



BEBAUUNGSPLAN „FÄHRSTRASSE“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Rheinbrohl
Bebauungsplan „Fährstraße“
Begründung

Stand:

15.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG | 5 |
| 2 | VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE | 6 |
| 2.1 | Formelles Verfahren | 6 |
| 2.2 | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB | 8 |
| 3 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 10 |
| 4 | STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN | 12 |
| 5 | BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 14 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.2.1 | Geschoßflächen- und Grundflächenzahl | 15 |
| 5.2.2 | Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse | 16 |
| 5.3 | Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 5.3.1 | Bauweise | 16 |
| 5.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen | 17 |
| 5.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | 18 |
| 5.5 | Fläche für den Gemeinbedarf | 19 |
| 5.6 | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden | 19 |
| 5.7 | Verkehrsflächen | 20 |
| 5.8 | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen | 21 |
| 5.9 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 22 |
| 5.9.1 | Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen | 22 |
| 5.9.2 | Steinlesehäufen | 22 |
| 5.9.3 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 22 |

| | | |
|--------|--|---------|
| 5.10 | Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) |23 |
| 5.11 | Höhenlage baulicher Anlagen |26 |
| 6 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB) |26 |
| 7 | BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN |27 |
| 8 | AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR |28 |
| 8.1 | Wasserversorgung |28 |
| 8.2 | Abwasserbeseitigung |28 |
| 8.3 | Sonstige Versorgungsträger |28 |
| 9 | FLÄCHENBILANZ |29 |
| 10 | BODENORDNUNG |29 |
| 11 | UMWELTRELEVANTE BELANGE |29 |
| 11.1 | Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter |29 |
| 11.1.1 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Artenschutz) |30 |
| 11.1.2 | Luft und Klima |31 |
| 11.1.3 | Schutzgebiet |32 |
| 11.1.4 | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schallschutz) |33 |
| | ANLAGEN |33 |

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl beabsichtigt auf Antrag eines Grundstückseigentümers die Aufstellung des Bebauungsplans „Fährstraße“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde als ein wesentliches Planungsziel die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig soll die planungsrechtliche Sicherung des bereits auf der Grundlage einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB errichtete Feuerwehrgebäude durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden.

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen besteht in der Ortsgemeinde ein Bedarf, da in den vergangenen Jahren ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung festzustellen ist. Verantwortlich für diese positive Entwicklung sind neben der naturräumlichen Lage und der Infrastrukturausstattung vor Ort die räumliche Nähe zu den Oberzentren Köln, Bonn und Koblenz.

Der Antragsteller steht im Eigentum der zur Überplanung angedachten Baugrundstücke im Bereich nördlich des Feuerwehrraumes. Das südwestlich der Einrichtung für die Daseinsvorsorge angedachte Baugrundstück ist im Gemeindeeigentum, so dass eine zeitnahe Verfügbarkeit der Baugrundstücke für den Wohnungsmarkt gegeben ist.

Die im bebauten Siedlungszusammenhang liegende Fläche ist wegen ihrer Größe für eine eigenständige Planung geeignet. Auf diese Weise kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Insgesamt weist die vorliegende Planung die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB auf. Im Rahmen der Nachverdichtung soll eine intensivere Ausnutzung herbeigeführt werden bzw. eine im Siedlungszusammenhang noch vorhandene Bebauungslücke geschlossen werden.

Ein wesentlicher städtebaulicher Grund zur Rechtfertigung der Planung i.S. des § 1 (3) BauGB ist die konkrete Planungsabsicht der Ortsgemeinde insbesondere für die einheimische Bevölkerung ein ausreichend bemessenes Baulandangebot zwecks Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf anbieten zu können. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Der Bedarf an einer „neuen“ Wohnbaufläche ist auch mit dem Leitbild des Landesentwicklungsprogramms LEP IV zu rechtfertigen, wonach der Bedarf an Wohnbauflächen für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen damit zu begründen ist, dass diese in einer Kommune auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. So haben gemäß dieser Planungsleitlinie 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. Hierzu hat eine Kommune in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Mit dem geplanten Vorhaben i.S. einer Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der damit verbundenen Nachverdichtung auf dem Grundstück wird dem Gebot eines

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S. des § 1a (2) BauGB und der hierin enthaltenen Planungsleitlinie nach Förderung der Innen- statt Außenentwicklung entsprochen.

Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet. Die naturräumliche Lage im Mittelrheintal zeigt sich im Hinblick auf die Wohnqualität zwar als Standortvorteil, jedoch schränkt die Lage die Ortsgemeinde bei der Bereitstellung weiterer Siedlungsflächen ein. Hier sind insbesondere die „natürlichen“ Restriktionen wie Topographie, Schutzgebiete, Naturraumpotenzial und der Rhein zu nennen. Aber auch bauliche Restriktionen wie die klassifizierten Straßen und die Bahnstrecke Neuwied-Köln behindern die Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen. Vor diesem Hintergrund ist für die Ortsgemeinde die Aktivierung der innerörtlichen Flächenreserven eine wesentliche Planungsaufgabe. Hierbei spielt neben dem „ständigen“ Nachfragebedarf auch die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung eine wesentliche Rolle.

So ist aus sozialverträglichen Gesichtspunkten die Bereitstellung eines Wohnbauflächenangebots insbesondere für die Zielgruppe „junge Familien“ von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB). Einer „einseitigen“ demographischen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur mit einer fortschreitenden Überalterung und somit einem Verlust einer „Generationen-Durchmischung“ kann entgegengewirkt und eine heterogene Bevölkerungsstruktur ermöglicht werden.

Gleichzeitig besteht für die Ortsgemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer Erneuerung und Anpassung in diesem Teil des Siedlungskörpers von Rheinbrohl i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

Die anstehende Überplanung ermöglicht zudem eine optimierte Ausnutzung der im innerörtlichen Bereich zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Rheinbrohl hat in der Sitzung am **2018** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die angestrebte Nutzung brachliegender Grundstücke im innerörtlichen Bereich und eine damit einher gehenden Neuordnung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

In der o.a. Sitzung hatte der Ortsgemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit **vom 2018 bis einschließlich 2018** statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Neuwied,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie,
6. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Osteifel,
7. DB Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte,
8. Handwerkskammer Koblenz,
9. Syna GmbH,
10. Energienetze GmbH,
11. Deutsche Telekom GmbH Technik Niederlassung Südwest,
12. PLEDOC GmbH,
13. Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen, Verbandsgemeindewerke und
14. Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen, Abteilung V.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt hatten abgegeben:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Landesarchäologie/ Erdgeschichte,
4. Handelsverband Mittelrhein Hessen e.V.,
5. IHK Koblenz,
6. Verbandsgemeinde Bad Breisig,
7. Verbandsgemeinde Linz/ Rhein und
8. Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Ordnungsamt.

Der Ortsgemeinderat hatte in seiner Sitzung **am 11.12.2018** die Auswertung der Stellungnahmen vorgenommen. Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen hatte u.a. die Konsequenz, dass zur sach- und fachgerechten (Weiter-)Bearbeitung des Bebauungsplans verschiedene Fachgutachten und -planungen erstellt werden mussten.

Dies betraf neben der Straßenplanung die Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung sowie eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung.

Darüber hinaus ergaben sich aus denkmalrelevanter Sicht planerische Klärungsbedarfe, da in unmittelbarer Nähe ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden ist. Zur Klärung dieses Belangs wurde ein über den eigentlichen Detaillierungsgrad des Bebauungsplans hinausgehender Planungsaufwand notwendig. Ebenso ergaben sich aus der (tlw.) Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet des Rheins ein planerischer Handlungsbedarf für die geplante Bebauung.

Zwischenzeitlich wurden die notwendigen Gutachten und fachplanerischen Abstimmungen vorgenommen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 2022 den Plananerkennungsbeschluss gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beauftragt.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

a) Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 6.164 m², so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird. Ein weitergehender rechnerischer Nachweis ist daher nicht notwendig.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke muss zwischen der „Fährstraße“ und der „Hauptstraße“ (= K 15) eine Erschließungsstraße hergestellt werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG. Für das geplante Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Verkehrsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Für das vorliegende Verfahren hat die Neu-Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Zudem liegt bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der eine „eingriffsrelevante“ Festsetzung beinhaltet.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

In einer Entfernung von ca. 80 m liegt östlich das FFH-Gebiet 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“.

Eine Anwendung von § 1a (4) i.V.m. § 34 BNatSchG 2009 kommt nur dann nicht in Betracht, wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Bei Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB spricht die vorgegebene Lage des Plan-Gebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen solchen Bebauungsplan i. d. R. nicht verschlechtert.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen demnach nicht vor. Somit ist auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen stellt den überwiegenden Teil als Grünfläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) Inhalt der Planung.

Die Einhaltung des Entwicklungsgebots ist bei der Anwendung des § 13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich, sofern eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Insbesondere entlang der „Hauptstraße“ ist ein verträgliches Nebeneinander von Handwerks- und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der gebietsprägenden Wohnnutzung gegeben.

Die Umgebungsbebauung weist einen mischgebietstypischen Charakter i.S. des § 6 BauNVO auf. Die südlich des Plangebiets gelegene gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr. In diesem Bereich haben sich zwischenzeitlich die Planungen für verschiedene Folgenutzungen verfestigt. Eine „rein“ gewerbliche Nutzung wird an diesem Standort nicht mehr stattfinden. Vielmehr soll auch hier eine gemischte Nutzung etabliert werden.

Im Plangebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus. Das Gebäude ist eine wichtige Infrastruktureinrichtung der Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet. Das Feuerwehrgebäude wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und genießt dementsprechend einen Bestandsschutz. Im Hinblick auf die hinzukommende Wohnbebauung gilt anzumerken, dass die bereits vorhandene Bebauung bis unmittelbar an den Feuerwehrstandort heranreicht.

Unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG, wonach die einzelnen Nutzungen so zueinander zuzuordnen sind, dass nachteilige Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Einrichtungen ausgeschlossen sind, entspricht die Nutzungszuordnung einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Hierbei sind auch die in Kapitel 1 dieser Begründung dargelegten ortsspezifischen Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung in Rheinbrohl zu berücksichtigen. Diese lassen eine Umsetzung des Gebots einer möglichst optimalen Planung nicht uneingeschränkt zu. Diesem Belang sind insbesondere die innerörtliche Lage mit einer „vorteilhaften“ Berücksichtigung der in Kapitel 1 angeführten Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, kostengünstige Erschließung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, Erneuerung und Anpassung des innerörtlichen Bereichs) entgegenzuhalten.


Bodenrelevante Spannungen, beispielsweise in Form eines „unüberwindbaren“ immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander ansässiger Betriebe und der hinzukommenden Wohnnutzung, sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans daher ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen abgebildet.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Bad Hönningen

4 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

| Merkmal | Erläuterungen |
|--------------|---|
| Lage im Raum | <p>Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Rheinbrohl. In räumlicher Nähe befinden sich das Heimathaus sowie die Kirche.</p> <p>Das Plangebiet wird begrenzt durch</p> <ul style="list-style-type: none">▪ das Areal der denkmalgeschützten Henkel-Villa und einer Bestandsbebauung im Norden,▪ angrenzender Grundstücke im Süden▪ die „Hauptstraße“ im Osten und▪ die „Fährstraße“ bzw. angrenzender Grundstücke im Westen.  <p>Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP</p> |
| Nutzung | <p>Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 3 dieser Begründung verwiesen.</p> <p>In Ergänzung hierzu ist auf einen vorhandenen Bolzplatz zu verweisen. Dieser liegt westlichen des Feuerwehrgebäudes. Hieran schließt sich eine öffentliche Fläche an. Diese ist über die „Fährstraße“ erschlossen.</p> |
| Erschließung | <p>Die Anbindung der zur Überplanung anstehenden Flächen kann über die innerörtlichen Erschließungsstraßen „Hauptstraße“ (K 15) und „Fährstraße“ herbeigeführt werden.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Neuwied-Köln. Diese ist durch die (noch) vorhandene gewerbliche Bebauung sowie die Wohnbebauung vom Plangebiet getrennt.</p> |

| Merkmal | Erläuterungen |
|---------------------|--|
| Topographie | <p>Am östlichen Siedlungsrand von Rheinbrohl führt die Bundesstraße B 42 vorbei.</p> <p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Das Gelände fällt von der „Hauptstraße“ in westliche Richtung um ca. 4% ab. Zur Hauptstraße▪ In Nord-Süd-Richtung ist ein mehr oder weniger niveaugleiches Gelände vorhanden. <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplante Nutzung günstige topographische Verhältnisse auf.</p> |
| Ver- und Entsorgung | <p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich Anlagen und Einrichtungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>So hat die Syna GmbH in der frühzeitigen Beteiligung auf eine 1 kV- und 20 kV-Leitung hingewiesen.</p> <p>Die Energienetze Mittelrhein GmbH hatten im Verfahren mitgeteilt, dass außer dem Gas-Hausanschluss im Bereich des Feuerwehrhauses keine weiteren Einrichtungen vorhanden sind. Jedoch kann durch eine Erweiterung des örtlichen Netzes eine Versorgung sichergestellt werden.</p> <p>Des Weiteren wies die Deutsche Telekom auf ihre Versorgungsleitungen hin.</p> <p>Die Verbandsgemeindewerke Bad Hönningen bevorzugen für die Abwasserbeseitigung die Herstellung eines Trennsystems. In der Stellungnahme führen die Werke hierzu aus, dass – vorbehaltlich der Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD Nord - aufgrund der nahegelegenen Entlastung des Stauraumkanals vor der „Fährstraße“ der Regenwasserkanal an die Entlastungsleitung des Stauraumes angeschlossen werden könnte. Der Schmutzwasser würde an den Mischwasserkanal in der „Hilgertstraße“ angeschlossen.</p> <p>Zur Trink- und Löschwasserversorgung haben die Werke ausgeführt, dass diese durch die Verlegung einer Trinkwasserleitung zwischen „Hauptstraße“ und „Hilgertstraße“ möglich ist.</p> |
| Planungsrecht | <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, bedürfen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung jedoch einer eigenständigen Überplanung.</p> |

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Vielfalt des Nutzungskatalogs ermöglicht das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“. Auf diese Weise kann einer Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstatt“ entgegengewirkt werden. Ein ausschließlich durch das Wohnen geprägtes Gebiet i.S. des reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO würde dem Gebietscharakter und der Ortsstruktur von Rheinbrohl insgesamt widersprechen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Die gebietsspezifischen Gegebenheiten, die Lage des Plangebiets im innerörtlich bebauten Zusammenhang sowie „abseits“ einer klassifizierten Straße sind hierfür ausschlaggebend.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet für unzulässig erklärt.

Der wesentliche Grund für den Ausschluss ist der Flächenbedarf dieser Flächen, der im Plangebiet nicht befriedigt werden kann. Dies gilt insbesondere für Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Hinzu kommt die Lage „abseits“ von klassifizierten Straßen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen – insbesondere bei Tankstellen – würde zu einer Beeinträchtigung der innerörtlichen Wohnbereiche führen. Auch erfüllt die vorhandene Verkehrsanbindung nicht die Anforderungen an eine den Ansprüchen gerecht werdende Erschließung.

Für die Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zudem besser geeignete Flächen zur Verfügung wie etwa im Bereich des Gewerbegebiets mit seiner kleinteiligen Gebietsstruktur oder im Bereich des sich in Entwicklung befindlichen ehemaligen Hilgers-Geländes.

Entsprechend dem Zulässigkeitskatalog des § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Damit gibt sich die Ortsgemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, im konkreten Einzelfall über die Gebietsverträglichkeit eines beantragten Vorhabens zu entscheiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

Des Weiteren hat sich als eine Konsequenz der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Steuerung aus denkmalrelevanter Sicht gezeigt. So grenzt nördlich des Plangebiets die unter Denkmalschutz stehende „Hilgers-Villa“ an. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte die Untere Denkmalschutzbehörde auf den Umgebungsschutz nach § 4(1) und § 13 (1) DSchG hingewiesen.

Eine hierzu herbeigeführte Abstimmung mit der Fachbehörde hat u.a. eine Gliederung des Plangebiets zum Maß der baulichen Nutzung zur Folge. So besteht insbesondere für die im Teilgebiet „WA2“ gelegenen Flächen ein Steuerungsbedarf. Hierbei ist das planerische Ziel die Aufrechterhaltung der prägenden und dominanten Wirkung des Denkmals.

5.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Plangebiet sind in Abhängigkeit zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO für zulässig erklärt. Wesentlicher Grund hierfür ist die Möglichkeit nach Ausnutzung einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung und die angestrebte Nachverdichtung im innerörtlichen Siedlungszusammenhang.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein vollständiger Bauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme für diese Flächenteile.

Jedoch wird unter Anwendung des § 19 (4) BauNVO für diese Anlagen und Einrichtungen ein „stadtökologischer“ Anreiz geschaffen.

Sofern die in § 19 (4) genannten Anlagen und Einrichtungen in ökologisch verträglicher Weise wie etwa eine flächenhafte Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen errichtet

werden, sind diese Anlagen und Einrichtungen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Darüber hinaus schränkt der Bebauungsplan die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 50 vom Hundert ein. Anlagen und Einrichtungen ohne „stadtökologische“ Gestaltung dürfen die Grundflächenzahl nur um bis zu 30% überschreiten.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Wie dargelegt, besteht aus städtebaulicher und denkmalrelevanter Sicht das Erfordernis einer Steuerung der Höhenentwicklung.

Zum einen soll eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielt werden und dem aus denkmalschutzrelevanter Sicht begründeten Umgebungsschutz Rechnung getragen werden.

In Ergänzung hierzu treten wasserrechtliche Belange. Ein Teil des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins bzw. im überschwemmungsgefährdeten Bereich. In der frühzeitigen Beteiligung hatte die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft als Auflage die Höhenlage der Konstruktionsunterkante der Erdgeschoßbodens formuliert. Diese muss lt. Vorgabe bei mindestens 61,10 m ü.NN liegen. Diese Höhe entspricht einem Hochwasserereignis, was einmal in hundert Jahren eintritt oder überschreitet (= HQ₁₀₀). Aus diesem Grund formuliert der Bebauungsplan als unteren Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die vorgenannte NN-Höhe. Insgesamt ergeben sich die 3 Teilgebiete WA1 bis WA3.

Während entlang der „Hauptstraße“ eine bis zu 3-geschossige Bebauung möglich ist (= WA1), wird für die sonstigen Wohnbauflächen im Plangebiet die 2-geschossige Bebauung festgesetzt (= WA2 und WA3). In Anlehnung an diese Vorgabe wird unter Berücksichtigung der denkmalrelevanten Belange die Höhe baulicher Anlagen formuliert.

Bei der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit von der zulässigen Dachform eine differenzierte Betrachtung zwischen der First-, Trauf- und Gebäudehöhe vorgenommen.

In Kombination mit den „sonstigen“ Festsetzungen wie eine abweichende Bauweise, die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird der angestrebte Wohncharakter sowie die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung entsprochen.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden und dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungskonzeption nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden.

Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Ziel ist jedoch die Umsetzung der bereits mehrfach erwähnten aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese sollen hinsichtlich ihrer Baukubatur der in der Umgebung vorhandenen neuzeitlichen Wohnbebauung entsprechen.

Analog zu den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung spielen aber auch denkmalrelevante und wasserwirtschaftliche Aspekte eine wesentliche Rolle.

So erfordert die Lage in räumlicher Nähe zur Villa Hilgers für die unmittelbar angrenzenden Flächen die Umsetzung einer Einzelhausbebauung. Damit soll der Charakter des Denkmals gewahrt werden. Außerdem soll ein Verlust der Wirkung durch eine geschlossene Bebauung unterbunden werden.

Weiterhin bedingt die tlw. Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins bzw. im überschwemmungsgefährdeten Bereich die Vermeidung einer geschlossenen Bebauung. Dies betrifft den Teilbereich WA 2. Daher wird bei der Definition der abweichenden Bauweise neben dem zulässigen Gebäudetyp und dessen maximalen Länge auch der Zusatz nach beidseitiger Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes zur jeweiligen Nachbargrenze formuliert. Allerdings wird durch diese abweichende Bauweise lediglich das Hauptgebäude erfasst. Ohne Steuerung bzw. verbindliche Regelung wären demnach im seitlichen Bauwich untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und (überdachte) Stellplätze zulässig. Auf diese Weise könnte die seitens der Wasserwirtschaftsbehörde abgelehnte geschlossene Bebauung mit einer abflusshindernden Wirkung entstehen.

Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 10 BauGB für das jeweilige Baugrundstück im Teilgebiet WA2, dass von den noch zu bildenden westlichen Grenzen eines jeden privaten Baugrundstücks im Teilgebiet WA2 ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (Hauptgebäude, Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauGB, Carports) freizuhalten ist. Der betroffene Flächenteil ist als Vegetationsfläche anzulegen.

Die Unterbringung von Stellplatzflächen kann zugelassen werden, sofern sich hieraus keine den Wasserabfluss behindernde Beeinträchtigungen ergeben wie z.B. durch Aufschüttungen und Einfriedungen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und lenken somit die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude

auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den angrenzenden Straßengrenzen grundsätzlich einen Mindestabstand von 3 m ein. Im Teilgebiet WA1 wird dieser Mindestabstand zur „Hauptstraße“ sowie im Einmündungsbereich Planstraße/ Hauptstraße unterschritten. In Anlehnung an die Vorgaben aus der historischen Bestandsbebauung soll ein Heranrücken des Hauptgebäudes möglich sein und somit eine Fortführung der „historischen“ Bebauung ermöglicht werden.

Ebenso ist im Teilgebiet WA1 die überbaubare Grundstücksfläche bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze herangeführt worden. Grundsätzlich gilt, dass durch diese Festsetzung die geltenden landesrechtlichen Regelungen zur Einhaltung der Abstandsflächen nicht aufgehoben werden. Jedoch soll im „Vorgriff“ auf eine mögliche spätere Planung/ Bebauung zumindest aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzung für eine bauliche Ausnutzbarkeit bis (mindestens) an die benachbarte Grenze geschaffen werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung dieser zusammenhängenden Baufläche hat auch Auswirkungen auf die Unterbringung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 5.4 verwiesen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings sind sie entlang öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb eines 3 m tiefen Flächenstreifens unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden.

Außerdem soll durch die Freihaltung dieses Bereichs von baulichen Anlagen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Die Regelung, wonach unselbständige Aufschüttungen i.S. des § 14 (1) BauNVO auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken unzulässig sind, steht im Zusammenhang mit der bereits mehrfach erwähnten Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Da die sogenannten selbständigen Aufschüttungen vom Regelungsgehalt des § 14 BauNVO nicht erfasst werden, sieht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 17 BauGB eine Verbots-Regelung vor. Mit dieser Festsetzung soll das Entstehen abflusshindernder Aufschüttungen verhindert werden und ist – unabhängig von der Vorgabe des Planungsrechts – aus wasserrechtlicher Sicht beachtlich.

Diese Regelung gilt für die Flächen, die innerhalb des in der Planurkunde nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets des Rheins liegen.

Stellplätze müssen ebenfalls einen Abstand einhalten. Dieser muss mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche betragen. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Diese Regelung trägt ebenfalls zu einer Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit des öffentlichen Straßenraums bei.

Hiervon ausgenommen sind lediglich überdachte Stellplätze (Carports), die in ihrem Erscheinungsbild und Funktion oftmals einer Garage gleichen. Diese müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m aus den nachfolgend angeführten Gründen einhalten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen. Diese Regelung bewirkt grundsätzlich eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechend versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem soll für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile ein hohes Maß an Wohnruhe geschaffen werden, da diese Flächenteile i.d.R. der Unterbringung der Ruhe- bzw. Außenwohnbereiche dienen.

Vor den Garagen auf den Privatgrundstücken ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen des jeweiligen Fahrzeugs das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt. Außerdem soll der relativ beengte Straßenraum von einer übermäßigen Inanspruchnahme vom Parkverkehr der Anlieger freigehalten werden.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Wie bereits erwähnt, ist das genehmigte und bereits errichtete Feuerwehrgerätehaus Bestandteil des Bebauungsplans. Das planerische Ziel ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des Feuerwehrstandortes.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird daher mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die bestehende Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und für diese im Rahmen der Daseinsvorsorge eine dienende Funktion übernimmt.

Die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur zum Schutz und Sicherheit der Bevölkerung gehört zur Daseinsvorsorge und -aufgabe einer Gemeinde.

5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern aber auch ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem sollen – wie bereits mehrfach erwähnt - städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen wie etwa Mehrfamilien- und Reihenhäuser im Plangebiet grundsätzlich nicht entstehen.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind lediglich 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Lediglich im Teilbereich sieht der Bebauungsplan die Zulässigkeit von bis zu 7 Wohnungen je Wohngebäude vor. Umfang und Zuschnitt des geplanten Grundstücks sowie der überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. den sonstigen Festsetzungen (Bauweise) lassen die Errichtung lediglich eines Mehrfamilienhauses zu. In Anlehnung an die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung im Bereich der „Hauptstraße“ fügt sich die mögliche Bebauung im Teilgebiet WA1 ein.

5.7 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Fläche.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Planstraße verläuft künftig zwischen der „Fährstraße“ und der „Hauptstraße“. Sie dient in erster Linie der Erschließung der hieran angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Sie verbindet jedoch auch die ortsbedeutsamen Erschließungsstraßen „Fährstraße“ und „Hauptstraße“

Um einen Schleichverkehr bzw. eine Verlagerung „gebietsfremder“ Verkehre unterbinden zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Widmung der künftigen Planstraße als „Einbahnstraße“. Aus diesem Grund wird lediglich eine Breite von 4,75 m festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der weiteren Ortsentwicklung im Bereich nördlich und westlich des Plangebiets zweigt von der Planstraße ein Erschließungsweg in nördliche Richtung ab. Mit dieser Festsetzung wird die planungsrechtliche Sicherung von Flächen vorgenommen, um im Bedarfsfall die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung herbeiführen zu können.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht folgende Bebauung vor:

- Einzelhaus mit bis zu 7 Wohnungen
- 5 Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude und

- ein Doppelhaus mit je 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = 21
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,2
- Einwohner „neu“ = 46
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Rheinbrohl
(gemäß Statistischem Landesamt RLP (01.01.2021) 587 Pkw/ 1000 Einwohner
= 0,587 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 46 EW * 0,587 Pkw/ EW = 27 Pkw
- Fahrzeugbewegungen 4/ Tag/ Pkw = 27 Pkw * 4 = 108 Fahrzeugbewegungen

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Festsetzung fest. Die Zweckbestimmung ist mit Parkplatz angegeben.

Diese Verkehrsflächen dienen der Unterbringung des gebietsbezogenen Verkehrs (Besucher, Anlieger). Die Notwendigkeit ergibt sich aus der geringen Breite der geplanten Erschließungsstraße von 4,75 m. Diese Breite reicht nicht aus, um den Ansprüchen der Verkehrsteilnehmer – und hier insbesondere Fahrverkehr und ruhender Verkehr gerecht werden zu können. Aufgrund des zu erwartenden Aufkommens an Parkverkehr soll mit der Festsetzung ein entsprechendes Flächenangebot für den ruhenden Verkehr herbeigeführt werden.

5.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

Die innerörtliche Lage sowie die unmittelbare Lage zur denkmalgeschützten Villa Hilgers rechtfertigen diese Regelung. Aus Gründen des Ortsbildes soll eine „verunstaltende“ Wirkung soweit wie möglich vermieden werden.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.9.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

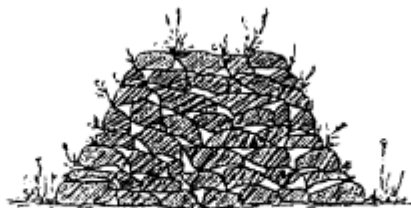
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

5.9.2 Steinlesehäufen

Pro Grundstück ist mindestens ein Steinlesehäufen anzulegen.

Steinlesehäufen sind lockere Anhäufungen von örtlich aufgelesenen Feldsteinen. Sie dienen den im Plangebiet und seiner Umgebung beheimateten wärmeliebenden Tieren als Lebensraum. Diese Festsetzung und ebenso die nachfolgenden sollen erreichen, dass diese seltenen Tiere auch auf den privaten Grundstücksflächen Unterschlüpfe finden können und eile Bewegungsabläufe der Tiere nicht einschneidend gestört werden.



Empfohlene Maße des Steinlesehauens: Mindestgrundfläche 1,5 qm, Mindesthöhe an einem beliebigen Punkt 0,4 m, höchstens jedoch 0,8 m.

5.9.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Ortsbildes trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB verschiedene Regelungen.

Dies betrifft zum einen eine Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen. Hierzu ist im jeweiligen Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßengrenze) mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

Weiterhin sind mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen (vorzugsweise entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen). Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen (z.B. Zufahrten und Zuwegungen) überbauten Flächen der bebauten

Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Vegetationsfläche).

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Weiterhin ist auf den Grundstücken entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3 m breite Hecken-/ Strauchpflanzung vorzunehmen. Diese trägt zu einer Abschirmung der neu hinzukommenden Bebauung zum angrenzenden Denkmal „Hilgers-Villa“ bei.

5.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Gemäß der definierten Aufgabenstellung sollte durch das beauftragte Gutachterbüro die zu erwartende auf das Plangebiet einwirkende öffentliche Verkehrsgeräuschkarte im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt werden.

Des Weiteren sollte der innerhalb des Plangebiets vorgesehene Stellplatz als öffentlicher Parkplatz beurteilt werden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde die Kramer Schalltechnik GmbH, Otto-von-Guericke-Straße 8, 53757 Sankt Augustin beauftragt.

Das Gutachten kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

- Verkehrsgeräuschkarte innerhalb des Plangebietes

Die zukünftige Gesamtverkehrsgeräuschkarte durch öffentliche Verkehrswege (Straße, öffentlicher Stellplatz und Schiene) wurde auf Basis der Eingangsdaten innerhalb des Plangebietes in den Berechnungshöhen des Außenwohnbereichs (2 m über Gelände, näherungsweise auch EG), 1. OG und 2. OG in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Beim Vergleich der Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit den Berechnungsergebnissen (siehe Lärmkarten 1, 3 und 5 und Kapitel 4.3 des Gutachtens) wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte innerhalb der Tageszeit auf Höhe des Erdgeschosses und auf Höhe des 1. Obergeschosses entlang der überwiegenden Bereiche und Fassaden der Plankörper entweder eingehalten werden, oder um lediglich bis zu 5 dB überschritten werden.

Ausnahmen bilden die Gebäudeseiten und Wohnbereiche im Westen des Plangebiets, welche der westlich verlaufenden Bahntrasse und deren nahezu freien Ausbreitung aus dieser Richtung zugewandt sind. In den westlichsten Grundstücksbereichen der beiden Wohnhäuser werden die Orientierungswerte auf Höhe des Erdgeschosses um bis zu 7 dB überschritten, sodass Absolutpegel in Höhe von bis zu 62 dB(A) erreicht werden.

Mit ansteigender Geschosshöhe erhöht sich die Einwirkung durch den Bahnlärm.

Auf Höhe des 1. Obergeschosses werden entlang der Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte um bis 8 dB und auf Höhe des 2. OGs im entlang der westlichen Fassade der Doppelhaushälfte um bis 9 dB.

Im östlichen Plangebiet wirkt die Hauptstraße maßgebend ein. Dabei sind Einwirkungen auf Höhe des 1. Obergeschosses des Gebäudes bzw. entlang der Straße mit einem zu erwartenden Absolutpegel von bis zu 68 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 13 dB.

Zur Nachtzeit reduzieren sich die Absolutpegel ausgehend der Hauptstraße etwas, wohingegen die Einwirkungen ausgehend der Bahntrasse gegenüber der Tageszeit im Absolutpegel leicht ansteigen.

Im Ergebnis werden innerhalb der Nachtzeit die Gebäudefassaden im Westen mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) auf Höhe des Erdgeschosses und von bis zu 65 dB(A) auf Höhe des 1. und 2. Obergeschosses erwartet, wobei dies eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 19 dB zur Nachtzeit beinhaltet. Im Osten werden Beurteilungspegel von bis zu ca. 61,3 dB(A) bzw. aufgerundet 62 dB(A) entlang des dortigen Planbaus bzw. entlang der östlichen Fassade Hauptstraße festgestellt.

In den Außenwohnbereichen (siehe u. a. auch obige Erläuterung zur Tageszeit) ist im vorwiegenden Plangebietsbereich insbesondere in den Schallschatten der Planbebauung eine Einhaltung oder eine Überschreitung der Orientierungswerte um lediglich 5 dB zu erwarten. Somit ist eine Unterschreitung eines Absolutpegels von 60 dB(A) in den vorwiegenden Außenwohnbereichen gegeben bzw. ist zu empfehlen die Außenwohnbereiche in diesen Flächen vorzusehen.

Mit steigender Geschosshöhe steigen ebenfalls insbesondere die Immissionen aus Richtung Westen an. Auf Höhe der Obergeschosse sind in den bebaubaren Wohnbereichen Absolutpegel von bis zu 64 dB(A) zu erwarten. Aufgrund dessen ist zu empfehlen mögliche Außenwohnbereiche, wie Balkone o.ä., auf Höhe des 1. oder 2. OGs auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wie folgt aufgenommen worden:

1. Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = La - KRaumart$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

- KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)
- Mindestens einzuhalten sind:
 - $R'w = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ (vgl. DIN 4109) ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a mit 70 dB(A) bis 74 dB(A) (= Lärmpegelbereich IV) festgesetzt .

Für „sonstige Aufenthaltsräume“ sind innerhalb des Plangebiets mindestens die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 65 dB(A) bis 69 dB(A) (= Lärmpegelbereich III) einzuhalten.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit auch über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.

Zur Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass nachts für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

2. Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen sowie Außenwohnbereiche

Die Schlaf- und Ruheräume sowie Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (nördliche Gebäudeseite) anzuordnen.

Die lärmabgewandte Seite ergibt sich aus den Karten 1 bis 6 der schalltechnischen Untersuchung. Unter Berücksichtigung der Werte der 16. BImSchV (59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts) werden die in den vorgenannten Karten dargestellten Gebäudeseiten mit Werte bis 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als verträgliche Gebäudeseite eingestuft.

Bei der Festlegung wird vom „schlechtesten“ Fall der Kartendarstellung ausgegangen (Teilbereich WA1 Karte 6 und Teilbereiche WA2 und WA3 Karte 4 des Gutachtens).

3. Lüftungsanlagen

Sofern eine lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume nicht umgesetzt werden soll, sind an Schlafräumen (u.a. Kinderzimmer) entsprechend ausgelegte fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.

- Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf bestehenden öffentlichen Verkehrswegen

Die Berechnungen ergaben, dass im Zuge des Neubaus der Erschließungsstraße an den zu berücksichtigenden, umliegenden bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets im Bereich der Plangebiets-Zufahrt eine Unterschreitung der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets (tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)) festgestellt werden kann.

Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgerauschsituation durch den zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr, welche in Kapitel 7.2 betrachtet wird, kann aufgrund der ermittelten Auswirkungen im Bereich der Hauptstraße (u.a. Erhöhung der Beurteilungspegel tags und nachts jeweils um 0,3 dB) als gering bezeichnet werden. Insbesondere da sich an den angrenzend Immissionsorten der vorhandene Absolutpegel auf unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf öffentlichen Verkehrswegen beziffert.

Weitergehende Einzelheiten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

5.11 Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des in Kapitel 5.2 dargelegten Erfordernis zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (3) BauGB die Höhenlage baulicher Anlagen.

Zwecks Vermeidung des Erfordernisses für diese Festsetzung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 5.2.2 verwiesen.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB)

In der Planurkunde erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets des Rheins. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 uneingeschränkt gelten.

Weiterhin ist der überschwemmungsgefährdete Bereich gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz, nachrichtlich dargestellt.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan ergibt sich das Erfordernis nach Aufnahme von gestalterischen Regelungen insbesondere aus den denkmalrelevanten Belangen und hier der Lage in unmittelbarer Nähe zum Denkmal „Villa Hilgers“.

Zur Wahrung der denkmalrelevanten Belange werden daher auf der Grundlage des § 88 LBauO bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu folgenden Inhalten aufgenommen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und
2. Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung und Farbe).

Weitere Gestaltungsfestsetzungen, deren Notwendigkeit nicht allein auf denkmalrelevanten Gründen beruht sind die Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter, die Gestaltung von Stellplätzen und Einfriedungen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen auch aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund des Denkmalschutzes tragen sie zu einer Einbindung in das Ortsbild bei. Zudem werden mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes.

Weiterhin ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Diese Regelung resultiert aus dem Problem, dass bei der Umsetzung von Baugebieten die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt wird. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Vorliegend weist die Planstraße lediglich eine Breite von 4,75 m auf

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Zur Trink- und Löschwasserversorgung haben die Verbandsgemeindewerke Bad Hönningen in der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt, dass diese durch die Verlegung einer Trinkwasserleitung zwischen „Hauptstraße“ und „Hilgertstraße“ möglich ist.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Verbandsgemeindewerke Bad Hönningen bevorzugen für die Abwasserbeseitigung die Herstellung eines Trennsystems.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über den Mischwasserkanal in der „Hilgertstraße“ abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

In der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung führen die Verbandsgemeindewerke Bad Hönningen aus, dass – vorbehaltlich der Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD Nord - aufgrund der nahegelegenen Entlastung des Stauraumkanals vor der „Fährstraße“ der Regenwasserkanal an die Entlastungsleitung des Stauraumes angeschlossen werden könnte.

Weitergehende Einzelheiten sind im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft sowie Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Bad Hönningen) zu klären.

8.3 Sonstige Versorgungsträger

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden. die Syna GmbH in der frühzeitigen Beteiligung auf eine 1 kV- und 20 kV-Leitung hingewiesen.

Die Energienetze Mittelrhein GmbH hatten im Verfahren mitgeteilt, dass außer dem Gas-Hausanschluss im Bereich des Feuerwehrhauses keine weiteren Einrichtungen vorhanden sind. Jedoch kann durch eine Erweiterung des örtlichen Netzes eine Versorgung sichergestellt werden.

Des Weiteren wies die Deutsche Telekom auf ihre bereits vorhandenen Versorgungsleitungen hingewiesen, die bei der weiteren Umsetzung in der Planvollzugsebene beachtlich sind.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

| Merkmal | Flächenanteil |
|---|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 3.432 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 1.050 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 1.011 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz | ca. 671 m ² |
| Gesamtgröße | ca 6.164 m² |

10 BODENORDNUNG

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.

11 UMWELTRELEVANTE BELANGE

11.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen,

2. Luft und Klima,
3. Natura-2000-Gebiete,
4. Schutzgebiete und
5. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

11.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Artenschutz)

Schutzgut Flora und Fauna

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna kann auf die Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan „Fährstraße“, Grün Plan Eifel Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, Stand Oktober 2021 zurückgegriffen werden.

Diese kommt zu dem (zusammenfassenden) Ergebnis, das für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten mit Ausnahme der Artengruppe der Reptilien (hier die Arten Zaun- und Mauereidechse sowie Schlingnatter) unter Berücksichtigung einzelner vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Bauzeitenfenstern) keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständliche Beeinträchtigung zu prognostizieren sind.

Unter den Reptilien werden als FFH Anhang IV-Arten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*) und die Schlingnatter (*Cornella austriaca*) für das Messtischblatt 5510 gelistet. Die genannten Arten können mit Ausnahme der Westlichen Smaragdeidechse bei geeigneter Lebensraumausstattung in Siedlungen und Siedlungsrändern vorkommen. Die Smaragdeidechse kann ausgeschlossen werden, da sie sonnenerwärmte, süd-/südwest-/südostexponierte Geländehänge mit einem ausreichenden Feuchtegrad und einer Mischung aus offenen Strukturen und mosaikartiger Vegetation als Habitat bevorzugt. Für die anderen genannten Arten wertvolle Habitatelemente wie Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Rohböden, Geröll, sonnenexponierte Felsen, Böschungen, Magerbiotope, Wildgärten oder Totholz liegen im Wirkraum nicht vor. Hecken und Gebüschgruppen können jedoch ebenfalls geeignete Habitate für die Zauneidechse und ggf. auch für die Schlingnatter darstellen, wenn sie von einem Kraut- oder Altgrassaum umgeben sind und sich angrenzend Kleinstrukturen wie Stein- oder Asthaufen befinden. Auch die im Bereich der Materiallagerfläche befindlichen Bretter und Baumaterialien können als Versteck dienen.

Ein Vorkommen der Mauereidechse, der Zauneidechse und der Schlingnatter kann somit innerhalb der Planfläche und den angrenzenden Gärten nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen????

Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine oder nur eine geringe Habitateignung vor.

In den Sträuchern und Gehölzen der Brachflächen können wenig störepfindliche und an die menschliche Nutzung angepasste Vogelarten potenziell ihre Nester bauen, ebenfalls in dem auf der Fläche befindlichen Baucontainer sowie am Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Dieses kann zudem als Quartier von gebäudebewohnenden Fledermäusen genutzt werden.

Die angrenzenden, nicht von der Planung tangierten Gehölze und Gebäude weisen jedoch eine weitaus bessere Eignung als Nistplatz und Quartierstandort auf. Ansonsten können Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten innerhalb der Planfläche ausgeschlossen werden.

Von einigen Arten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche aufgesucht werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen.

Ein anlage- bau- oder betriebsbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG wird somit unter Voraussetzung der Durchführung einzelner Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Einhaltung von Bauzeitenfenstern) für die aufgeführten Artengruppen (mit Ausnahme der Reptilien) nicht erwartet.

Die Maßnahmen umfassen:

- Baubeginn im Herbst (Fledermäuse, Vögel),
- Rodungen und Entbuschungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit im Herbst/Winter (Vögel),
- Umstellen des Baucontainers außerhalb der Brutzeit im Herbst/Winter (Vögel),
- Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase (Fledermäuse, Vögel),
- Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang (Fledermäuse, Vögel),
- 5 m Abstand zu Heckenstrukturen (Vögel).

Die im Rahmen der Standortkontrolle durchgeführte Bewertung der Grünlandflächen zeigte, dass keine national oder international geschützten Flächen (Biotoptypen, Lebensraumtypen) betroffen sind.

Die vorgenannte artenschutzrechtliche Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können dort entnommen werden.

11.1.2 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt lt. dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.

Hierauf hatte die Untere Landesplanungsbehörde des Kreises Neuwied in der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Eine besondere Klimafunktion ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im innerörtlichen Bereich sowie den (tlw.) anthropogenen Vorbelastungen in Form von versiegelten und verdichteten Flächen nicht abzuleiten.

Im Bebauungsplan werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie etwa das Anpflanzen von Bäumen zur inneren Durchgrünung, die Festlegung eines Mindestanteils von Vegetationsflächen auf dem jeweiligen Grundstück oder zur randlichen Eingrünung getroffen. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan bei der Berechnung der Grundflächenzahl für die in § 19 (4) BauNVO angeführten baulichen Anlagen und Einrichtungen bei einer stadtoökologisch verträglichen Gestaltung (z.B. vollflächige Dachbegrünung von Garagen und Nebenanlagen, wasser-durchlässige Gestaltung von Stellplätzen, eine Nicht-Anrechenbarkeit vor.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei, so dass der Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Rechnung getragen werden kann. Hierbei ist auch das Planungsziel einer Nachverdichtung und eines damit verbundenen schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Rechnung zu stellen.

11.1.3 Schutzgebiet

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen nationale und internationale Schutzgebiete.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Naturparks „Rhein-Westerwald“ (NTP-071-001). Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.

In räumlich relevanter Nähe zum Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 80 m östlich das FFH-Gebiet 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“.

Eine Anwendung von § 1a (4) i.V.m. § 34 BNatSchG 2009 kommt nur dann nicht in Betracht, wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Bei Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB spricht die vorgegebene Lage des Plan-Gebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen solchen Bebauungsplan i. d. R. nicht verschlechtert.

In Ergänzung hierzu ist auf die Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu verweisen. Demnach sind die als Schutzgüter aufgeführten Arten von der Planung nicht betroffen und werden höchstens als temporäre Nahrungsgäste im Wirkraum der Planung erwartet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung, der Entfernung zu den NATURA 2000-Gebieten, der Lage der Planfläche innerhalb der Ortschaft Rheinbrohl und den durch die Bebauung zu erwartenden Störwirkungen, die im Vergleich zur bestehenden, intensiven anthropogenen Nutzung des Gebietes als geringfügig bewertet werden, lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten NATURA 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele und Schutzgüter prognostizieren.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen demnach nicht vor. Somit ist auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

11.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schallschutz)

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 5.10 dieser Begründung verwiesen.

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Fährstraße“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Grün Plan Eifel Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, Stand Oktober 2021
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan - Fährstraße - Ortsgemeinde Rheinbrohl Kramer Schalltechnik GmbH, Otto-von-Guericke-Straße 8, 53757 Sankt Augustin, Projekt-Nr.: 19 02 002/01 vom 09.04.2020