

Ortsgemeinde Rheinbrohl

Bebauungsplan  
„Am Friedhofsweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Begründung  
Stand: 16. Juni 2023  
Fassung für den Satzungsbeschluss  
nach § 10 Abs. 1 BauGB

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)

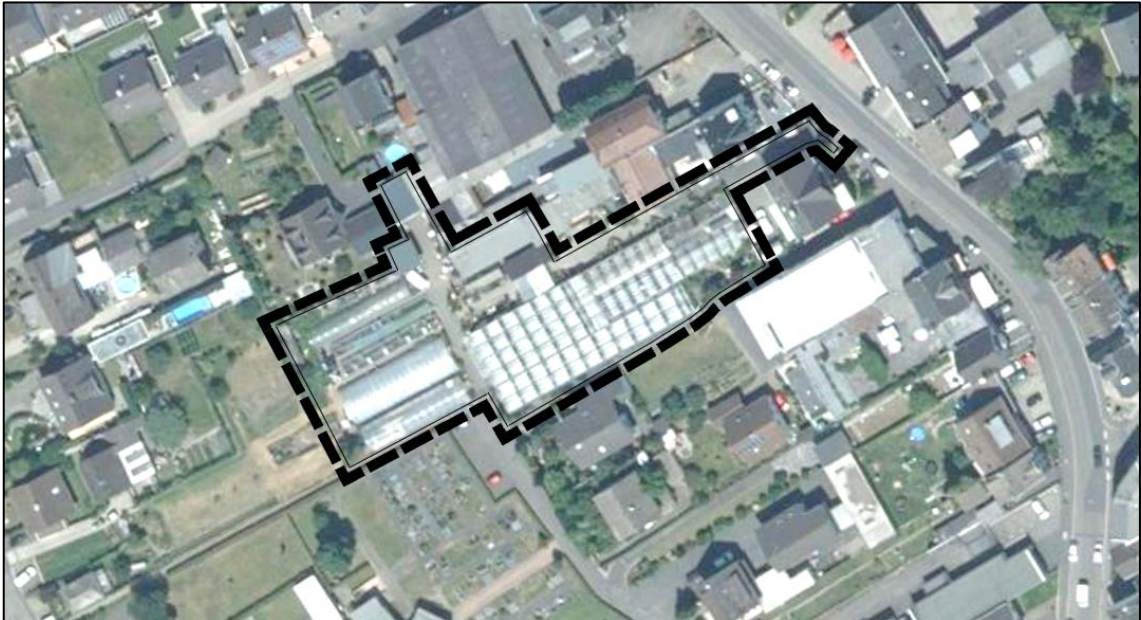


## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption .....	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie.....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	9
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.4	Ver- und Entsorgung.....	11
3.5	Planungsalternativen .....	12
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	15
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	15
4.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	16
4.4	Derzeitige Planungssituation .....	17
5	Begründung der Festsetzungen.....	17
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	20
6.1	Naturschutz und Landespflege .....	20
6.2	Altablagerungen .....	22
6.3	Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen.....	24
7	Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens .....	24

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer der Gärtnerei an der Hauptstraße in Rheinbrohl möchte sein bisheriges Betriebsgelände an dieser Stelle künftig nicht mehr als Gartenbaubetrieb nutzen, sondern diese Flächen für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stellen und teilweise selbst zu diesem Zweck nutzen.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die neue Wohnbebauung zu gewährleisten, ergibt sich die Notwendigkeit, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die allgemeinen Voraussetzungen dafür sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 23.02.2021 gefasst.

### Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 3.413 qm
Allgemeines Wohngebiet (Bauflächen)	ca. 3.149 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Privatzufahrt	ca. 258 qm
Aufstellflächen für Abfallbehälter zur Leerung	ca. 6 qm

Die Erschließung in der 2022 geplanten Form (siehe Kapitel 3.5 Planungsalternativen) hat sich zwischenzeitlich auf Grund der seit 2022 veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen (Kosten- und Zinssteigerungen) als nicht wirtschaftlich umsetzbar erwiesen. Gleichzeitig mit dem Verzicht auf die neue Straße wurde auch die Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen, die nunmehr die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzen sollen, deutlich reduziert. Ergänzend wurde in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer eine Wendeanlage für Abfallsammel- und Rettungsfahrzeuge auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die die Funktionsfähigkeit der bestehenden Erschließung deutlich verbessert. Damit sind aus Sicht der Ortsgemeinde die erschließungstechnischen Anforderungen für die geplante und durch den Bebauungsplan zugelassene Wohnbebauung erfüllt, auch ohne dafür eine neue Straße errichten zu müssen.

Die Belange der Entwässerung und des Schallschutzes blieben von den Anpassungen der Planung zur erneuten Offenlage und der Reduzierung des Plangebietes unberührt. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann nach Abstimmung mit den Fachbehörden gesichert werden und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für das Plangebiet gelten zudem die gleichen schalltechnischen Rahmenbedingungen wie für die umgebenden Nutzungen. Die Auswirkungen insbesondere des Bahnlärms im Rheintal sind allgemein bekannt und es liegt in der Entscheidung des Bauherrn, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 2 Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um Baurecht für eine neue wohnbauliche Nutzung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich von Rheinbrohl als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich eine Größe von ca. 3.413 qm aufweist und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum diesem Bebauungsplan stehen, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht geplant sind.

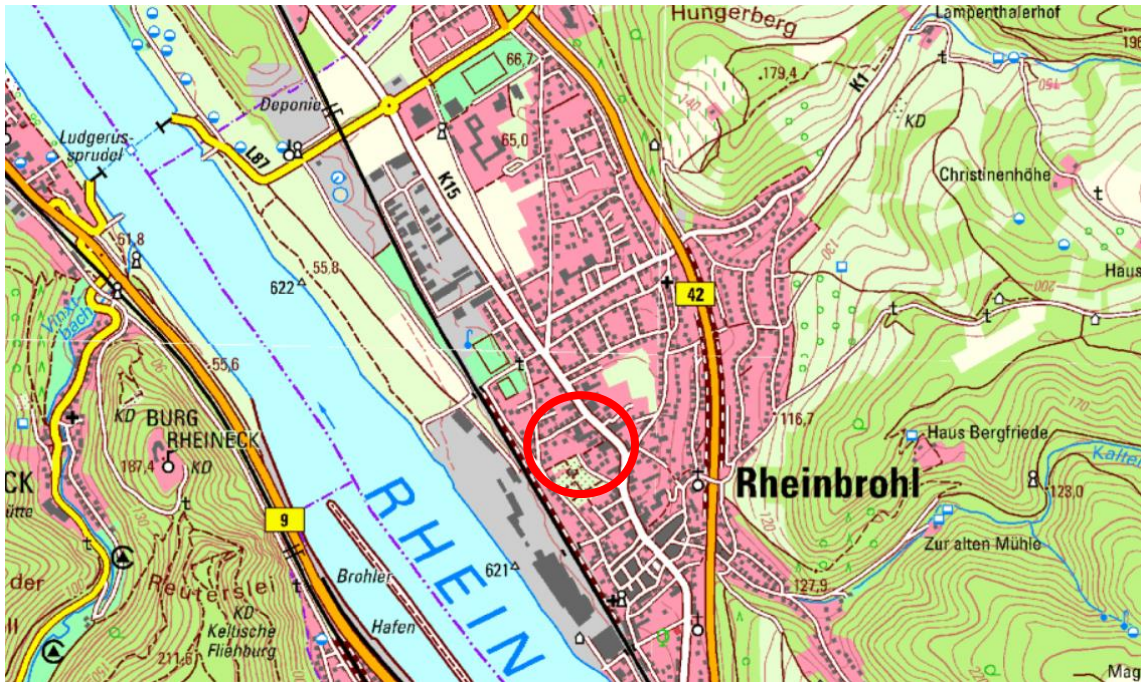
Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die innerörtlich liegt, teilweise bereits als Gärtnerei genutzt wurde und nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

Wie die Übersicht und die nachfolgenden Abbildungen zeigen, befindet sich das Plangebiet im Innerortsbereich von Rheinbrohl im unmittelbaren Anschluss an den Friedhof. Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 62 bis 65 m über NHN und ist weitgehend eben.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Gärtnereigelände, Anbindung an die Hauptstraße



Gärtnereigelände, Trasse der geplanten privaten Zufahrt von der Hauptstraße



Gärtnereigelände, Trasse der geplanten privaten Zufahrt von der Hauptstraße



Gärtnereigelände, Trasse der geplanten privaten Zufahrt von der Hauptstraße



westlicher Teil des Gärtneigeländes



westlicher Teil des Gärtneigeländes





westlich angrenzende Wiesenfläche und Nachbarbebauung nördlich des Friedhofsweges



Fußweg „Friedhofsweg“, Verbindung zur Pfarrer-Volk-Straße

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Bis auf das Gebäude an der Hauptstraße soll das rückwärtige Gärtnereigelände im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB einer neuen wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Analog zur vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld soll eine bis zu zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern zugelassen werden, deren Länge und

Höhe auf ein für den bestehenden städtebaulichen Rahmen verträgliches Maß beschränkt sind. Zudem wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Um der Nachfrage nach preisgünstigeren Miet- oder Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus gerecht werden zu können, lässt der Bebauungsplan ein solches Vorhaben an der geplanten privaten Zufahrt von der Hauptstraße (WA-2) zu. Dort dürfen bis zu 3 Wohnungen in einem Gebäude entstehen, vorausgesetzt, die erforderliche Zahl an Pkw-Stellplätzen kann nachgewiesen werden. Um diese Anzahl an Wohnungen in einem Gebäude errichten zu können, lässt der Bebauungsplan im Teilbereich WA-2 nicht nur ein größeres Gebäude mit höherer Trauf- und Firsthöhe zu, sondern setzt auch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl 1,2 fest. Sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den bisherigen Nutzungsgrad dieses Bereiches lassen sich solche Werte, die über den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet hinaus gehen, durchaus rechtfertigen. Bei der Bebauung im Bereich der Hauptstraße handelt es sich um eine Gemengelage, die sich durch eine verdichtete Bebauung auszeichnet.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Entgegen vorheriger Planungsüberlegungen, sollen nach der aktuellen Planung keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Mit der vormals geplanten Verbindungsstraße zur Pfarrer-Volk-Straße wäre die geplante neue Bebauung nicht mehr wirtschaftlich realisierbar.

Um dennoch eine funktionsgerechte Erschließung der beiden Einzelhäuser am Ende des Friedhofsweges zu gewährleisten, sind in der Planzeichnung Flächen mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Abfallentsorgung und Rettungsdienstes festgesetzt, die auf den privaten Grundstücken so herzurichten, zu unterhalten und freizuhalten sind, dass dort Fahrzeuge der Abfallentsorgung und Rettungsdienste mit einmaligen Zurücksetzen wenden können.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Netze. Das gilt insbesondere für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Nach den bisherigen Abstimmungen kann eine ordnungsgemäße und funktionsgerechte Gesamterschließung der neuen Wohnbebauung gewährleistet werden.

Das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation in der Hauptstraße eingeleitet werden. Um die bisherigen Einleitmengen nicht zu überschreiten, wird die Zahl der Wohnungen auf insgesamt 5 eingeschränkt.

Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Der Geo-/Umwelttechnischer Bericht von Kaiser Geotechnik GmbH, Auf dem Kesselring 6d, 56414 Niederahr enthält dazu folgenden Angaben:

*Einschätzung der Durchlässigkeit anhand Benennung nach DIN EN ISO 14688-1 / DIN 4022*  
*Bei den dominierenden oberflächennahen Bodenarten handelt es sich außerhalb des befestigten Wege und des bestehenden Parkplatzes in der „Pfarrer-Volk-Straße“ überwiegend um Auffüllungen heterogener Zusammensetzung, um Lehm und um Flusskiese / -sande. Die in den Bohrungen angetroffenen Schichten wurden bodenmechanisch beurteilt und klassifiziert. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus zahlreichen Bestimmungen durch Feld- und Laborversuche können den am Standort angetroffenen Böden (Lockergesteinen) anhand der Bodenansprache vom Hangenden zum Liegenden, je nach Kornspektrum, orientierend folgende Bandbreiten der Durchlässigkeit zugeordnet werden:*

- *Lehm („belebte Bodenzone“):*  $k = 5 \times 10^{-7} - 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  *schwach durchlässig – durchlässig*
- *Auffüllungen, grobkörnig*  $k = 5 \cdot 10^{-4} - 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  *stark durchlässig – durchlässig*
- *Auffüllungen, gemischtkörnig*  $k = 5 \cdot 10^{-5} - 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  *durchlässig*
- *Auffüllungen, feinkörnig*  $k = 1 \cdot 10^{-6} - 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  *schwach durchlässig*
- *Lehm*  $k = 5 \cdot 10^{-7} - 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  *schwach durchlässig*
- *Flusskiese / -sande*  $k = 5 \cdot 10^{-4} - 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  *stark durchlässig – durchlässig*

*Gemäß dem ATV-Arbeitsblatt A 138 für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren kf-Werte in der Größenordnung von  $10^{-3}$  bis  $10^{-6} \text{ m/s}$  liegen, wobei im Hinblick auf den Grundwasserschutz zusätzlich ein ausreichendes Reinigungsvermögen vorausgesetzt werden muss. Eine Versickerung entsprechend den Vorgaben des o.g. Arbeitsblattes ist im oberflächennah anstehenden Lehm und in den lehmigen Auffüllungen in der Regel nicht gegeben. Eine flächige, homogene Ausbildung der grob- bis gemischtkörnigen Auffüllungen, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser noch eine ausreichend hohe Durchlässigkeit aufweisen, ist anhand der Erkundungsergebnisse nicht gewährleistet. Zudem ist erfahrungsgemäß eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Auffüllungen nicht bzw. nur nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden zulässig.*

*Vergleichsweise günstige, weitgehend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 entsprechende Versickerungsbedingungen liegen in den feinkornarmen Flusskiesen / -sandem ab einer Tiefe von rd. 1,5 m u. GOK (Bohrungen RKS 4 bis RKS 8) vor. Grundsätzlich ist ein Notüberlauf für die Versickerungsanlage z.B. bei Starkregenereignisse vorzusehen.*

*Abschließend wird drauf verwiesen, dass Sickerwässer, vor allem bei länger anhaltenden Niederschlagsereignissen, der Morphologie folgend konzentriert abfließen und im ungünstigsten Fall wieder an die Oberfläche gelangen können. Außerdem können infiltrierte Wassermengen den Bauwerksdränagen, der im Umfeld liegenden Gebäuden zufließen.*

Es ist kein Notüberlauf zum Kanal vorzusehen. Die Anlagen sind mit ausreichenden Sicherheitszuschlägen zu planen. Analog zur ursprünglichen Planung ist vorab sicherzustellen, dass eine Versickerung möglich ist. Hierfür ist eine Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde notwendig. Sollten Bereiche aus geologischen Gründen nicht für eine Versickerung geeignet sein, ist dies bei der Aufteilung der Flächen zu berücksichtigen. Alle zu bebauenden Parzellen müssen einen zur Versickerung geeigneten Bereich mit ausreichender Größe haben, der nicht bebaut werden darf.

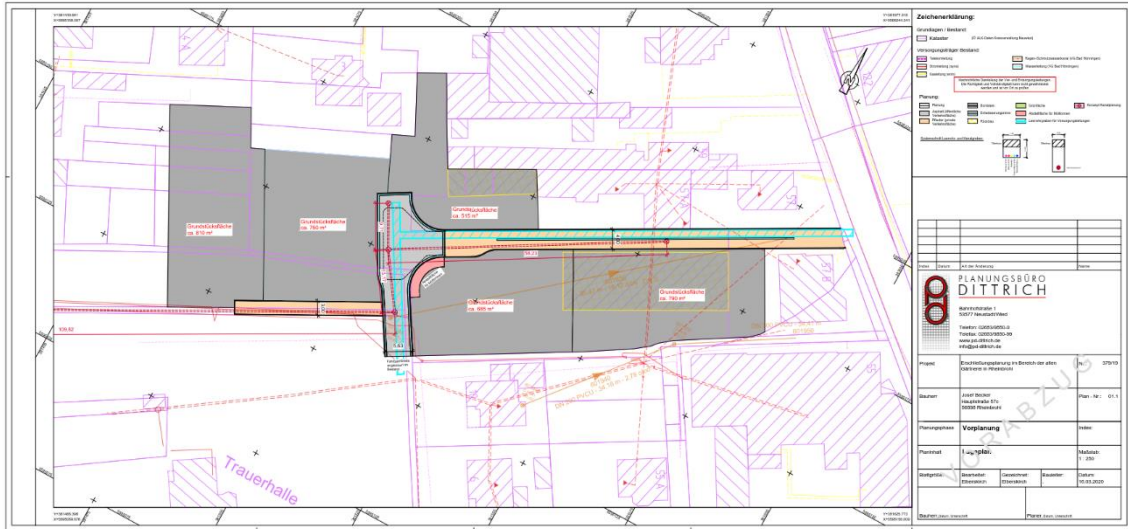
Es ist Aufgabe der Projektplanung der einzelnen Bauvorhaben, die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser schadlos für Nachbargrundstücke sicherzustellen. Dabei ist mit den betroffenen Fachbehörden zu klären, in wie weit für die erforderlichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Genehmigungsbehörde erforderlich ist.

Grundsätzlich wird empfohlen, insbesondere Freiflächen wie Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen so zu gestalten und zu befestigen, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberfläche oder seitlich auf begrünte Flächen abfließen und dort versickern kann. Die Versickerung sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

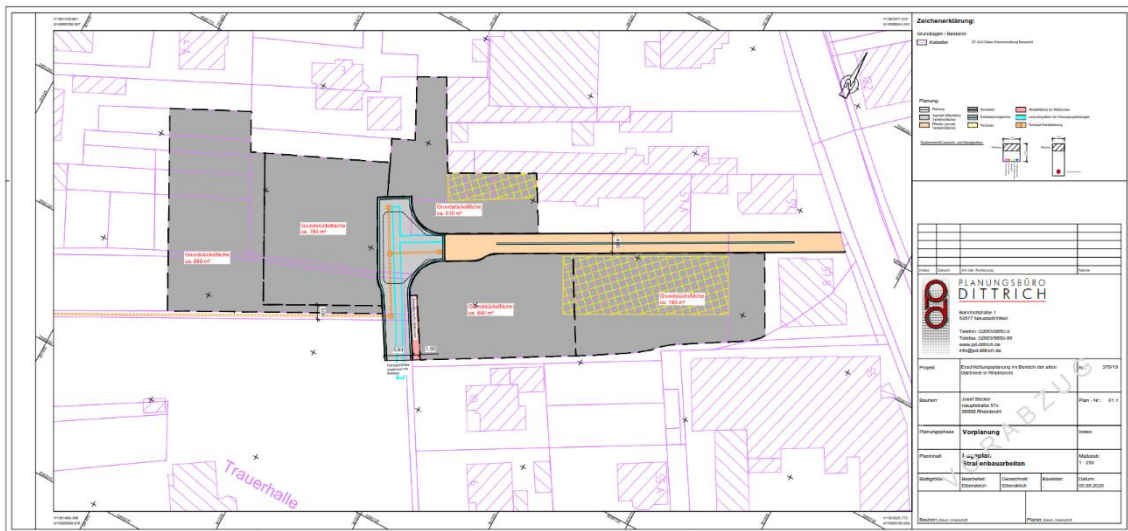
Eine ordnungsgemäße und funktionsgerechte Gesamterschließung der neuen Wohnbebauung kann nur gewährleistet werden, wenn das Niederschlagswasser komplett auf den Grundstücken verbleibt und wenn für die einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen, auf den in Anspruch genommen Flächen, Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen nutzenden Baugrundstückes, bestehen.

### 3.5 Planungsalternativen

Im Rahmen der bisherigen Planungen gab es sowohl alternative Planungsansätze bezüglich der Erschließung als auch zum Maß der baulichen Nutzung. Statt der Errichtung einer neuen Verbindungsstraße zur Pfarrer-Volk-Straße gab es schon anfängliche Überlegungen, lediglich im Bereich des Parkplatzes am nordöstlichen Rand des Friedhofes eine Wendeanlage zu errichten und damit nur das Gärtnereigelände für eine neue Wohnbebauung zu erschließen. Damit würde jedoch das bestehende Potenzial zur Innenentwicklung nicht in dem zwischenzeitlich gewünschten Maße ausgeschöpft und die westlichen Freiflächen blieben unerschlossen, könnten somit nicht zweckmäßig wohnbaulich genutzt werden.



Planung vom März 2020

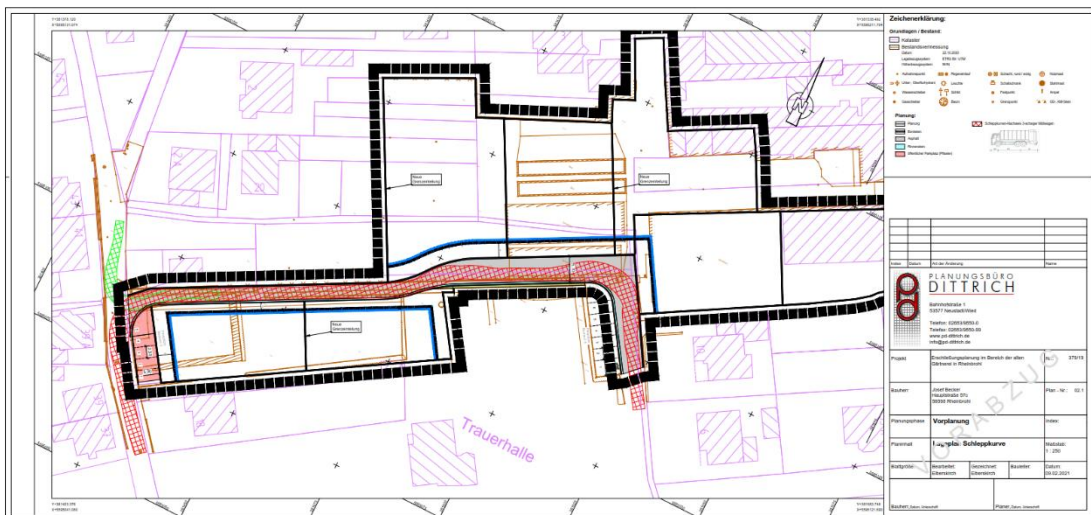


Planung vom August 2020

Auch zum Ausbau der Verbindungsstraße zur Pfarrer-Volk-Straße gab es zahlreiche Ausbauvarianten, insbesondere im Hinblick auf die Anzahl und Platzierung öffentlicher Parkplätze. Zudem wurde bei der bisherigen Planung diskutiert, in welchem Umfang eine Mehrfamilienhausbebauung im östlichen Teil des Plangebietes zugelassen werden kann und soll. Als maximaler Rahmen standen bis zu drei Mehrfamilienhäuser zur Diskussion, wobei diese sowohl den städtebaulich als auch verkehrstechnisch verträglichen Rahmen deutlich übersteigen würden.



Erschließungskonzept vom Dezember 2020



Erschließungskonzept vom Februar 2021

Letztlich hat sich beim Versuch der Vermarktung der Baugrundstücke insbesondere südlich der neu geplanten Straße gezeigt, dass auf Grund der aufwändigen und kostenintensiven Erschließung sowie den starken Einschränkungen durch Grundstückszuschnitte und Altablagerungen sich das gesamte Vorhaben nicht wirtschaftlich realisieren lässt.

Daher wurden die anfänglichen Überlegungen nochmal aufgegriffen, lediglich drei Baugrundstücke zu ermöglichen, von den zwei verkehrstechnisch über den Friedhofsweg erschlossen werden können. Um keinen beitragspflichtigen Ausbau des Friedhofsweges auszulösen und dennoch eine verbesserte Erschließungssituation zu ermöglichen, hat sich der Eigentümer der beiden Baugrundstücke am Ende des Friedhofsweges dazu bereit erklärt, seine Garagenzufahrten so herzustellen und zu unterhalten, dass dort Abfallsammelfahrzeuge und Rettungsdienste mit einmaligem Zurücksetzen wenden können. Das Recht, dort zu wenden zu können, soll per Grunddienstbarkeit gesichert werden und ist zudem in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verbindlich mit entsprechenden Planzeichen in den erforderlichen Abmessungen festgesetzt.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze relevant:

---

#### 2.4 Entwicklung der Gemeinden

*Leitbild »Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung«*

##### 2.4.1 Eigenentwicklung und besondere Funktionen

*Ziele und Grundsätze*

*G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*

##### 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

*Ziele und Grundsätze*

*Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, bisher nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten Beitrag.*

*Z 33 In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.*

*Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

##### 3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

###### 3.2.1 Wohnen

*Ziele und Grundsätze*

*G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.*

---

Diesen Zielen und Grundsätzen wird das Vorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zweifelsfrei gerecht.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind für das Vorhaben folgende Angaben und Vorgaben relevant:

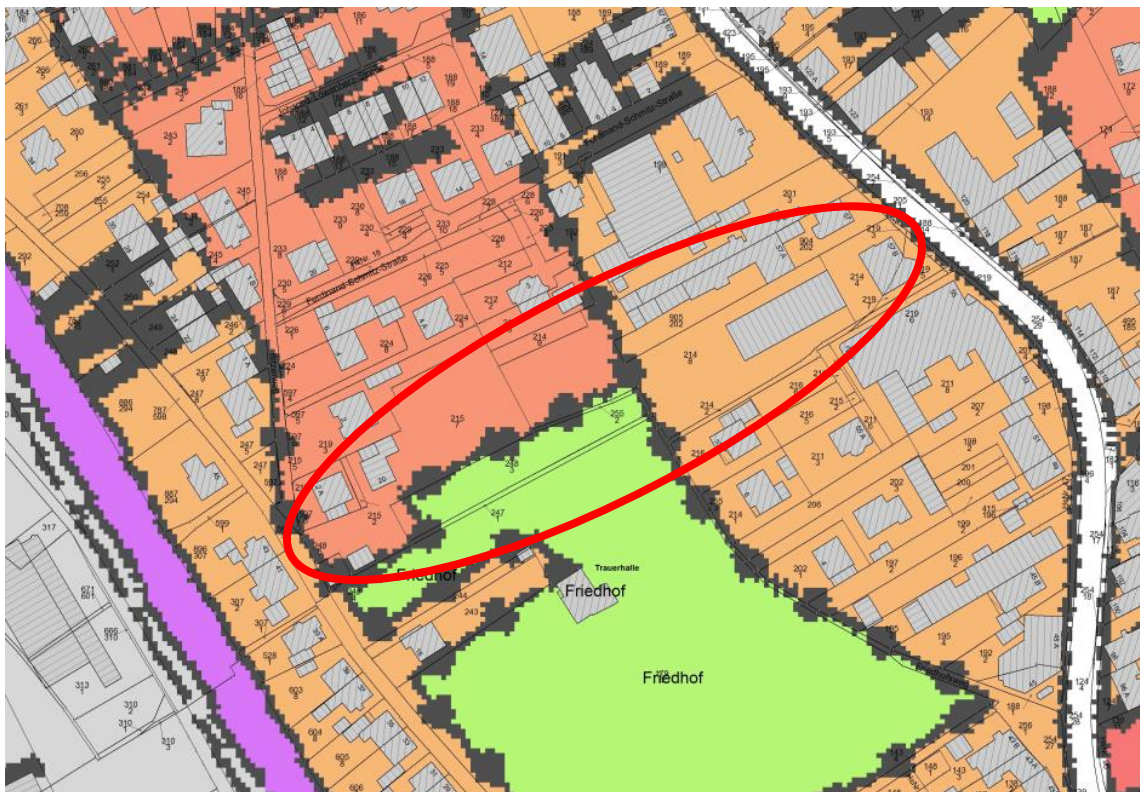
*G10 Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werden Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt.*

*N Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden von dem vorliegenden Vorhaben nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist zwar somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das ist jedoch bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht relevant. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Honningen



#### 4.4 Derzeitige Planungssituation

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO, wobei letztlich die Frage der Erschließung eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nutzungen ist.

### 5 Begründung der Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß den vorliegenden Projektplanungen und städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Neben allgemein zulässigen Wohngebäuden sollen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen werden dürfen.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind im Plangebiet insbesondere auf Grund der Erschließungssituation nicht geboten.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem in anderen Bebauungsplänen der wohnbaulichen Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl festgesetzten Rahmen, der zudem im Plangebiet auch weitgehend zur städtebaulichen Prägung der umliegenden Bebauung passt. Das betrifft sowohl die Grund- und Geschossflächenzahl als auch die festgesetzten Trauf-, First- und Attikahöhen einschließlich deren Differenzierung nach unterschiedlichen Dachformen. Der festgesetzte Rahmen lässt eine zweckmäßige zweigeschossige Bebauung als Einzelhaus zu. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung festgesetzt.

Über diese Rahmen hinaus gehen lediglich die Festsetzungen für den Teilbereich WA-2, in dem auch gemäß den Erläuterungen in Kapitel 3.2 ein Mehrfamilienhaus zulässig sein soll. Um ein solches Vorhaben zweckmäßig an der geplanten Stelle erreichen zu können, sind sowohl die Grund- und Geschossfläche als auch die Trauf- und Firsthöhe mit höheren Werten angesetzt. Es sollen aber auch an dieser Stelle nur zwei Vollgeschosse möglich sein. Die Werte der Trauf- und Firsthöhe machen es jedoch leichter, zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss errichten zu können.

Zur Umsetzung stadtökologischer Zielsetzungen wird die Zulässigkeit der Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 30 % beschränkt. Es kann jedoch gelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Mit dieser Festsetzung wird der ökologische Aspekt bzw. Bedeutung der Grundflächenzahl hervorgehoben und für die künftigen Bauherren ein „Anreiz“ geschaffen, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen.

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) muss 0,30 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen. Das festgesetzte Maß ist gleichzeitig die höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe. Wesentlicher Grund für diese Regelung ist, Vorsorge vor Schäden bei Starkregenereignissen gegen eine „Überflutung“ zu treffen.

#### 5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ebenso wie beim Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen zu Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen an denen anderer Bebauungspläne der wohnbaulichen Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl, aber selbstverständlich auch an der städtebaulichen Prägung des Umfeldes.

Mit der Festsetzung der Bauweise und der damit verbundenen Einschränkung der Gebäudelängen soll eine verdichtete bzw. überdimensioniert wirkende Bebauung vermieden werden, deren Umsetzung die Ortsgemeinde aus Ortsbildgründen und dem Charakter der Umgebungsbebauung nicht anstrebt. Es soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete entspricht.

#### 5.1.4 sonstige Festsetzungen

Auch für alle weiteren Festsetzungen gilt, dass sich diese an denen anderer Bebauungspläne der wohnbaulichen Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl und der städtebaulichen Prägung des Umfeldes orientieren. Dazu gehören die Festsetzungen zu Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgarten, Anzahl und Platzierung von Stellplätzen und Garagen, Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen, Versickerung von Niederschlagswasser, Bepflanzungen der Grundstücke, Herstellung des Straßenkörpers, Höhenlage baulicher Anlagen in Bezug auf die Erschließung, Gestaltung der Gebäude bezogen auf Dachform, Dacheindeckung sowie die Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter, Stellplätzen und Einfriedungen.

Abweichend von der üblichen Einfamilienhausbebauung ggf. mit Einliegerwohnung wird für den Teilbereich WA-2 eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 3 Wohnungen zugelassen, wie im Kapitel 3.2 erläutert.

Der grundsätzliche Zweck der Stellplatzpflicht liegt darin, dass der ruhende Verkehr / Anliegerverkehr grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden soll. Damit soll die Sicherheit und die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden. Um die vorgenannten Ziele der Stellplatzpflicht erreichen zu können, sind auf den privaten Baugrundstücken je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Damit wird aus Sicht der Ortsgemeinde dem, durch das jeweilige Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommen ausreichend Rechnung getragen. Bei der Einhaltung dieser Regelung kann von einem geringeren Bedarf von Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ausgegangen werden. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Bemessung des Straßenquerschnitts, die Befahrbarkeit des Straßenraums sowie die Mitbenutzung der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer aus.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Es sollen u.a. die Auswirkungen auf den Verkehr gesteuert sowie ein Beitrag zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen geleistet werden. Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Im Teilbereich WA-2 können bis zu 3 Wohneinheiten entstehen. Seitens des Grundstückseigentümers wird dort eine optimierte Ausnutzung des privat erschlossenen Teils des Gärtnereigeländes angestrebt, während im Teilgebiet WA-1 die Zahl der Wohnungen mit 1 festgesetzt ist.

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Innerhalb dieses Flächenanteils ist mindestens ein Obstbaum oder

ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes. Von einer konkreten Verortung der Anpflanzflächen wird abgesehen, um dem künftigen Eigentümer eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Umsetzung der Freiflächenplanung einzuräumen. Ferner soll zur Aufwertung des orts- und Straßenbildes im Vorgartenbereich mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen sich insbesondere aus städtebaulichen Erfordernissen. Dabei steht die Einbindung in das Ortsbild im Vordergrund. Zudem sollen damit dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden. Insbesondere die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Dachgestaltung sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes hervorzurufen, wenn keine Vorgaben getroffen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll einer möglichen bedeutsamen Störung der städtebaulichen Situation entgegengewirkt werden.

Die Regelungen zur Begrünung von Stellplatzflächen und den Abstellflächen für Müllbehälter sowie zu Einfriedungen tragen zur Aufwertung und ortsbildgestaltenden Einbindung bei. Diese Regelung soll einen wesentlichen Beitrag für die innere Durchgrünung leisten.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungshöhe von 1,20 m orientiert sich an den Vorgaben aus dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz.

Durch die Lage der neuen Bauflächen weder unmittelbar an der Kreisstraße noch nahe der Bundesstraße sind keine Schallimmissionen von klassifizierten Straßen zu erwarten, für die es geboten wäre, bauleitplanerisch entsprechende passive Schutzmaßnahmen bestimmen und festsetzen zu müssen. Die Kreisstraße ist zudem innerorts auf 50 km/h beschränkt.

Mit der Festsetzung der neuen Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet gelten zudem die gleichen Anforderungen an Wohnqualität und Immissionsschutz, wie bei der vorhandenen Bebauung. Diese bestimmt somit bereits, welche Emissionen z.B. durch den Friedhof oder das Anwesen „Hotel Zum Römer“ zulässig sind und nachbarverträglich sein müssen.

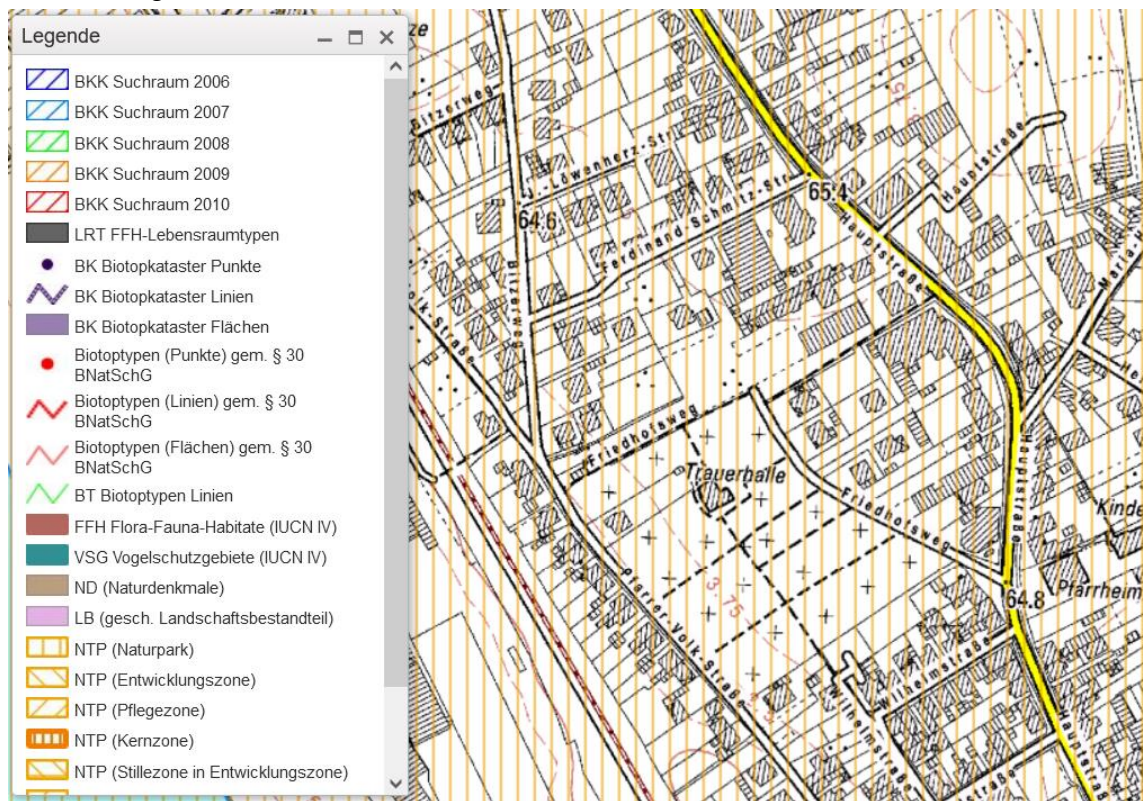
## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Am Friedhofsweg“ wird entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch werden berührte Umweltbelange ermittelt und bewertet, da dies zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist.

### 6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

#### 6.1.1 Vorgaben



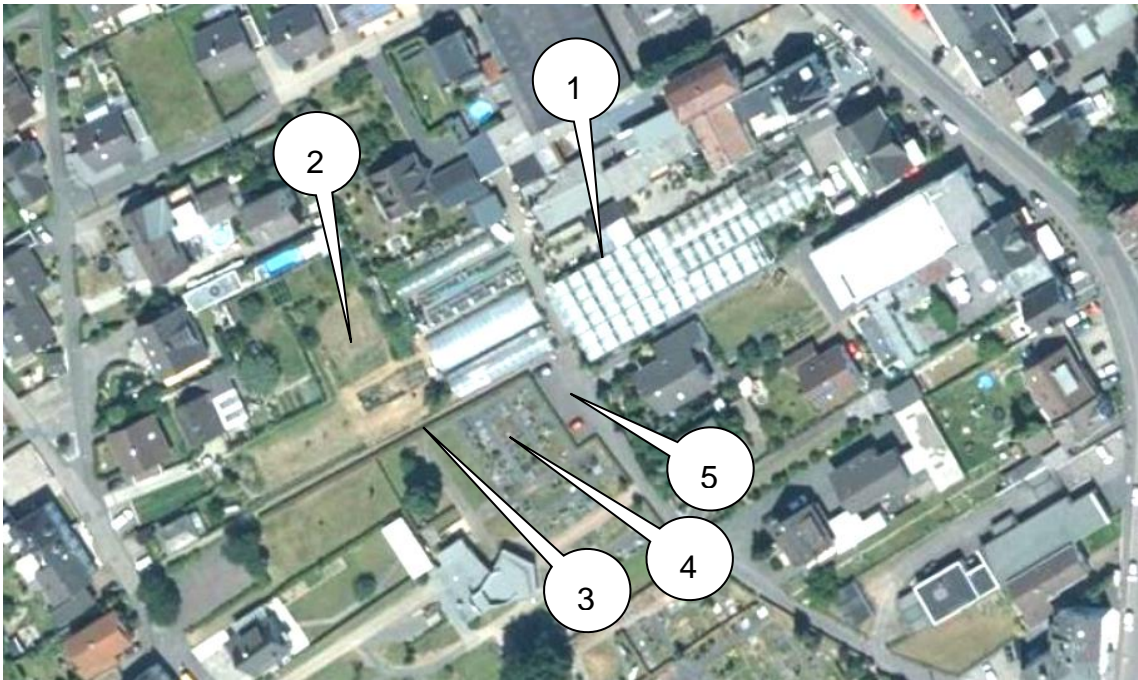
Schutzgebiete und Biotope (Quelle LANIS RLP)

Durch die innerörtliche Lage sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen. Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind ebenfalls nicht berührt. Rheinbrohl liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, wobei sich daraus durch die innerörtliche Lage und die dem Umfeld angepasste Bebauung keine planungsrelevanten Auswirkungen ergeben.

#### 6.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Das Gelände liegt innerhalb der Ortslage von Rheinbrohl. Der Zustand des Plangebietes ist auf den Seiten 5-10 sowie dem nachfolgenden Luftbild dargestellt und ersichtlich. Das gesamte Plangebiet ist anthropogen geprägt und weist keine natur- oder artenschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen auf. Ungeachtet dessen gilt es selbstverständlich, bei der Beseitigung von Gehölzen die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz sowie beim Abriss vorhandener baulicher Anlagen die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landes-Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten:

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

- 1 Gärtnereigelände
- 2 Rasen/Wiese mit einzelnen Gehölzen
- 3 Fußweg
- 4 Friedhofsgelände mit Gehölzgruppen und umgrenzender Hainbuchenhecke
- 5 Parkplatz

### 6.1.3 Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen von Lebensräumen solcher Arten nicht zu erwarten. Grundsätzlich besteht überwiegend bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Zudem werden bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe als bereits zulässig oder erfolgt gewertet.

Ungeachtet dessen gilt es, wie bereits unter 6.1.2 ausgeführt, die allgemeinen Belange des Artenschutzes nach Bundes- und Landes-Naturschutzgesetz zu beachten. Dazu gehört insbesondere das Verbot nach § 39 Abs. 1 und § 44 Abs. 1 BNatSchG, freilebende Tiere zu töten.

„§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Es ist verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.“

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

## 6.2 Altablagerungen

Zur Frage von Altablagerungen und deren Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wurden von Kaiser Geotechnik GmbH, Auf dem Kesselring 6d, 56414 Niederahr, entsprechende Untersuchungen durchgeführt und ein Geo-/Umwelttechnischer Bericht erstellt. Dieser kommt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzbarkeit zu folgenden Ergebnissen:

---

BBodSchV - Prüfwerte (Wirkungspfad Boden-Mensch)

Zur orientierenden Übersicht und Bewertung werden nachfolgend die Analysenbefunde nach TR LAGA – Boden – bzw. der Analyse auf „Summe PAK“ mit den Prüfwerten nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) verglichen. In diesem Zusammenhang werden in der folgenden Tabelle 5 die Analyseergebnisse den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) (BBodSchV, Anhang 2.1.2 und 2.1.4) gegenübergestellt. Entsprechend der aktuellen Nutzung wurden die Werte für Industrie- und Gewerbegrundstücke gewählt. Rein informativ wurden zusätzlich die Prüfwerte für die nach BBodSchV sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche aufgelistet. Wie die aus der Tabelle 5 hervorgehenden Daten ausweisen, werden die Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Mensch (direkter Kontakt) für Kinderspielflächen und Wohngebiete in der Probe RKS 1 (0,7 – 1,5 m) durch den Parameter „Benzo(a)pyren“ mit 61 mg/kg überschritten. Auch wenn nur an einer Bohrposition, in einer Mischprobe eine Überschreitung der Prüfwerte für „Wohngebiete“ nachgewiesen werden konnte, sind im Zuge der weiteren Planung die zuständigen Fachbehörden frühzeitig im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise einzubeziehen.

Tab. 5: Ergebnisse Bodenanalysen nach TR LAGA mit Prüfwerten für Kinderspielflächen (mg/kg TM)

Probe	As	Pb	Cd	Cr	Ni	Hg
MP 20496/2	4,6	16	u.d.B.	20	31	u.d.B.
RKS 1 (0,7-1,5 m)						

<b>BBodSchV Prüfwerte (Kinderspielflächen)</b>	<b>25</b>	<b>200</b>	<b>10</b>	<b>200</b>	<b>70</b>	<b>10</b>
<b>BBodSchV Prüfwerte Boden - Mensch (Wohngebiete)</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>20</b>	<b>400</b>	<b>140</b>	<b>20</b>

Probe	Cyanide	Aldrin	Benzo(a) pyren	DDT	HCB	β-HCH	PCP	PCB <sub>s</sub>
MP 20496/2	u.d.B.	n.a.	0,076	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0,0222
RKS 1 (0,7-1,5 m)			61					

<b>BBodSchV Prüfwerte (Kinderspielflächen)</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>50</b>	<b>0,4</b>
<b>BBodSchV Prüfwerte Boden - Mensch (Wohngebiete)</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>0,8</b>

\* In Haus- u. Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2,0 mg/kg TM als Prüfwert anzuwenden.

u.d.B. = unter der Bestimmungsgrenze

n.a. = nicht analysiert

Den Bewertungen liegen folgende Bohrungen zu Grunde:



Entgegen der vormaligen Planungen sind die Altablagerungen in der Fassung zur erneuten Offenlage nicht mehr betroffen.

### 6.3 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen

Durch die deutlichen Einschränkungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die Anpassung an die Umgebungsbebauung sind keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu befürchten, die den allgemein zulässigen und seitens der Nachbarn hinzunehmenden Rahmen übersteigen. Die Beschränkungen der Zahl der Wohnungen begrenzt das neu entstehende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Auswirkungen. Die Beschränkung der Gebäudehöhen vermeidet unnötige und unzumutbare Verschattungen von Nachbargrundstücken. Dass Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung stets Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung im Umfeld haben und dort zu Beeinträchtigungen führen, lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Der Bebauungsplan trifft mit seinen Festsetzungen jedoch angemessene Vorkehrungen, um Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Mit der Festsetzung der neuen Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet gelten die gleichen Anforderungen an Wohnqualität und Immissionsschutz, wie bei der vorhandenen Bebauung. Diese bestimmt somit bereits, welche Emissionen z.B. durch den Friedhof oder das Anwesen „Hotel Zum Römer“ zulässig sind und nachbarverträglich sein müssen. Grundsätzlich wäre eine Wohnbebauung unter der derzeitigen Erschließungssituation auch nach § 34 BauGB möglich. Ungeachtet dessen wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass durch den vorhandenen Friedhof/Trauerhalle und durch das Anwesen „Hotel Zum Römer“ mit den entsprechenden Sälen Lärmimmissionen entstehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Ggf. können zusätzlich Regelungen zur Zuständigkeit für vorsorgliche Schallschutzvorkehrungen in die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor/Grundstückseigentümer aufgenommen werden.

## 7 Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Investor die vorhandenen baulichen Anlagen entfernen lassen.

Voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 soll die Bebauung beginnen.

Ob der Investor die geplanten Wohnhäuser selbst errichten lässt und diese dann an Interessenten veräußert oder die noch unbebauten Grundstücke an Bauwillige verkauft, bleibt offen.