

# Stadt Remagen



## Bebauungsplan

### 10.22 "Wässigertal", Remagen 8. Änderung (10.22/08)

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und dessen aktuelle Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Darstellungen und Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen und Flächen des Biotopkatasters</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalpflegerische Belange</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der zeichnerischen und textlichen Änderungen im Einzelnen</b>	<b>6</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung	6
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
8.4	Ver- und Entsorgung, Erschließung des erweiterten Baugebiets und Verkehrsbelange	7
8.5	Erhebliche Umweltauswirkungen und "Eingriffsregelung"	8
8.6	Artenschutzbelange	8
8.7	Forstwirtschaftliche Belange	10
<b>9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszüge rechtskräftiger B-Plan "Wässigertal" (Stand 01/2020) und geplante 8. Änderung inkl. Geltungsbereich (ohne Maßstab)	3
Abb. 2:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Remagen, Lage Änderungsbereich s. Pfeil (ohne Maßstab)	4
Abb. 3:	Forstweg und angrenzender Gehölzstreifen / Wald nach LWaldG	10

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 27.01.2020, Kocks Consult GmbH, Koblenz

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## 1. **Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Ziel der 8. Planänderung des Bebauungsplans 10.22 "Wässigertal" ist es, die auf einem Grundstück in der Gemarkung Remagen, Flur 10, Flurstück 186 bisher festgesetzte private Grünfläche in die Festsetzung eines reinen Wohngebietes abzuändern. Damit soll dem Eigentümer ermöglicht werden, in Fortführung der Bestandsbebauung ein neues, seniorengerechtes Wohnhaus zu errichten.

Die Satzung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die geänderten Festsetzungen angepasst. Die Zulässigkeitstatbestände nach § 13 a BauGB liegen vor, da

- das Plangebiet zur Wohnraumschaffung im Innenbereich (Innenentwicklung) beitragen soll,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Über einen städtebaulichen Vertrag werden Regelungen mit dem Eigentümer bzgl. einer Kostenübernahme der für das Verfahren erforderlichen Unterlagen sowie die notwendige Ergänzung der Erschließungsanlagen getroffen.

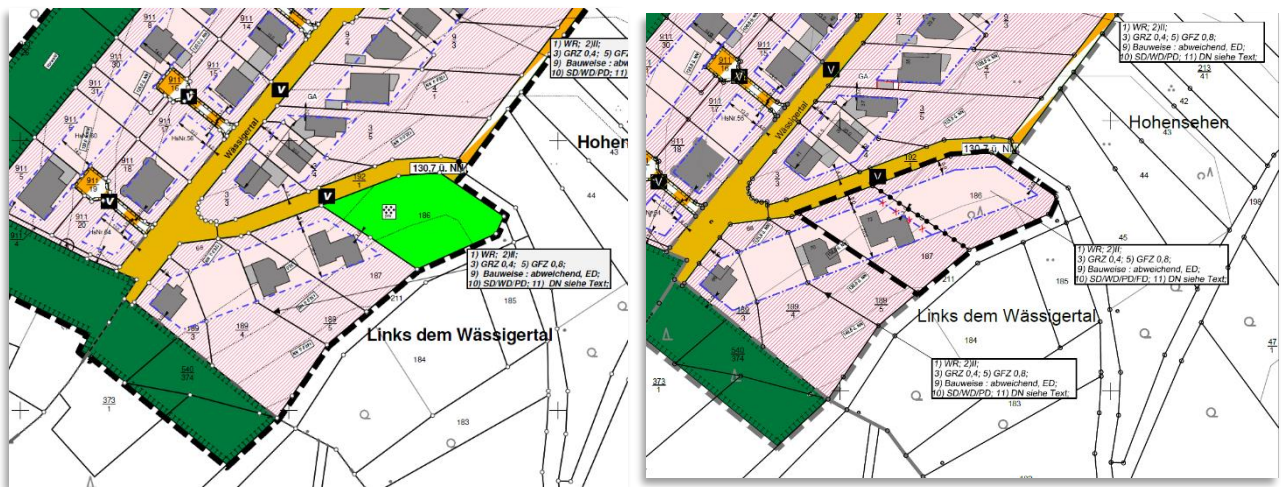
### **Verfahrenschronologie:**

- Einleitungsbeschluss des Rates der Stadt Remagen des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 10.22 "Wässigertal" (10.22/08) im Ortsbezirk Remagen der Stadt Remagen (Öffentliche Sitzung vom 28.10.2019)
- Öffentliche Bekanntmachung über den o.a. Einleitungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 10.22 "Wässigertal" (10.22/08)

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## 2. Städtebauliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan 10.22/07 "Wässigertal" umfasst das nahezu vollständig bebaute Gebiet im Südwesten der Kernstadt Remagen, das sich zu beiden Seiten entlang der Straße Wässigertal entwickelte. Die zu überplanende private Grünfläche (Gemarkung Remagen, Flur 10, Flurstück 186) befindet sich im Südwesten des o.a. Bebauungsplans am Ende der Straße Wässigertal bzw. deren Fortführung als Wirtschafts-/ Forstweg. Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke des Eigentümers 187 und 186 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.486 m<sup>2</sup>. Die zu überplanende private Grünfläche (Flurstück 186) umfasst ca. 1.365 m<sup>2</sup>.



**Abb. 1: Auszüge rechtskräftiger B-Plan "Wässigertal" (Stand 01/2020) und geplante 8. Änderung inkl. Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

Die Einbeziehung des bereits bebauten Flurstücks 187 in den Geltungsbereich ist erforderlich, damit die bisherige (östliche) Baugrenze in der Planurkunde aufgehoben und das Baufeld für das geplante Baugrundstück erweitert werden kann.

Die erforderliche Erschließung des neuen Baugrundstücks ist planungsrechtlich im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) bereits gesichert, so dass ein städtebauliches Planungserfordernis in diesem Bereich nicht gegeben ist. Der Änderungsbereich bezieht sich somit nur auf die o.a. zwei Flurstücke. Wie zuvor dargestellt, werden aber über einen städtebaulichen Vertrag Regelungen mit dem Eigentümer bzgl. der notwendigen Ergänzung der Erschließungsanlagen getroffen.

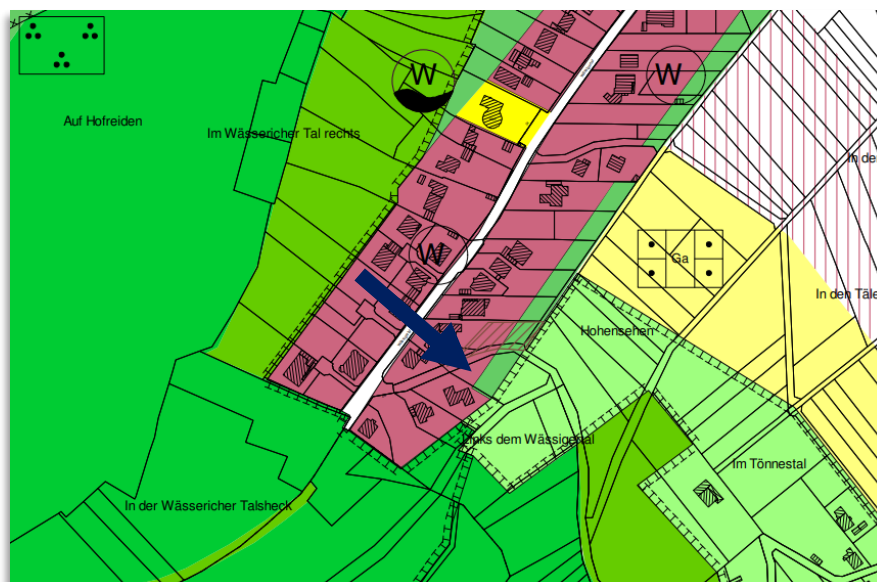
Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

### 3. Beschreibung des Plangebietes und dessen aktuelle Nutzung

Das Flurstück 187 ist bereits nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes 10.22 "Wässigertal" durch ein freistehendes Wohngebäude in Hanglage bebaut. Das in diesem Plan als private Grünfläche festgesetzte Flurstück 186 befindet sich im Besitz des Eigentümers dieses Wohngebäudes und wird aktuell als rückwärtiger Gartenbereich von diesem Wohngebäude genutzt. Der Großteil und zentrale Bereich dieses Gartens besteht aus Scherrasen auf einer relativ ebenen Fläche. Umgrenzt wird der Garten zum Teil mit einer Thuja-Hecke (im Süden), zum Teil auch durch Einzelbäume und Ziersträucher (hier im westlichen Böschungsbe- reich der Straße Wässigertal bzw. deren Fortführung als Wirtschafts-/ Forstweg). Teilbereiche des Gartens bestehen aus Beeten mit Ziersträuchern. Im Zentrum des Gartens stockt ein größerer Zierstrauch. Im randlichen Bereich des Scherrasens befinden sich (Stand Januar 2020) vier hochstämmige Einzelbäume (zwei Eichen, eine Hainbuche und ein Berg-Ahorn).

### 4. Darstellungen und Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen stellt den Geltungsbe- reich der Planänderung zum Großteil als "Wohnbaufläche", zum Teil als "Grünflä- che", zum Teil als "Grün- und Kulturland" mit überlagernder Darstellung als "Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dar. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgrund der verwendeten Maßstabsebene bewusst abs- trahierend gehalten und nicht parzellenscharf sind.



**Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Remagen, Lage Än- derungsbereich s. Pfeil (ohne Maßstab)**

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die geänderten Fest- setzungen angepasst.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## **5. Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen und Flächen des Biotopkatasters**

Das Plangebiet wird von dem sehr großen Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel (07-LSG-71-4) umgrenzt. Nach § 1 Absatz 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980 sind aber Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung - wie vorliegend - und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine sogenannten FFH-Gebiete (Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie). Das nächst gelegene FFH-Gebiet (Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied) befindet sich nördlich des Rheins in ca. 1,7 km Entfernung. Weitere südlich gelegene FFH-Gebiete befinden sich in 1,9 km Entfernung (Ahrtal) und in 2,5 km Entfernung (Mündungsgebiet der Ahr.)

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete (Gebiete der Vogelschutzrichtlinie: VSG). Das nächst gelegene VSG (Ahrmündung) befindet sich in ca. 2,4 km Entfernung nach Südosten.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich weiterhin keine Naturschutzgebiete (NSG). Das nächst gelegene NSG (Erpeler Ley) befindet sich nördlich des Rheins in ca. 1,65 km Entfernung. Auch Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorliegend. Auch Flächen des Biotopkatasters RLP sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der nächst gelegene Biotopkomplex (Streuobst und -brachen nördlich und östlich Bad Bodendorf, BK-5409-0002-2009) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung.

## **6. Denkmalpflegerische Belange**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor.

## **7. Wesentliche Planungsvarianten**

Nach dem OVG Urteil RLP<sup>1</sup> ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Planungsziel der Stadt Remagen ist, die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche (Flurstück 186) in eine Festsetzung als reines Wohngebiet zu ändern. Wesentliche Planungsvarianten zur Umsetzung des o.a. Planungszieles drängen sich nicht auf.

<sup>1</sup> OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## **8. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der zeichnerischen und textlichen Änderungen im Einzelnen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird für die bisherige private Grünfläche als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den südöstlich und nördlich angrenzenden Festsetzungen zur Bestandsnutzung.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im Änderungsbereich den südöstlich und nördlich angrenzenden Festsetzungen zur Bestandsnutzung und wird somit ebenfalls für den Bereich der Baugebietserweiterung 1:1 übernommen.

Die zeichnerisch bisher festgesetzten Baugrenzen wurden im Bereich der Baugebietserweiterung (anfangs mit gleichbleibender Tiefe des Baufensters, am Ende mit den erforderlichen Anpassungen an den vorhandenen Katasterzuschnitt) fortgeführt.

Die sonstigen **planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Nr. 1.1 - 1.9 sind unverändert und gelten** - sofern hier zutreffend - **auch für den Änderungsbereich.**

### **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Änderungsbereich unterscheiden sich die Nutzungsschablonen der Planurkunde für den Bereich der Bestandsbebauung (Flurstück 187) und für den Bereich der Baugebietserweiterung (Flurstück 186) nur hinsichtlich der zulässigen Dachform.

Für den nordwestlichen Bereich der Planänderung (Flurstück 186) ist abweichend von den bisherigen Festsetzungen ein Flachdach für zulässig erklärt worden. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Zulässigkeit eines Flachdaches bzw. eines flachgeneigten Daches ( $\leq 10^\circ$ )) wurden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich in der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 "Gestaltung der Dächer, Dachneigung", hier Absatz 1 und in der textlichen Festsetzung Nr. 2.5.2 Dachformen und -überstände, hier Satz 1 entsprechend dieser neu zulässigen Dachform angepasst.

Ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Dach wird in diesem Einzelfall (für ein Baugrundstück) für zulässig erklärt, da diese Dachform für die Nutzung mit Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung besonders geeignet ist und der Eigentümer des Grundstückes entsprechende Bauabsichten vorträgt. U.a. aufgrund der Lage des Baugrundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches ("Endgrundstück") werden von dieser vom sonstigen Siedlungsbestand abweichenden Dachform keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

#### **8.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung des erweiterten Baugebiets und Verkehrsbelange**

Über einen städtebaulichen Vertrag werden Regelungen mit dem Eigentümer bzgl. der notwendigen Ergänzung der Erschließungsanlagen getroffen.

Durch die neu zulässig erklärte Bebauung sind auch bei Annahme einer Bebauung mit zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus max. 4 Wohneinheiten baurechtlich zulässig. Die durch 4 Wohneinheiten inkl. Besucher- und Anlieferverkehre zu erwartende Verkehrszunahme ist im Bereich der als Wohnstraße einzuordnenden Straße Wässigertal als nicht erheblich zu bewerten. Unter der plausiblen Annahme von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit und 2 Fahrten pro Tag/Kfz können 32 Fahrten pro Tag bzw. 4 Fahrten in der Spitzenstunde abgeschätzt werden. Nach der RAST 2006 wird eine Wohnstraße u.a. mit einer Verkehrsstärke bis 400 Kfz/h charakterisiert. Die Zusatzbelastung wäre in der Spitzenstunde somit nicht erheblich.

Für den ruhenden Verkehr ist seitens des Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis von ausreichenden Stellplätzen auf dem privaten Baugrundstück zu führen. Aufgrund der Flächengröße des geplanten Baugrundstücks kann dieser Nachweis voraussichtlich sicher geführt werden. Eine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen (Anlieger- oder Besucher-Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen) ist nicht ersichtlich bzw. kann durch verkehrsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Eine Befahrung der Straße im Wässigertal ist durch Müllfahrzeuge aktuell und auch zukünftig aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Die jeweiligen Müll- und Wertstoffbehälter sind am Abfuhrtag durch die Anschlusspflichtigen im öffentlichen Straßenbereich des Kreuzungsbereiches der Wässigertalstraße zur Abholung bereitzustellen. Das geplante Baugrundstück liegt in Bezug zum zuvor genannten Abholort noch in einer für den Anschlusspflichtigen zumutbaren Entfernung.

Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Ortskanalisation Remagen anzuschließen. Das anfallende Regenwasser ist - soweit eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist - in ausreichend bemessenden Speichern zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, vgl. Textliche Festsetzungen in der Planurkunde, hier 3. Hinweise, 5. Absatz. Ein Überlauf ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen, vgl. Textliche Festsetzungen in der Planurkunde, hier Nr. 1.7, 2. Absatz.

Eine Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers auf öffentliche Verkehrsflächen oder Unterlieger ist somit nicht zu befürchten. Dieses wäre darüber hinaus u.a. auch gemäß Nachbarrecht RLP unzulässig. "*Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt*".



---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## **8.5 Erhebliche Umweltauswirkungen und "Eingriffsregelung"**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke des Eigentümers 187 und 186 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.486 m<sup>2</sup>. Das Grundstück 187 ist bereits bebaut. Hier sind keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 6,95 ha, die zu überplanende private Grünfläche (Flurstück 186) umfasst ca. 1.365 m<sup>2</sup> bzw. 0,14 ha oder 2% der o.a. Gesamtfläche des Bebauungsplans "Wässigertal". Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen maximal 40 % bzw. 546 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Somit sind 60 % des Baugrundstücks bzw. 819 m<sup>2</sup> weiterhin als Grünfläche zu erhalten bzw. neu anzulegen.

Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung - wie hier vorliegend - erst ab einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Rahmen einer "Vorprüfung des Einzelfalls" zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Unterhalb dieser Schwelle (und unter der Voraussetzung, dass die sonstigen Maßgaben zur Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen) geht der Gesetzgeber davon aus, dass der Bauleitplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dementsprechend ist auch die "Eingriffsregelung" nach dem BNatSchG in diesem Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

## **8.6 Artenschutzbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt s. Anlage "Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 27.01.2020, Kocks Consult GmbH, Koblenz". Mittels dieser Untersuchung sollte abgeprüft werden, ob und inwieweit ein durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich für allgemein zulässig erklärtes Bauvorhaben hier zu Konflikten mit artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten im Hinblick auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen könnte.

Aufgrund der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung besitzt der Änderungsbereich kein Quartierstandortpotenzial für baumbewohnende Fledermäuse. Bei der durchgeführten Kontrolle der Gehölze wurden insbesondere keine Baumhöhlen festgestellt. Als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist der Bereich jedoch geeignet. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt entsteht hierdurch aber nicht, da die jagenden Fledermäuse während der Bebauung des Gartengrundstücks ggf. auf die angrenzenden Bereiche ausweichen können und weiterhin mindestens 60% des Baugrundstücks unbebaut bleiben und als Gartenfläche weiterhin ein Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen werden.

Dagegen besitzt der Änderungsbereich Lebensraumpotenzial für die Vogelarten der Siedlungen. Bei der durchgeführten Kontrolle der Gehölze wurden aber keine Baumhöhlen und dauerhafte Nester festgestellt. Bei Umsetzung des baulichen Vorhabens ist mit dem Verlust einzelner Hochstämme und potenziell von Teilbe-

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

reichen der randlichen Heckenstrukturen zu rechnen. Diese sind potenzielle Lebensstätten von Kleinvögeln (Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen), die in der Regel noch weit verbreitet und zumeist häufig auftretend sind, s. Tabelle 1 der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme in der Anlage.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge einer Bebauung des Gartengrundstücks zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Bauzeitenregelung hinsichtlich Baum- und Gehölzrodungen (vor der Brutzeit, somit ab Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Schutzmaßnahmen für Gehölze im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich für die an das Baufeld angrenzenden Baum- und Gehölzbestände gem. DIN 18920
- Anbringen von Vogelnistkästen (2 Meisennistkästen; Einflugloch mit Durchmesser 32 mm und 2 Starennistkästen) in Bäumen im randlichen Bereich des Baugrundstückes (z.B. im Bereich der Parzelle 186, hier somit im räumlich-funktionaler Zusammenhang)

Das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen vor Baubeginn kann die baubedingten potenziellen Nistplatzverluste fachlich angemessen kompensieren. Adäquate Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate im direkten Umfeld sind ebenfalls vorhanden. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt entsteht weiterhin nicht, da die "Vogelarten der Siedlungen" während der Bebauung des Gartengrundstücks auf angrenzende Bereiche ausweichen können, mindestens 60% des Baugrundstücks unbebaut bleiben und als Gartenfläche weiterhin als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat der planungsbedingt betroffenen Avifauna dienen können.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und bei Bedarf artenschutzrechtliche Auflagen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Somit werden die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angemessen beachtet und bewältigt. Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis zur Übernahme als (ergänzende) textliche Festsetzungen wird darüber hinaus aber nicht gesehen.

Ein Auftreten anderer planungsrelevanter Artengruppen im Hinblick auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere Reptilien und Amphibien) wird aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Strukturen / Biotope ausgeschlossen.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## 8.7 Forstwirtschaftliche Belange

Das Baugebiet des Änderungsbereiches grenzt an einen Forst-/Wirtschaftsweg an. Erst südöstlich dieses Wirtschaftsweges stockt ein schmaler Streifen von in der Regel niedrigstämmigen Waldgehölzen (Haselnuss, Birke, Hainbuche etc.) an, s. folgende Abbildung. Hieran schließt sich wiederum eine Lichtung an.



**Abb. 3: Forstweg und angrenzender Gehölzstreifen / Wald nach LWaldG**

Der Änderungsbereich grenzt im Südosten nach den Begriffsbestimmungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an Waldflächen<sup>1</sup> an. Gegenüber angrenzendem Wald sollte wegen der Gefahr von umstürzenden Bäumen und des Übergreifens von Bränden ein zu nahes Heranrücken von Bebauung an Waldflächen vermieden werden. Als Mindestabstand wird z.B. seitens des Forstamtes Koblenz 25 - 35 m empfohlen. Ein gesetzlicher Mindestabstand liegt in Rheinland-Pfalz aber nicht vor.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind hier die Belange des Forstes bzw. des Waldeigentümers und des Eigentümers des geplanten Baugrundstückes untereinander gerecht abzuwägen (Stichwort Rücksichtnahmegebot).

Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich aber bereits schon heute nicht um ein Grundstück im sog. Außenbereich, sondern um eine private Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Vermeidung einer Baumwurfgefahr fällt in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers. Dieses Haftungs- und Gefährdungsrisiko sollte durch eine heranrückende Bebauung nicht unangemessen erhöht werden. Die Verpflichtung des Waldeigentümers zur Vermeidung einer

<sup>1</sup> § 3 (2) LWaldG: Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen sowie Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze im Wald.

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Baumwurfgefahr besteht aber auch schon heute aufgrund der öffentlichen Nutzung des Forstweges und der angrenzenden (und baurechtlich zulässigen) privaten Nutzung des geplanten Baugrundstücks als Gartenfläche. Weiterhin geht von dem aktuell angrenzenden Gehölzstreifen, auch unter der Annahme eines zukünftig zu erwartenden Wachstums der Bäume, aufgrund der in der Regel niedrigstämmigen Gehölzstrukturen kein wesentlich erhöhtes Baumwurfrisiko aus.

In die Abwägung ist weiterhin einzustellen, dass die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen im Änderungsbereich zum tatsächlichen Waldrand bzw. zum Gehölzbestand hin (Ansatz hier die südöstliche Flurgrenze des Forstweges) noch immer einen Mindestabstand von ca. 13 m bis ca. 25 m einhalten.

Auch besteht nach der aktuellen Rechtsprechung für einen Waldeigentümer - trotz des Risikos des Baumwurfs und des damit einhergehenden Haftungsrisikos gegenüber der Nachbarschaft - kein Anspruch auf Freihaltung der Umgebung von jeglicher Bebauung.<sup>1</sup>

Zusammenfassend werden die Belange des Waldeigentümers / des Forstes durch die Planänderung nicht erheblich oder unangemessen beeinträchtigt.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von dem Eigentümer im Änderungsbereich übernommen.

Koblenz, Mai 2020  
Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

---

<sup>1</sup> VG München, Urteil v. 03.11.2015 – M 1 K 15.3173