit für o. g. Bauvorhaben in „Remagen, Am Römerhof“.

Untersucht wurde folgende Fläche:

Flächengröße: 12.110m²

Untersuchungsdatum: 02.02.2015, 20.02.2015 und 23.02.2015

Bemerkungen: Die Fläche wurde mittels Magnetik / 4-Kanalsondiersystem Computer- / GPS-gestützt aufgezeichnet. Die zu untersuchende Fläche wurde bauseits vom Auftraggeber abgesteckt. Die Messung und Auswertung sind nach Stand der Technik und fachgerecht ausgeführt worden.

Ergebnis: Gemessene Verdachtspunkte/Anomalien wurden am 20.02.2015 und 23.02.2015 mittels sprenggeschützten Bagger geöffnet und auf Kampfmittel überprüft. Es wurde Munitionsschrott geborgen und dem Kampfmittelräumdienst übergeben.
Es wurden keine weiteren Kampfmittel gefunden. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten o.g. Flächen weiterhin Kampfmittel befinden.
Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Becker

Kampfmittelortung Welker GmbH
Hebbelstr. 7
55606 Kirn

Geschäftsführer:
Thomas Welker

Kontakt
Tel.: 0 67 52 - 13 18 81
Fax: 0 67 52 - 13 18 18
Mobil: 0 17 5 - 17 51 76 7
info@kmo-welker.com
www.kmo-welker.com

Bankverbindung
Sparkasse Rhein-Nahe
BLZ: 560 501 80
Kto.-Nr.: 170 412 11
IBAN: DE2560501800017041211
BIC-Code (SWIFT): MALA251KRE

Amtsgericht Bad Kreuznach
HRB 20782
Steuer-Nr.: 06/551/1030/1
USt-IDNr.: DE268850843

13. Juli 2015

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