Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Bausenberg III"

der Ortsgemeinde Niederzissen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Brohltal
Ortsgemeinde:	Niederzissen
Gemarkung:	Niederzissen
Flur:	10

Satzungsausfertigung

Stand: März 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Ortsgemeinde:	**Niederzissen**		
Gemarkung:	**Niederzissen**	**Flur:**	**10**

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht 2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass 4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen 6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 7
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung 8
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativenprüfung 11
1.4.5 Angrenzendes Planrecht 15
1.4.6 Schutzgebiete 15
1.4.7 Straßenplanungen 16
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes 16
1.4.9 Denkmalschutz 17
1.4.10 Geologische Vorbelastungen 17
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse 18
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis 18
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet 20
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 20
2 Darlegung der Planinhalte 21
2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang 21
2.2 Erschließung des Plangebietes 21
2.3 Geplante Art der Nutzung 22
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen 23
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche 24
2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten 24
2.7 Stellplätze und Garagen 24
2.8 Gestalterische Festsetzungen 25
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit 25
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen 25
2.11 Hinweise 26
3 Auswirkungen der Planung 27
3.1 Flächenbilanz 27
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung 27
3.1 Kostenschätzung 27
4 Belange des Naturschutzes 28
4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange 28
4.2 Pflanzen und Lebensräume 30
4.3 Wasserhaushalt und Boden 31
4.4 Klima und Luft 32
4.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter 33
4.6 Fazit und Abwägung 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets ... 1
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes ... 2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV ... 6
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 ... 7
Abbildung 5: wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal aus 2005 ... 11
Abbildung 6: mögliche Alternativflächen Niederzissen (Maßstab 1:15.000) ... 12
Abbildung 7 Auszug aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (ohne Maßstab) ... 13
Abbildung 8: Bebauungsplan „Bausenberg II“ aus dem Jahr 1978 ... 15
Abbildung 9: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ ... 16
Abbildung 10: Legende Pegelwerte in dB(A) ... 18
Abbildung 11: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), Erdgeschoss ... 18
Abbildung 12: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), 1. Obergeschoss ... 19
Abbildung 13: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), 2. Obergeschoss ... 19
Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von Nord nach Süd von Süd nach Nord ... 20
Abbildung 15: Vegetation im Plangebiet ... 30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht ... 4
Tabelle 3: Flächenbilanz ... 27

Anlagen:

Anlage 1: Geländeschnitte A-A und B-B

Anlage 2: Geländeschnitte C-C, D-D und E-E

Anlage 3: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Juli 2020

Anlage 4: Externe Ausgleichsflächen, Stand Januar 2021

Anlage 5: Bewertung von Grünlandflächen (§15 LNatSchG) im geplanten Bebauungsplan „Bausenberg III“, Ortsgemeinde Niederzissen, Planungsbüro Hilgers, Stand März 2020

Anlage 6: Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Bausenberg III“, Ortsgemeinde Niederzissen, Planungsbüro Hilgers, Stand Juli 2020, ergänzt Dezember 2020

Anlage 7: Natura 2000-Verträglichkeitsprognose (FFH-Vorprüfung) zum FFH-Gebiet „Vulkankuppen am Brohlbachtal“ (Kennung FFH-5509-302), Januar 2021

Anlage 8: Natura 2000-Verträglichkeitsprognose (VSG-Vorprüfung) zum VSG-Gebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (Kennung VSG-5609-401), Januar 2021

Anlage 9: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVPG, Stand März 2021

Anlage 10: Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Bausenberg III“ in Niederzissen, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Stand 02.07.2018

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

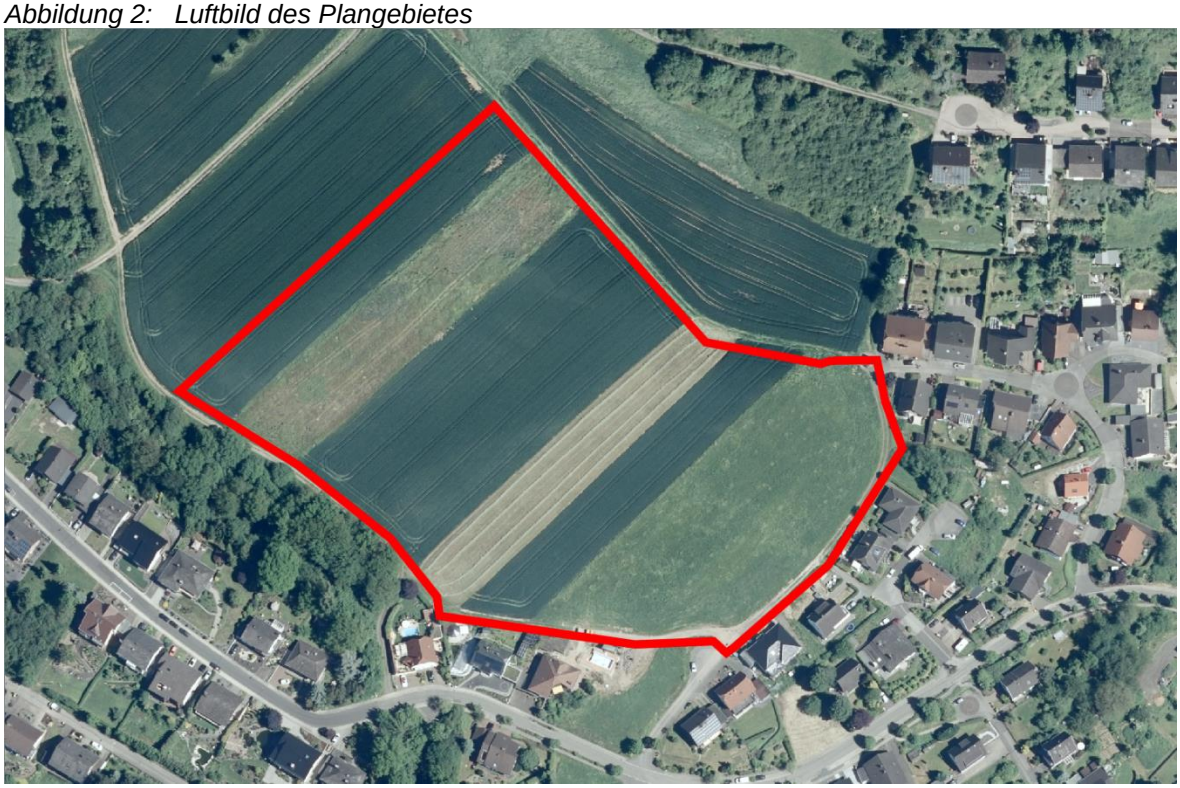
Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche, im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche, im Süden und Süd-Osten durch bestehende Wohnbebauung und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und ein Waldstück.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 3,3 ha und fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

(Maßstab: ca. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes



(Maßstab: ca. 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigen Verfahren müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Dies ist bei dem Plangebiet von insgesamt 23.193 m² Wohnbaufläche und einer GRZ von 0,4 der Fall.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO und die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: *„Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen*

in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“
Das Plangebiet grenzt nach Süden und Südosten an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden, Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan wird allerdings Baurecht für eine Gemeindestraße schaffen. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Das nächste Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) liegt ca. 2,5 km östlich des Plangebietes. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen.

Das FFH-Gebiet FFH-5509-302 „Vulkankuppen am Brohlbachtal“ befindet sich ca. 75 m im Nordosten. Das Vogelschutzgebiet VSG 5507-401 „Ahrgebirge“ liegt ca. 1,1 km im Nordwesten. Auf Grundlage des Fachbeitrages Artenschutz können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) erkannt werden.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Bad Breisig und Mayen, d.h. einer Entfernung, die oberhalb der Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) liegen. Damit sind die Achtungsabstände für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a

BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum***
Aufstellungsbeschluss	21.11.2019
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	13.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.07.2020 bis 21.08.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	14.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	15.01.2021
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	13.01.2021
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	21.01.2021 bis 22.02.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	22.03.2021
Satzungsbeschluss	22.03.2021

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Niederzissen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Bausenberg III“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,3 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. So liegen in der Ortsgemeinde **Nachfragen von 130 Interessenten** vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die

Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde bereits 2017 mit den Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke im Plangebiet begonnen. Seit Ende 2018 stehen die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt werden wird.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Brohltal[1], umgerechnet auf die Ortsgemeinde Niederzissen ergibt für das Jahr 2040 2.611 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 20 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 22 Jahren (2019 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 7,18 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Niederzissen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Dabei hat die Ortsgemeinde Niederzissen nicht nur die Aufgabe Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Ortsgemeinde ist zudem die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums zugewiesen, so dass sie auch die Funktion Wohnen in besonderem Maße erfüllten soll.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Niederzissen in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Bausenberg III“ aufzustellen.

[1] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Ahrweiler, Tabelle1 auf Seite 3

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

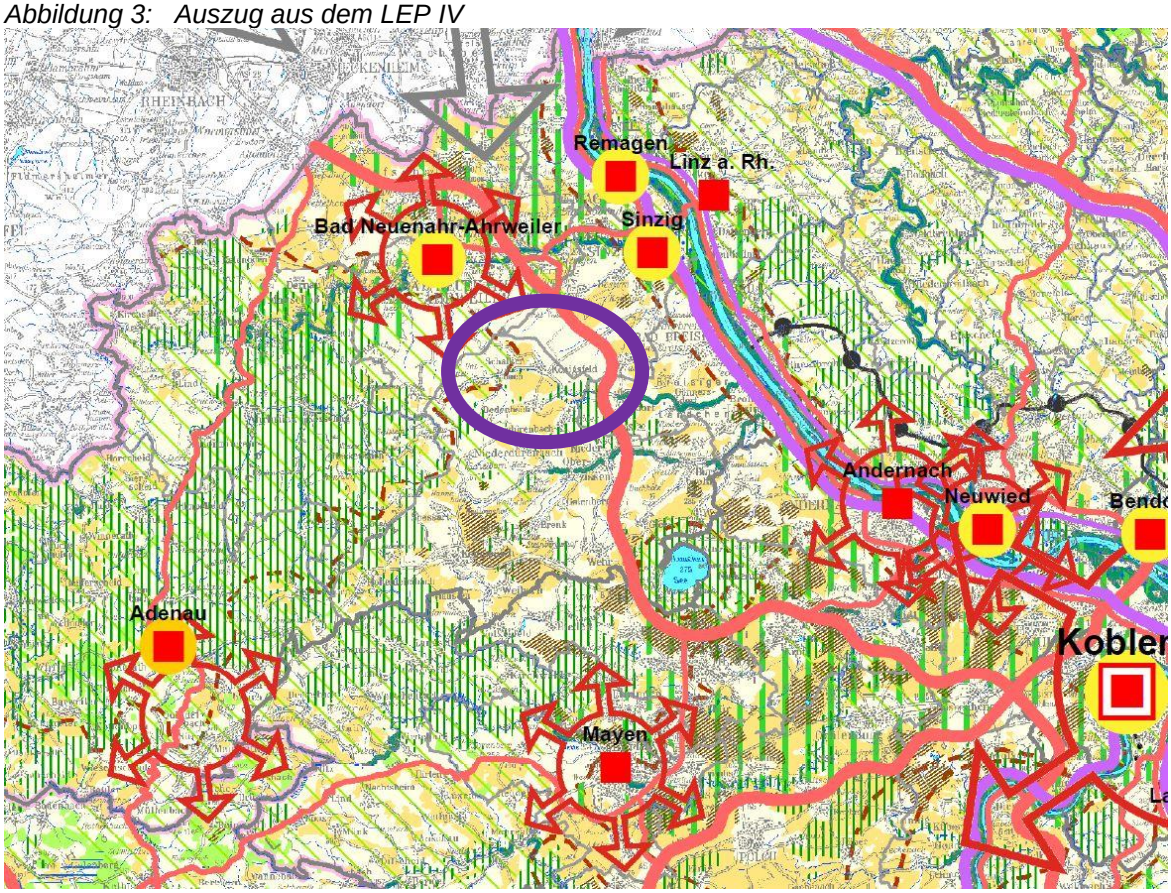
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Verbandsgemeinde Brohltal und die Ortsgemeinde Niederzissen werden im Landesentwicklungsprogramm LEP IV folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert:

Die Verbandsgemeinde Brohltal liegt im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenerreichbarkeit und -auswahl mit 8 – 20 Zentren erreichbar in ≤ 30 Pkw-Minuten.

Die Verbandsgemeinde Brohltal liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereichs Koblenz, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Mayen, Andernach, Neuwied, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

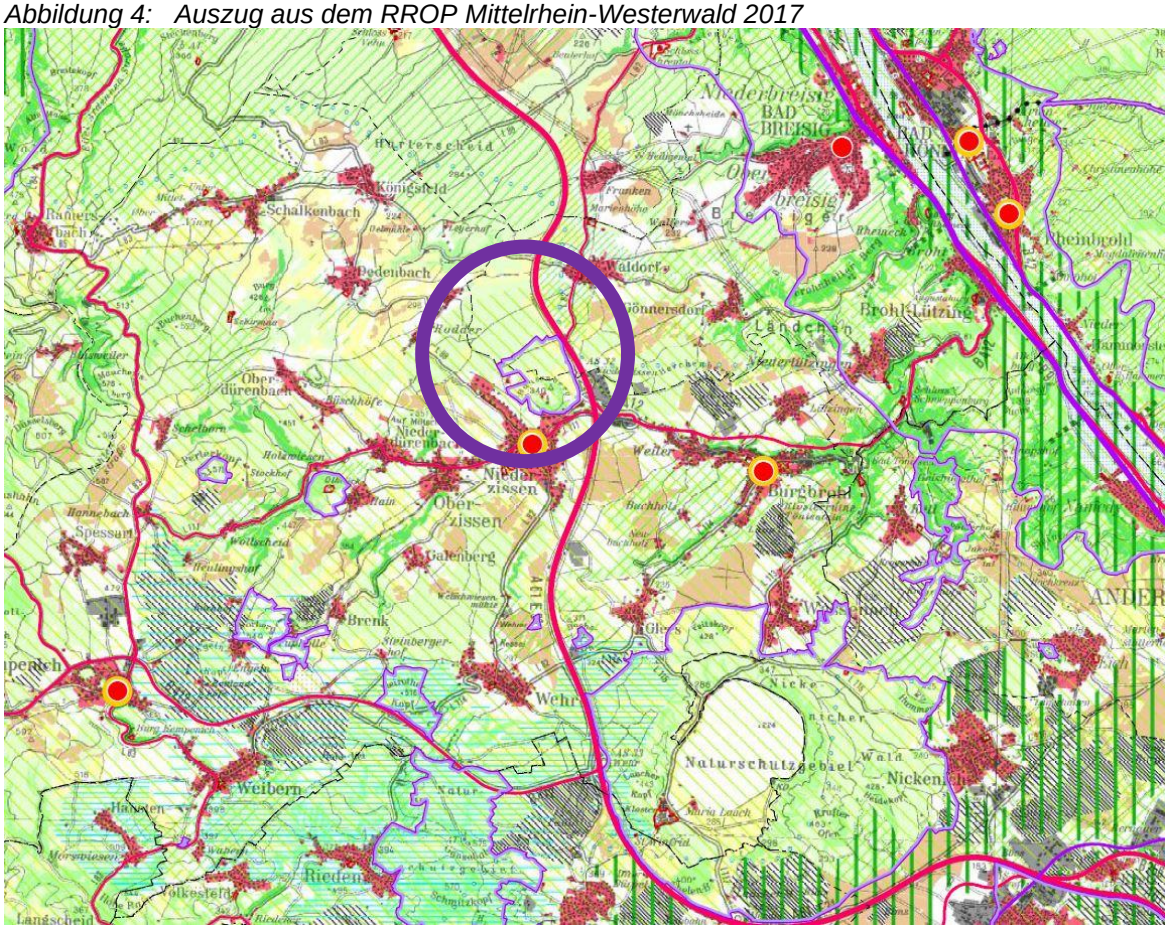


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Niederzissen und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Freiwillig kooperierendes Grundzentrum gemeinsam mit Burgbrohl und Kempenich
- Wanderkorridor regionaler- überregionaler Bedeutung
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Großräumiges und regionales Radwegenetz

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen mit der Ruine Olbrück bei Niederdürenbach in der Nähe.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 1.3) ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Niederzissen nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 41 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegt das **dreifache an Anfragen** nach Grundstücken vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Niederzissen haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Brohltal durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (Innenpotential mit 0,40 ha und verfügbare Baulücken von 20 Stück) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

*„**G 95***

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhanden Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

*„**G 96***

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

*„**G 97***

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Randeingrünung und der Erhalt der Wegeverbindungen für Spaziergänger trägt dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

*„**G 98***

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Niederzissen nicht anzuwenden. Niederzissen liegt nicht in einem Flusstal.

*„**G 99***

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In

verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

*„**G 100***

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

*„**G 101***

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Niederzissen liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

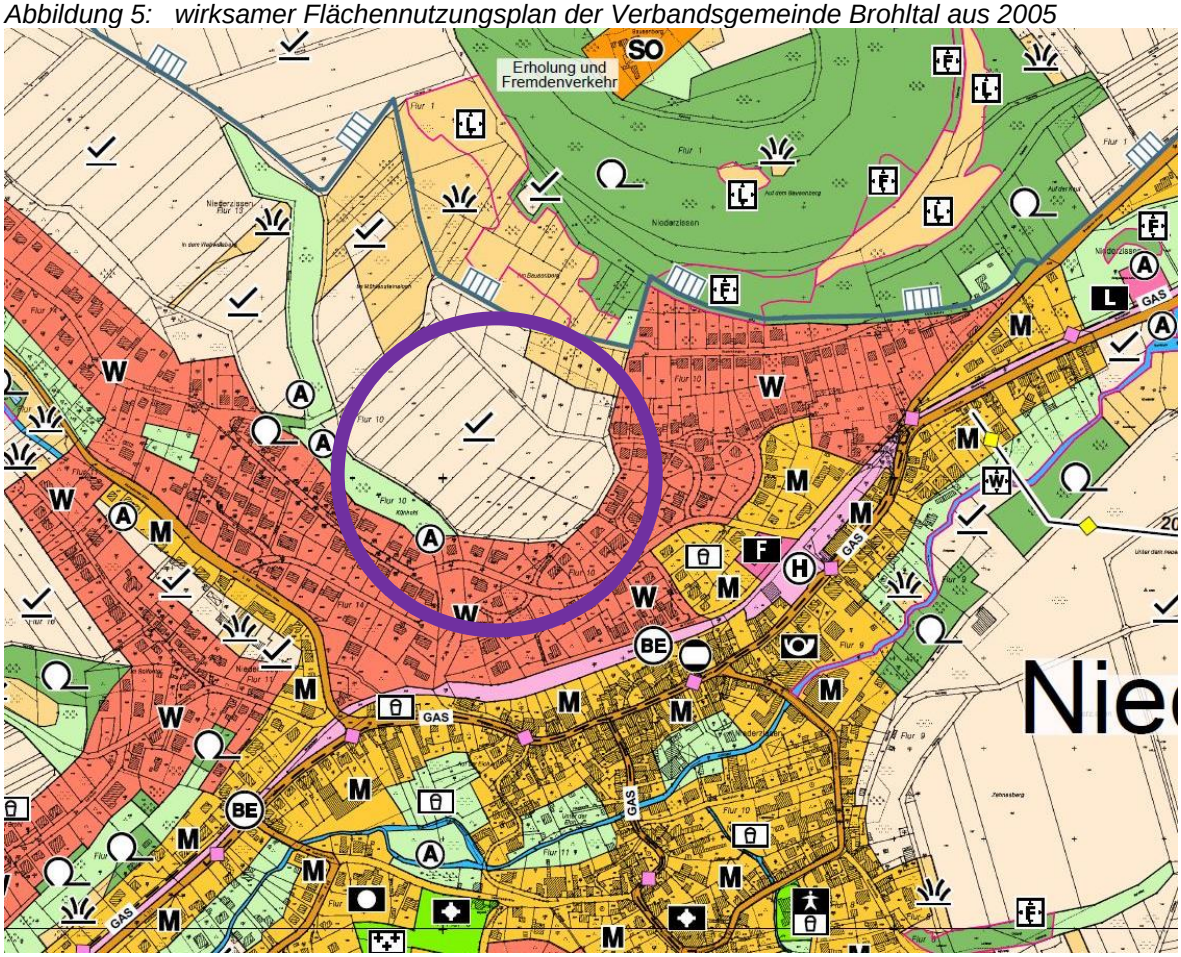
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativenprüfung

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Abbildung 5: wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal aus 2005



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Anpassung, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden könnte, ist planbar, da in der Ortsgemeinde der entsprechende Bedarf an Wohnbaufläche vorliegt (siehe Kapitel 1.3 und 1.4.3).

Alternativenprüfung

Die Ortsgemeinde Niederzissen verfügt nur noch über sehr kleine Außenpotentiale (noch nicht verbindlich überplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sind im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Brohltal für die Ortsgemeinde Burgbrohl nicht dargestellt) in einer Größenordnung 0,59 ha anzurechnender Fläche. Daher wurden zunächst diese Flächen einer näheren Betrachtung unterzogen.

Es handelt sich um folgende Einzelflächen:

Flächennummer nach Raum+-Monitor	Größe	Lage	derzeitige Nutzung
97	5.459 m²	Am Hellenberg	Wald
61	3.215 m²	Am Sauerbrunnen	Wald

Bei den Flächen handelt es sich um kleinere Potentialflächen, die allenfalls zu einer marginalen Entspannung des Wohnbauflächenmarktes beitragen könnten. Zudem ist die Fläche 61 durch die vorhandene Topografie nur sehr schlecht zu erschließen. Die Fläche 97 liegt ebenfalls in einem Hang.

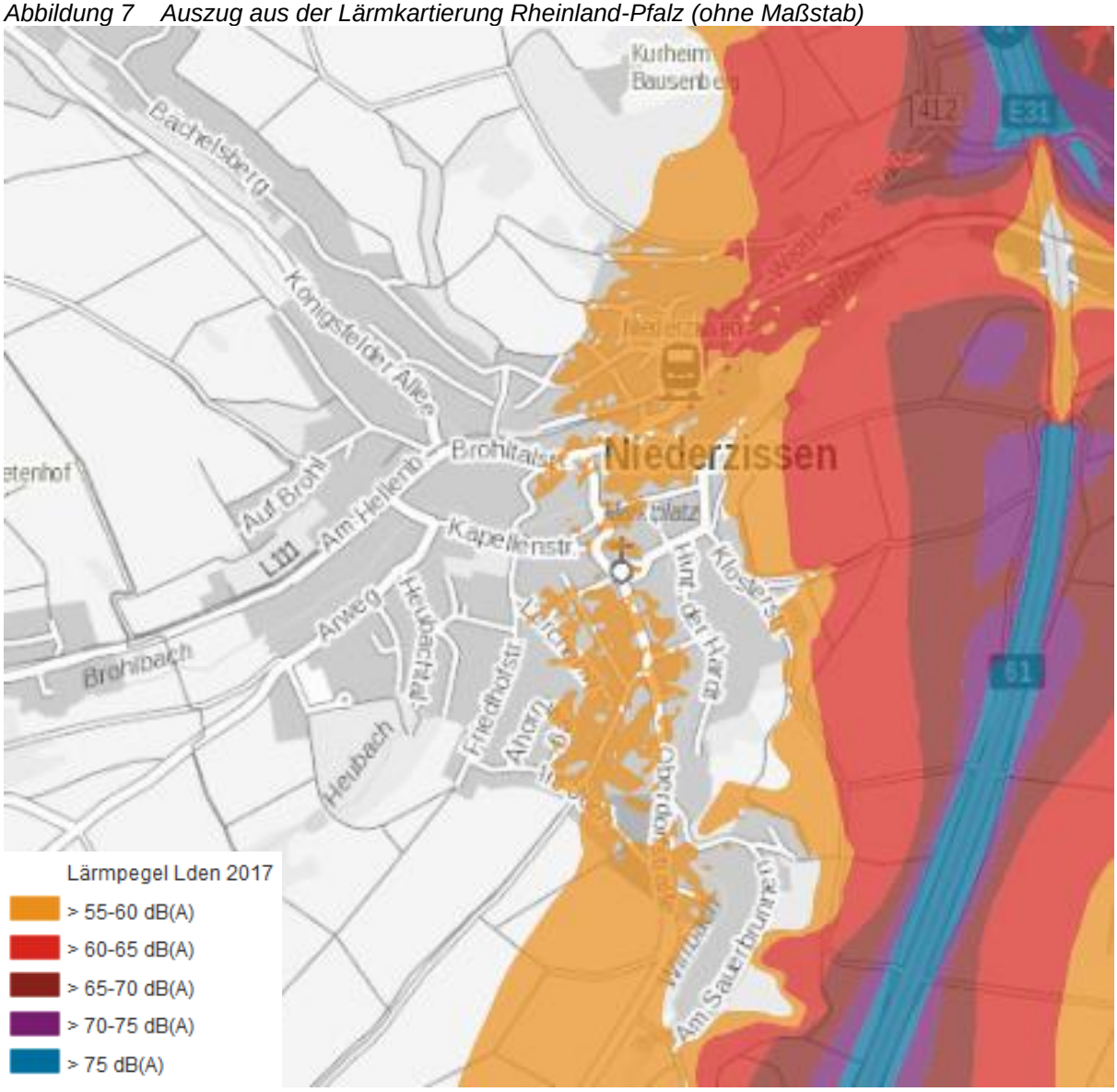
Als letztes Baugebiet würde das Gebiet „Im Joch“ (Bebauungsplan aus 2002) entwickelt. Die bestehenden Baulücken in diesem Bereich sind in Privatbesitz.

Daher entschloss sich die Ortsgemeinde die beiden im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen zumindest zurzeit nicht weiter zu verfolgen und suchte eine alternative Fläche für die Ortsentwicklung. Hier bot sich die Fläche „Bausenberg III“ an.

Abbildung 6: mögliche Alternativflächen Niederzissen (Maßstab 1:15.000)

Potenzielle Ortserweiterungen nach Osten scheiden von vorneherein aus, da sie in dem von der Autobahn A 61 verlärmten Bereich liegen.

Abbildung 7 Auszug aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (ohne Maßstab)



Eine Erweiterung nach Westen, entlang der L 111 bzw. der Strecke der Brohltalbahn mit Wohnbebauung sollte nicht in die engere Auswahl gezogen werden, da dies zu einem Zusammenwachsen der Ortslagen von Oberzissen und Niederzissen führen würde. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sollten die beiden Ortslagen eigenständig erkennbar bleiben.

Eine Erweiterung nach Westen entlang des Arweges stünde nicht in unmittelbaren Zusammenhang mit der der bebauten Ortslage, im Sinne von angrenzender Wohn- und Mischbebauung. An diesem westlichen Ortsrand befinden sich die Sportanlagen der Ortsgemeinde und die Schule, d.h. Sonderbauwerke. Wohnbaufläche, noch westlich über diese Anlagen hinaus, wären nicht „zu Niederzissen gehörig“. Mit einer Ausweisung von Wohnbaufläche in der Nähe der Sportanlagen geht zudem ein planerischer Nutzungskonflikt einher, so dass auch eine Ortserweiterung in diese Richtung ausscheidet.

Eine Verlängerung entlang der Straße „Im Seifental“ würde östlich der Straße in wegebegleitende Gehölzstrukturen eingreifen und nah an den Bach heranrücken und westlich der Straße die Problematik mit Hangwasser verschärfen, für die erst in jüngerer Zeit zum Schutz der Bestandsbebauung aufwendige Maßnahmen durchgeführt wurden.

Weitere Alternativen wären auf dem Plateau in Verlängerung der Straße „Im Vogelsang“ nach Nordwesten oder nach Südosten. Diese Flächen scheiden städtebauliche nicht von vorneherein aus, sie würden den Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal aber vor große Herausforderungen stellen. Die Gebiete auf dem Plateau liegen fernab von Gewässern, in die Niederschlagswasser nach Rückhaltung überlaufen könnte. Das vorhandene Mischwasser-Kanalsystem ist auf eine Erweiterung von Bebauung in diesem Bereich zurzeit hydraulich nicht ausgelegt. Eine Weiterverfolgung dieser Flächen ist zum derzeitigen Sachstand der Entwässerung wirtschaftlich nicht vertretbar.

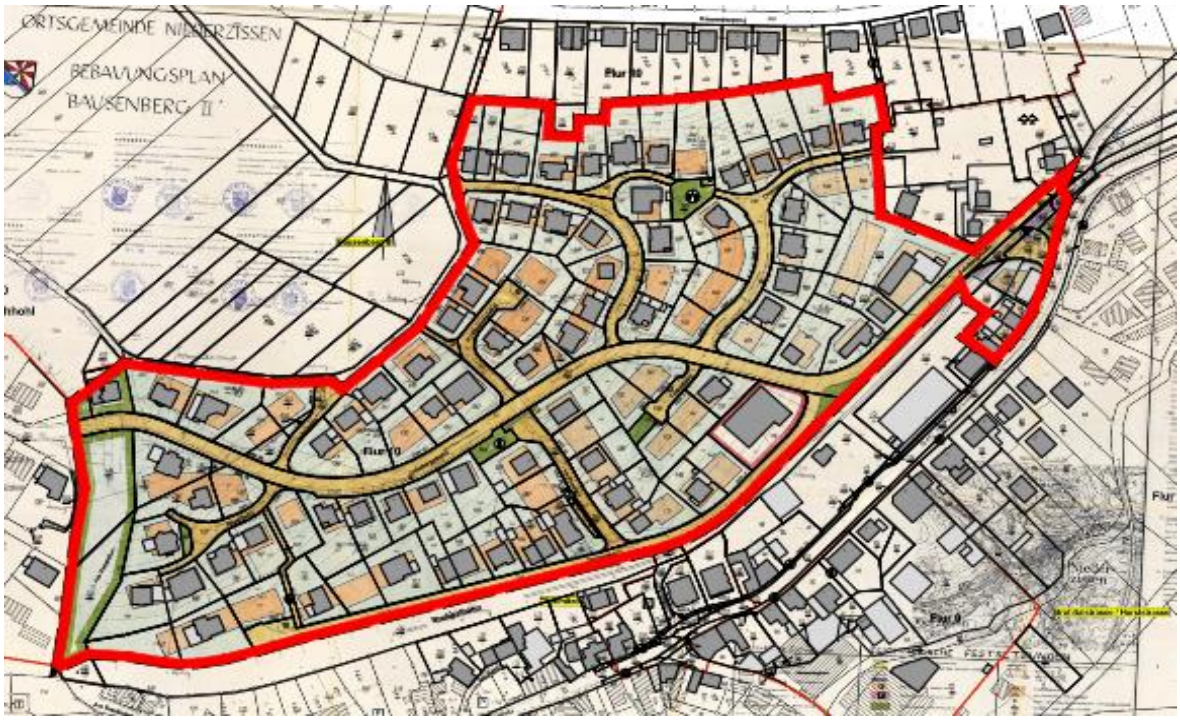
Hinzu kommt, dass es sich bei den Flächen um große zusammenhängend zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzflächen in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebs handelt. Ein Entzug der gut und zusammenhängend zu bewirtschaftenden Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist momentan nicht beabsichtigt.

Eine denkbare Erweiterung kann auch nach Südwesten, als Erweiterung des jüngsten Baugebiets „Im Joch“ erfolgen. Hier verfolgt die Gemeinde leicht zeitversetzt mit dem Baugebiet „Bausenberg III“ ebenfalls die Absicht ein Wohngebiet zu entwickeln. Allerdings ist auch hier eine Wiesenfläche betroffen. Daher wäre dieser Fläche nicht der Vorzug zu geben, sie kann allenfalls als gleichwertig betrachtet werden. Zudem soll die Fläche nicht als Alternative dienen, sondern zusätzlich zu dem Baugebiet „Bausenberg III“. Der Nachholbedarf hinsichtlich Baulandausweisung ist durch die seit knapp 20 Jahren nicht mehr aktiv betriebene Baulandentwicklung in Verbindung mit der für den ländlichen Raum guten Infrastruktur in Niederzissen so hoch, dass beide Baugebiete verfolgt werden sollen.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt im Süden das allgemeine Wohngebiet „Bausenberg II“ an Der Bebauungsplan „Bausenberg II“ wurde 1978 aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung „Mischgebiet“ betrifft den Teil des Geltungsbereiches südlich der „Geisberg- und der Orchideenstraße“ bis zur Einmündung „Im Frohnhof“. Für den restlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Seitdem hat der Bebauungsplan 12 Änderungen durchlaufen.

Abbildung 8: Bebauungsplan „Bausenberg II“ aus dem Jahr 1978



(Maßstab 1:4.000)

1.4.6 Schutzgebiete

<u>Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz</u>

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

In 200 m Entfernung im Süd-Westen verläuft der Raupenbuschbach (Gewässer 3. Ordnung).

<u>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</u>

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel. Das FFH-Gebiet FFH-5509-302 „Vulkankuppen am Brohlbachtal“ befindet sich ca. 75 m im Nordosten. Naturparke und Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

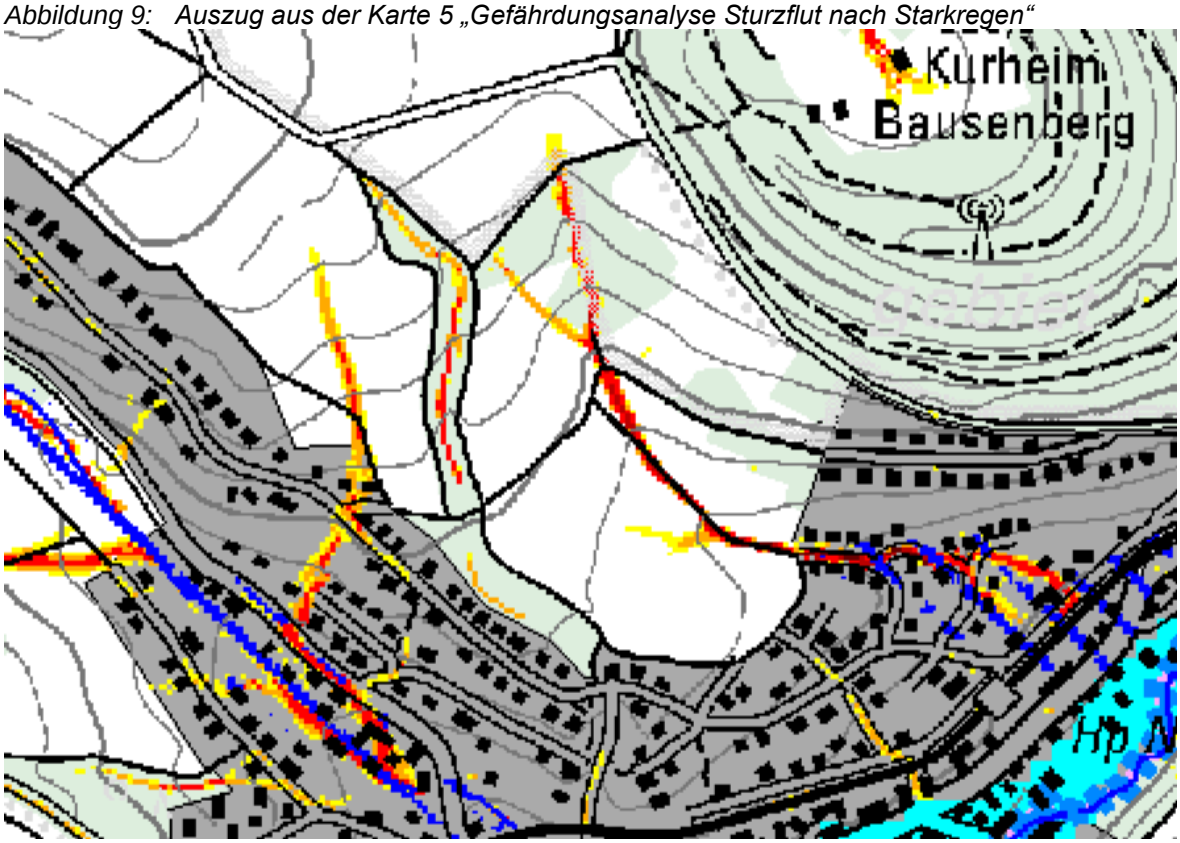
Die Erschließung des Plangebietes kann vom „Nelkenweg“ und dem „Dahlienweg“ aus erfolgen.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt über keine innere Erschließung. Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen führen an das Plangebiet heran bzw. bis zu den bestehenden Gebäuden. Demnach ist die äußere Erschließung dem Grunde nach möglich und muss ggfls. verlängert werden. Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Das Plangebiet ist im Entwässerungsentwurf von 1982 bereits mit einem Befestigungsanteil von 50% enthalten, so dass die Ortskanäle entsprechend ausgelegt sind, die Entwässerung des Plangebietes aufzunehmen.

Das Plangebiet sollte vor Außengebietswasser bei Starkregenereignissen geschützt werden.

Abbildung 9: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“



(Quelle: Landesamt für Umwelt: Projekt: Hochwasserrückhaltung durch Flussgebietsentwicklung, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starregen, Karte 5, Stand 26.07.2017, ohne Maßstab)

Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist läuft das Niederschlagswasser derzeit entlang des Wirtschaftsweges, der das Plangebiet im Nordosten begrenzt.

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie angrenzend bekannt, was die Behörde bei der frühzeitigen Beteiligung mitteilte. Daher wurden im Herbst 2020 eine Prospektion durchgeführt und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zur Auswertung zugeleitet. Das Ergebnis lautet gem. Aktennotiz der GDKE wie folgt:

„Die Direktion Landesarchäologie hat am 14.10.2020 die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion im oben genannten B-Plangebiet erhalten. Die Daten wurden nach unseren Richtlinien erhoben und die Ergebnisse sind aussagekräftig.

Nach eingehender Prüfung der Ergebnisse kommen wir zu folgendem Ergebnis:

In der Planfläche sind nach Aussage der Geomagnetik keine Anomalien erkennbar, die auf archäologische Befunde hindeuten. Lediglich zwei Verdachtspunkte könnten auf das Vorhandensein von vor- oder frühgeschichtlichen Abfallgruben hindeuten. Diese zeichnen sich so klar im umgebenden Messbild ab, dass das Vorhandensein von weiteren mutmaßlichen Befunden weitestgehend auszuschließen ist. Die zahlreichen schwarz-weiß eingefärbten kleinen Punktanomalien sind auf im Oberboden eingeschlossene Mettallteile oder geomagnetisch stark reflektierende Steine (vulkanische Gesteinsarten) zurückzuführen.

Die großen mäandrierenden Linien mit West-Ost-Ausrichtung rühren von Erosionsrinnen her.

Wir möchten den aktuellen archäologischen Sachstand nun gerne abschließend baubegleitend überprüfen. Mit einer Beeinträchtigung des Baubetriebes rechnen wir nicht.

Bitte teilen Sie uns hierzu frühzeitig in der gewohnten Weise den Baubeginn für die Erschließungsarbeiten mit.“

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden aufgrund der Aussage der zuständigen Behörde daher für die Offenlage des Bebauungsplans angepasst.

1.4.10 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/ letzter Aufruf: 12.07.2020). Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeveränderungen liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt auf dem bereits erloschenem Bergwerksfeld „Wahldorf V“. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen keine Daten über tatsächlich erfolgten Bergbau vor und aktueller Bergbau ist nicht dokumentiert.

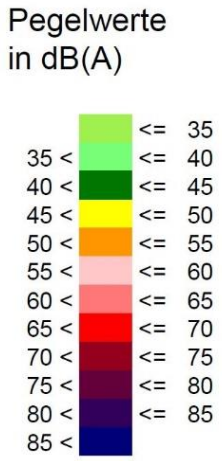
Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeveränderungen liegen nicht vor.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

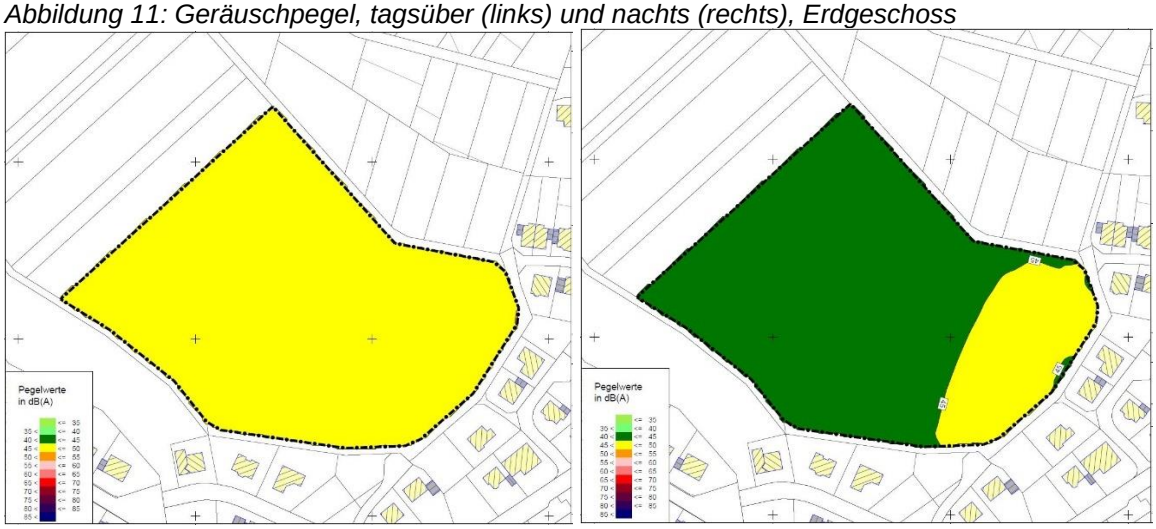
Als gebietsrelevanten Emittenten befinden sich nordöstlich des Geltungsbereiches die Autobahn 61, die über die Brohltalbrücke führt (DTV-Wert im Jahr 2015: 62.313 Kfz/24h). Der Verkehrslärm der A 61 reicht bis zum Plangebiet. Zur besseren Veranschaulichung sind im Folgenden die Geräuschpegelwerte in Kartenform dargestellt. Wiedergeben werden hier die Pegelwerte, die in das Plangebiet (Abgrenzungsgrundlage 2018) ohne jegliche schallmindernden Maßnahmen hineinwirken. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag und bei 45 dB(A) in der Nacht.

Abbildung 10: Legende Pegelwerte in dB(A)



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies 2018)

Abbildung 11: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), Erdgeschoss

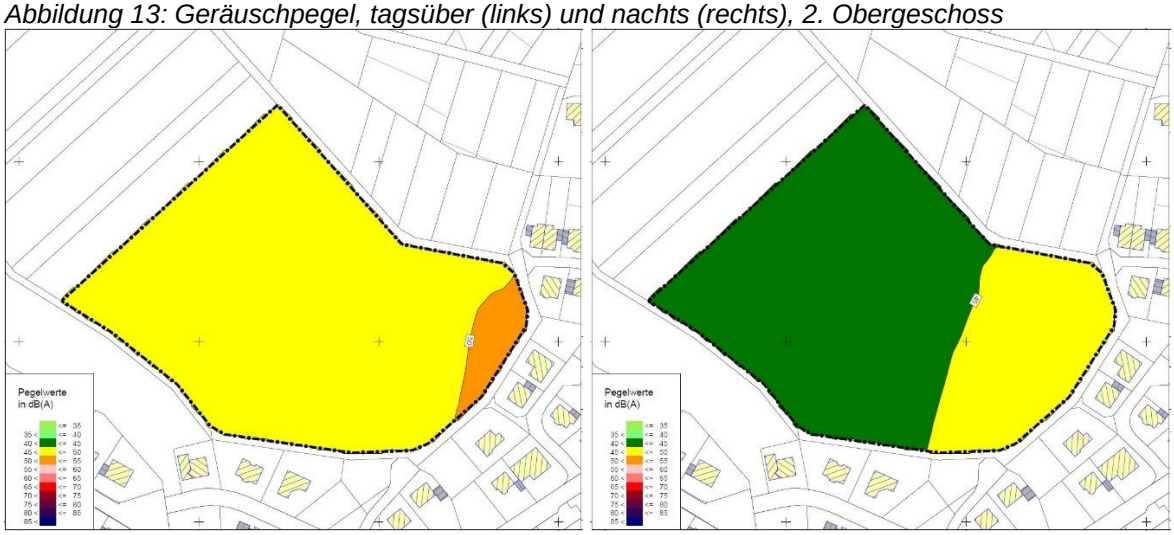


(Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies 2018, ohne Maßstab)

Abbildung 12: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), 1. Obergeschoss

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies 2018, ohne Maßstab)

Abbildung 13: Geräuschpegel, tagsüber (links) und nachts (rechts), 2. Obergeschoss



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies 2018, ohne Maßstab)

Es ist zu erkennen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im gesamten Plangebiet in allen Geschossen eingehalten werden. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Grenze ragt hier etwa 60 m (Erdgeschoss), 70 m (1. Obergeschoss) und 80 m (2. Obergeschoss) von der Flächengrenze aus in das Gebiet hinein. Der Nachtimmissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Aufgrund des zu hohen Geräuschpegels in der Nacht, müssen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Da die Bestandsbebauung unmittelbar an die geplante Wohnbebauung grenzt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) nicht möglich. Es ist daher notwendig, dass Eigentümer passive Schallschutzmaßnahmen ergreifen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortslage Niederzissen. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten in Richtung Ortslage ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterscheid innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von Nord-Westen nach Süd-Osten ca. 22 m auf einer Länge von ca. 271 m, was rund 8,1 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet

von Nord nach Süd

von Süd nach Nord

von West nach Ost

von Ost nach West

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde angekauft. Die Alteigentümer haben die Möglichkeit Bauland rückübertragen zu bekommen.

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Norden hangaufwärts abrunden und erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf, d.h. in etwa parallel zu den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftswegen.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich grob an denen der rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungspläne orientieren und eine moderne Bebauung erlauben.
- Die Immissionen werden berücksichtigt.
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde kostenneutral sein.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch die Straßen „Dahlienweg“ und „Nelkenweg“ erschlossen. Eine Anbindung über den Hohlweg im Westen ist nicht geplant. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Alle Grundstücke werden durch diese Straße erschlossen. An den in Ost-West-Richtung verlaufenen Straßenteilen sind Parkplätze geplant. Im nördlichen Bereich ist das Baugebiet an die das Gebiet umgebenden landwirtschaftlich genutzten Wege für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,0 m geplant, sodass Begegnungsverkehr möglich ist.

Zudem ist ein fußläufiger Anschluss an die momentan landwirtschaftlich genutzten Wege im Osten und Westen des Plangebiets geplant.

Mit dieser Erschließung wird das Plangebiet für alle Verkehre optimal an den Ort, die vorhandene Erschließung und den Freiraum angebunden.

Die Wirtschaftswege, die das Plangebiet von drei Seiten umgrenzen, sollen für die Landwirtschaft, teilweise für die rückwärtige Erschließung der Bestandsbebauung und Fußgänger erhalten bleiben,

Die in die Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutz- und Regenwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Südosten entwässert werden. Eine Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist aufgrund der

Bodenverhältnisse und der Topografie innerhalb des Plangebietes nicht beabsichtigt. Im Falle einer Versickerung wäre eine Gefährdung der Unterlieger nicht auszuschließen.

Zudem ist eine schadlose Ableitung des Außengebietswassers zu berücksichtigen. Wie in Kapitel 1.4.7 in Abbildung 9 zu erkennen, läuft das Außengebietswasser derzeit entlang des Wirtschaftsweges, der das Plangebiet im Nordosten begrenzt, ab. Bevor es sich an dieser Wasserführung sammelt fließt es über die landwirtschaftlichen Flächen von Norden aus kommend auf das Gebiet. Daher sind in Abstimmung mit der Fachplanung im Norden und Osten des Plangebietes noch vor der Ortsrandeingrünung Abfang- und Transportmulden vorgesehen.

Laut Mitteilung des Wasserversorgers in der frühzeitigen Beteiligung kann die Trink- und Löschwasserversorgung über eine Erweiterung des Ortsnetzes mit 13,4 l/s über mindestens 2 h sichergestellt werden. Damit ist in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl) der Grundschutz an Löschwasserlieferleistung gegeben.

Die Stromversorgung kann laut Auskunft des Versorgungsträgers aus den Trafostationen der angrenzenden Gebiete erfolgen. Innerhalb des Plangebietes muss daher keine größere Fläche für die Stromversorgung reserviert werden.

Eine Erschließung des Plangebietes mit Breitband ist seitens des Stromversorgers beabsichtigt.

Die Versorgung mit Gas ist grundsätzlich möglich und richtet sich nach den konkreten Bedarfen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Am Rand des Plangebietes verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom, wobei es sich möglicherweise um Bleimantelrohre handeln kann. Die Leitungen sind im Planvollzug zu berücksichtigen.

2.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Er werden zudem nur

Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Allerdings werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen unproblematisch möglich.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse auf, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die **Traufhöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern **ab 20°** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Straßenoberkante gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln (siehe Geländeschnitt). Die mittlere Traufhöhe darf bei giebelständigen Gebäuden 7,5 m nicht überschreiten.

Die **Firsthöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern ab 20° ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Straßenoberkante.

Der Rat entschied sich nach eingehender Vorberatung im Ausschuss dazu, nicht nur eine maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe festzusetzen, sondern zusätzlich eine Traufhöhe. Mit dieser Festsetzung wird bewusst das Erscheinungsbild der Gebäude bei der unvermeidbaren Hangbebauung gesteuert. Die Traufhöhe und auch die Firsthöhe ist dabei so ermittelt, dass jeweils auf der Bergseite der Gebäude noch zwei vollständige Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk errichtet werden können, ohne das eine stufenfrei erreichbare Terrasse im Erdgeschoss zu stark in den Hang eingegraben werden müsste.

Die Höhe von Gebäuden **mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis unter 20°** darf max. 0,3 m über der Traufhöhe, die in der Nutzungsschablone angegeben ist, betragen.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Die Textfestsetzung enthält noch eine Erklärung, wie die Höhen zu messen sind.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baufenster in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von 18 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine geringe Einschränkung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

2.7 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zwischen der Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Es werden keine Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen.

Darüber hinaus werden auch keine Gestaltungsvorgaben für **Gebäude, Einfriedungen und Stützmauern** festgesetzt, um eine Flexibilität für unterschiedliche – auch moderne - Baustile zu ermöglichen.

Festsetzung werden lediglich zur **Gestaltung der Vorgärten** getroffen. Damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlost“ wirkt. Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungsline und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.

2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße unter 50 m² mindestens ein Stellplatz, pro Wohneinheit ab 50 m² 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der recht weit entfernten Lage des Baugebiets von den Anschlusspunkten an den ÖPNV gerecht wird. Gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

2019 wurde faunistische Untersuchungen durchgeführt und 2020 darauf aufbauend ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Bebauung des Gebietes nicht eintreten werden, sofern zur Aufrechterhaltung und Sicherung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten die, im Fachbeitrag Artenschutz beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich des Eingriffes und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) umgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen werden von der

Ortsgemeinde unabhängig davon, ob sie als verbindliche Festsetzungen oder als Hinweise im Bebauungsplan enthalten sind, auf dafür bereits erworbenen Flächen umgesetzt. Mit der Annahme der Planunterlagen bzw. dem Satzungsbeschluss geht die Ortsgemeinde eine Selbstverpflichtung ein, so dass auch die Durchführung von Maßnahmen ohne Rechtsgrundlage für eine Festsetzung sichergestellt ist. Auf private Maßnahmen muss nicht zurückgegriffen werden. Damit wird ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können und der Bebauungsplan ist nach Umsetzung der Maßnahmen vollzugsfähig.

2.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	**m²**	**in %** (ohne Wirtschaftsweg)
Geltungsbereich	32.920	
Plangebiet ohne Wirtschaftswege	31.694	100,00
Allgemeine Wohnbaugebiete	23.178	73,13
Verkehrsflächen	4.203	13,26
Ringstraße	*3.471*	*10,95*
Parkplätze	*519*	*1,64*
Fußwege	*214*	*0,68*
Außengebietsentwässerung	692	2,18
Öffentliche Grünflächen	3.622	11,43
Wirtschaftsweg (unverändert)	1.225	

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke neu entstehen und eingemessen werden müssen.
Es ist beabsichtigt in die Kaufverträge mit Neuerwerbern Fristen zur Bebauung aufzunehmen.

3.1 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen (Wiesenflächen und CEF-Maßnahmen) entstehen. Es ist beabsichtigt die Grundstücke nach Erschließung unter Berücksichtigung aller angefallenen Kosten zu veräußern.

4 Belange des Naturschutzes

4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel.

Der Planbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Naturschutzgebiet „Bausenberg“ (NSG 7131-043) und das FFH Gebiet „Vulkankuppen am Brohlbachtal“ (FFH 5509-302) liegt in ca. 75 m Entfernung im Norden.

Das nächste Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) liegt ca. 2,5 km östlich des Plangebietes. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets

Artenschutzrechtliche Belange:

Im Zusammenhang mit der Planung wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Erfassungen der Avifauna, der tagaktiven Schmetterlinge und Heuschrecken, eine umfangreiche Grünlandkartierung (§ 15 LNatSchG) sowie eine Potentialeinschätzung zu den Fledermäusen festgelegt.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 58 **Vogelarten** festgestellt werden, von denen 28 Arten als Brutvögel eingestuft werden. Für zehn Arten besteht Brutverdacht, weitere 21 Arten wurden als Nahrungsgäste, randständige Brutvögel oder Durchzügler eingestuft. Die nachgewiesenen Arten lassen sich den Avizönosen dörflich geprägter Siedlungsräume sowie dem Halboffenland zuordnen. Der Anteil planungsrelevanter Arten mit Gefährdungseinstufung (u.a. Bluthänfling, Star, Turteltaube, Hausperling) oder Listung auf einer Vorwarnliste (Goldammer, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Kuckuck, Neuntöter) ist hoch. Das Plangebiet selbst ist dabei allerdings von untergeordneter Bedeutung, hier konnten keine planungsrelevanten Brutvorkommen festgestellt werden. Es stellt vor allem für die häufigen und einige wenige gefährdete Arten (u.a. Star) ein Nahrungshabitat mit geringer bis mittlerer Bedeutung dar.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet fünf **Fledermausarten** festgestellt werden. Alle nachgewiesenen Arten sind streng geschützt und landes- oder bundesweit gefährdet. Bei vertiefenden Untersuchungen im Bereich der Gehölzstrukturen und des Halboffenlandes am Bausenberg sind weitere Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten, grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der Biotoptypen (Acker, Grünland, keine Gehölze) keine Eignung als Fortpflanzungsstätte für vorkommenden Arten und weitere potentiell vorkommende Arten auf. Das Plangebiet selbst ist für alle nachgewiesenen Arten (Zwergfledermaus, Bartfledermäuse, Rauhautfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus) und weitere potentiell vorkommende Arten (u.a. Mückenfledermaus, Abendsegler, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus) von sehr untergeordneter bzw. keiner Bedeutung. Potentielle Quartiere sind hier nicht vorhanden, die Eignung als Nahrungshabitat ist aufgrund der vorkommenden Biotoptypen (Äcker, Grünland) sehr eingeschränkt. Von mittlerer bis hoher Bedeutung sind die linearen Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes, beispielsweise entlang des Hohlweges (Leitlinie) und am Bausenberg-Südwesthang. Im Gehölzbestand im Hohlwegbereich sowie in den Siedlungsbereichen sind potentielle Quartiermöglichkeiten vorhanden.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG können durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Zum Schutz bestehender Leitlinien (Hohlweg) bzw. zur Entwicklung von Leitlinien und Jagdhabitaten sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Grünland-Kompensation, Entwicklung von Nahrungshabitaten für planungsrelevante Vogelarten) auch hinsichtlich der Fledermäuse multifunktional zu konzipieren.

- Entwicklung einer dichten Eingrünung des Bebauungsgebietes auf öffentlichen Grünflächen, Entwicklung zusätzlicher Leitlinien zwischen Hohlweg und Bausenberg
- Entwicklung von artenreichem Grünland, Säumen und Gehölzstrukturen zwischen Bebauungsgebiet und Bausenberg
- Entwicklung von zusätzlichen Gehölzstrukturen zwischen Bebauungsgebiet und Hohlweg. Erhalt des Hohlweges mit seinen Gehölzstrukturen.

Hierdurch kommt es zu einer deutlichen Aufwertung (Entwicklung von Leitlinien und Jagdhabitaten anstatt Ackerflächen und Grünlandbeständen mit geringer Bedeutung) für die nachgewiesenen und potentiell vorkommenden Fledermausarten.

Im Bereich des Plangebietes wurden acht Arten nachgewiesen, in der Pufferfläche zum Naturschutzgebiet dagegen 17. Es handelt sich ausschließlich um ungefährdete und nicht geschützte Arten. Zusammenfassend lassen sich daher folgende Bewertungen ableiten:

- Die Probefläche 1 (=Plangebiet) weist im Bereich der Grünlandbestände und wenigen Säume nur eine wenig diverse Springschrecken-Fauna auf, es handelt sich um häufige, weit verbreitete, nicht gefährdete und nicht geschützte Arten. Artenschutzrechtliches Konfliktpotential besteht nicht.
- Die Probefläche 2 (Pufferzone zum NSG Bausenberg) weist ein wesentlich artenreicheres Spektrum auf. Gründe hierfür sind der höhere Biotop- und Strukturreichtum und vor allem die angrenzende Lage (Nachweise von Einzeltieren) zu den hochwertigen Biotopkomplexen am Bausenberg.
- Die Probefläche 2 sollte auch für die Springschrecken durch geeignete Maßnahmen aufgewertet und als Pufferzone zum NSG Bausenberg entwickelt werden.

Im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen wurden insgesamt 32 tagaktive Schmetterlingsarten („**Tagfalter**“) und eine Widderchen-Art nachgewiesen. Zusammenfassend lassen sich daher folgende Bewertungen ableiten:

Die Probefläche 1 (=Plangebiet) weist im Bereich der Grünlandbestände und wenigen Säume nur eine wenig artenreiche Tagschmetterlingsfauna auf, es handelt sich meist um häufige, weit verbreitete, nicht gefährdete und nicht geschützte Arten. Einige Arten sind aber besonders geschützt, aktuell nicht gefährdet, stehen aber teilweise auf den Vorwarnlisten. Für die aufgrund nationaler Vorschriften besonders geschützten Arten sieht § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG eine Berücksichtigung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht vor. Gleichwohl kommt es zu einem Lebensraumverlust, der multifunktional auf geeigneten Flächen kompensiert werden sollte. Diese Maßnahmen sollten im Bereich der Probefläche 2 umgesetzt werden.

Die Probefläche 2 (Pufferzone zum NSG Bausenberg) weist ein wesentlich artenreicheres Artenspektrum auf. Gründe hierfür sind der höhere Biotop- und Strukturreichtum und vor allem die angrenzende Lage (Nachweise von Einzeltieren) zu den hochwertigen Biotopkomplexen am Bausenberg.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung eingehalten werden.

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierdurch werden die Tötung oder Verletzung von Alt- und Jungtieren und die Vernichtung von Gelegen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Auf eine Erschließung des Bebauungsgebietes im Bereich des Hohlweges (u.a. Vernetzungsachse für Fledermäuse oder Vögel) ist zu verzichtet. Stattdessen soll die Erschließung über den Nelkenweg erfolgen.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt werden können.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Nutzung können durch folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) ausgeglichen werden (nähere Angaben im Fachbeitrag Artenschutz nach §44 BNatSchG J.Hilgers).

- **CEF1 Eingrünung des Planungsgebietes auf öffentlichen Grünflächen**
- **CEF2 Entwicklung von Lebensräumen zwischen Plangebiet und Bausenberg**
- **CEF3 Aufhängen von Nistkästen für den Star**

4.2 Pflanzen und Lebensräume

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bausenberg III“ umfasst eine Fläche von rund 3,3 ha. Nordöstlich und –westlich des Plangebietes bestehen Ackerflächen, dahinter grenzt das Naturschutzgebiet Bausenberg mit zahlreichen geschützten Biotoptypen an (u.a. Magerwiesen, Halbtrockenrasen). Im Süden und Südosten des Plangebietes liegt der Siedlungsbereich von Niederzissen, im Südwesten grenzt ein mit Gehölzen bestandener breiter Hohlweg an.

Abbildung 15: Vegetation im Plangebiet

(eigene Aufnahmen)

Im Zuge der Vegetationskartierung erfolgte eine Aufnahme der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes (nach LOEKPLAN 2019). Die Bewertung (keine artenschutzrechtliche Bewertung) der erfassten Biotoptypen erfolgt anhand des Bewertungskatalogs für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV 2008). Insgesamt weist das Plangebiet Biotoptypen mit überwiegend geringer Bedeutung auf. Dem Grünlandbestand im Südosten ist eine hohe naturschutzfachlicher Bedeutung zuzuweisen. Einzeln und im Komplex weisen die Biotopstrukturen teilweise eine mittlere bis hohe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten auf.

Grünland

EA1 Fettwiese, 3.531 m² artenarme Glatthaferwiese Bewertung (LANUV) 3 gering

EA1 Fettwiese 7.861 m² LRT 6510 und § 15 LNatSchG mäßig arten- und blütenreich, Störzeiger, C-Ausprägung, Bewertung (LANUV) 7 hoch

Weitere anthropogenbedingte Biotope

HA0 Äcker 15.561 m² - intensiv genutzt Bewertung (LANUV) 3 gering

HB0 Ackerbrache 4.926 m² - mittel

VB0 land-, forstwirtschaftlicher Weg 1.027 m² - Bewertung (LANUV) 5 1 gering

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen nach §15 LNatSchG RLP geschützte magere Flachlandmähwiesen der Ausbildung C in einer Größe von 0,77 ha in Anspruch genommen werden. Die Ausbildung C bedeutet, dass die Wiesen als sogenannte Fragmentgesellschaften die Mindestanforderungen für eine Kartierung als magere Flachlandmähwiese erfüllen. Es fehlen aber weitere Kennarten, die eine Differenzierung bis zum Gesellschaftsrang erlauben würden. Solche Fragmentgesellschaften können innerhalb eines überschaubaren Zeitraums an anderer Stelle hergestellt werden und sind somit ausgleichbar. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. §30 Abs. 4 BNatSchG wurde gestellt und am 02.07.2020 mit Nebenbestimmungen erteilt.

Somit sind als Ausgleich vier Grundstücke (Gemarkung Niederzissen, Flur 13, Flurstück 135, Flur 10 Flurstücke 268, 269 und 282), die bislang intensiv als Acker genutzt werden, in artenreiche magere Flachlandmähwiesen zu entwickeln.

Durch die Planung wird kein Entfall von Gehölzen vorbereitet. Die Habitatfunktionen bleiben im näheren Umfeld, sowie bei Neuanlage einer Randeingrünung weiterhin bestehen.

Die übrigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13b BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

4.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um basenreiche Braunerden aus umgelagerten, entkalkten Lösslehm und Hang- bzw. Hochflächenlehms über Ton- Schluff und Sandsteinen des Unterdevons sowie Bimstuffen aus dem Jungpleistozän.

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden weitgehend durch Auf- und Abtrag, Nutzung usw. anthropogen überformt wurden. Natürliche bzw. naturnahe Böden stehen nicht mehr innerhalb des Plangebiets an. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend beeinträchtigt. Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden trotz Überprägung.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit gering bis mäßig (69 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit günstig bis mittel kategorisiert. das Oberflächenwasser kann auf Grund der geologischen Verhältnisse nicht dezentral oder zentral zur Versickerung gebracht werden.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. Bei Neuanlage der Zufahrten und Hofflächen kann es zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses kommen. Das geplante Gebiet soll im Mischwassersystem entwässert werden. Mit der Vergrößerung der angeschlossenen Fläche erhöht sich die tatsächliche Drosselwassermenge der Entlastungsanlage (RÜ), da diese wasserstandabhängig ist. Diese Erhöhung der hydraulischen Belastung des Brohlbaches, wurde bei einer Ortsbesichtigung am 22.05.2019 einem Mitarbeiter vom „Fachbereich Gewässer“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt. Hierbei wurde die Verträglichkeit der hydraulischen Mehrbelastung des Brohlbachs besprochen. Zusätzlichen Maßnahmen seien voraussichtlich nicht notwendig. Da der Grundwasserkörper mengenmäßig bereits als gut bewertet ist, ist die aufgrund der Versiegelung entstehende geringere Versickerung ins Grundwasser als geringfügig zu betrachten. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird durch die Versiegelung nicht verschlechtert. Für die Erschließung wurde ein Antrag inklusive Fachbeitrag nach Wasserrahmenrichtlinie gestellt.

Sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten.

4.4 Klima und Luft

Niederzissen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet den Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur 0°C) und den Niederschlagsverhältnissen (650 bis 700 mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeitig ergeben sich

kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die umgebende Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ ergeben.

Es entstehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftraumes „Königsfelder Rhein-Eifelfuß“, der die Abdachung des Eifelrandes, die zum Mittelrheingebiet überleitet, bildet.

Brohl- und Vinxtbach zerschneiden die Landschaft mit ihren zum Rheintal hin zunehmend steiler werdenden Tälern. Als junger Schichtvulkan erhebt sich der markante Bausenberg in Niederzissen und bildet damit den Übergang zum vulkanisch geprägten Landschaftsraum des Laacher Vulkangebiets.

Wald und Offenland sind zu etwa gleichen Anteilen vertreten. Die waldfreien Flächen unterliegen zu rund zwei Drittel einer ackerbaulichen Nutzung.

Die Besiedlung des Landschaftsraumes erfolgte entlang der Hauptbäche. Hier entstanden mehrere, z.T. größere, ursprünglich bäuerlich geprägte Haufen- und Straßendörfer, wobei besonders bei den Ortschaften im Brohltal ein starkes Wachstum zu verzeichnen war.

In der Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 14.07.2020 wurde das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei dem Areal handelt es sich demnach aus topografischen Gesichtspunkten um ein günstiges Siedlungsterrain. Für eine belastbare Einschätzung der Flächen wurde eine geomagnetische Prospektion gefordert. Die Ergebnisse der Prospektion wurden am 14.10.2020 an die Direktion Landesarchäologie gesendet. Entsprechend der Auswertung sind in dem Plangebiet keine Anomalien erkennbar, die auf archäologische Befunde hindeuten. Lediglich zwei Verdachtspunkte könnten auf das Vorhandensein von vor- oder frühgeschichtlichen Abfallgruben hindeuten. Diese zeichnen sich so klar im umgebenden Messbild ab, dass das Vorhandensein von weiteren mutmaßlichen Befunden weitestgehend auszuschließen ist.

Denkmäler liegen mit dem Wegekreuz bei der Brohltalstraße 84 250 m im Südosten, der ehemaligen Synagoge 350 m im Süden, der Pfarrkirche St. Germanus 400 m im Süden und dem jüdischen Friedhof 1300 m im Süden, in der Nähe.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche langfristig Wohnhäuser errichtet werden. Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich keine einschneidenden Veränderungen ergeben. Das Plangebiet entfaltet durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Kulturgütern bzw. des denkmalgeschützten Gesamtensembles und von Einzelanlagen sind nicht zu erwarten.

4.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Bausenberg III“ mit den entsprechenden Vorgaben nicht erheblich nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB grundsätzlich nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. in der Planung berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierdurch werden die Tötung oder Verletzung von Alt- und Jungtieren und die Vernichtung von Gelegen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Auf die geplante Erschließung des Bebauungsgebietes im Bereich des Hohlweges (u.a. Vernetzungsachse für Fledermäuse oder Vögel) ist zu verzichtet. Stattdessen erfolgt die Erschließung über den Nelkenweg.
- CEF1 Eingrünung des Planungsgebietes auf öffentlichen Grünflächen (Anteilig)
- CEF2 Entwicklung von Lebensräumen zwischen Plangebiet und Bausenberg
- CEF3 Aufhängen von Nistkästen für den Star

Obige Vorgaben und Hinweise tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei. Unabhängig von der entfallenden Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Abwägung eine Vermeidung und Verminderung der Eingriffe zu berücksichtigen.

Daher werden obige Aspekte in den Bebauungsplan übernommen, soweit eine Rechtsgrundlage die Ortsgemeinde hierzu ermächtigt (Vorgaben) oder als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn keine Möglichkeit der verbindlichen Festsetzung mangels Rechtsgrundlage geben ist oder der Hinweis auf andere Vorschiften, wie DINs oder Artenschutz verweist.

Niederzissen, den

(Rolf Hans)

Ortsbürgermeister