

Ortsgemeinde Bell

Bebauungsplan
„Hauptstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 11. Juni 2021
Rechtsplan – Fassung zum 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
info@pd-dittrich.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	10
3.6	Planungsalternativen	11
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
4.5	Derzeitige Planungssituation.....	15
5	Begründung der Festsetzungen.....	16
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	18
6.1	Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
6.2	Immissionsschutz	20
6.3	Schadstoffe in Bestandsgebäuden.....	21
6.4	Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen.....	21
7	Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens	22

1 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Betonwerkes an der Hauptstraße gibt es Planungsabsichten eines Investors zur Wiedernutzbarmachung des Areals mit einer neuen Wohnbebauung. Im Mai 2019 wurde dem Gemeinderat ein erster Vorschlag für eine Folgenutzung des Grundstücks vorgestellt. Im Anschluss hat der Investor gewechselt und es gab eine neue Konzeption als Planungsgrundlage, über die der Gemeinderat erneut beraten hat. Danach ist geplant, die das Grundstück mit drei Doppelhäusern und drei freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen, die über eine neu herzustellende Stichstraße von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Die Stichstraße soll durch den Investor hergestellt werden. Nach erstmaliger Herstellung und Abnahme soll die Straße unentgeltlich in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Ortsgemeinde übergehen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und das Bauvorhaben wäre somit grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Voraussetzung für eine Umsetzung und Genehmigung nach § 34 BauGB wäre jedoch, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die genannten Voraussetzungen sind überwiegend erfüllt, es fehlt jedoch eine neue funktionsgerechte Erschließung, ohne die eine Bebauung in zweiter, dritter und sogar vierter Reihe erfolgen würde. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ergibt sich die Notwendigkeit, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Da artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Vorfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist zudem die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung erforderlich.

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.

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Investor zu tragen. Hierzu ist es erforderlich, vor Beauftragung eine Kostenübernahmeerklärung einzufordern. Diese liegt der Verwaltung bereits vor. Zudem sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie der Abschluss eines gesonderten Vertrages für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsvertrag) erforderlich.

Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 3.832 qm
Allgemeines Wohngebiet (Bauflächen)	ca. 3.324 qm
<i>davon ca. 355 qm mit zeichnerisch festgesetztem Pflanzgebot</i>	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 508 qm

2 Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um Baurecht für die Errichtung der Erschließungsanlagen und eine neue wohnbauliche Nutzung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich von Bell als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich eine Größe von ca. 3.832 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 bereits baulich 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.

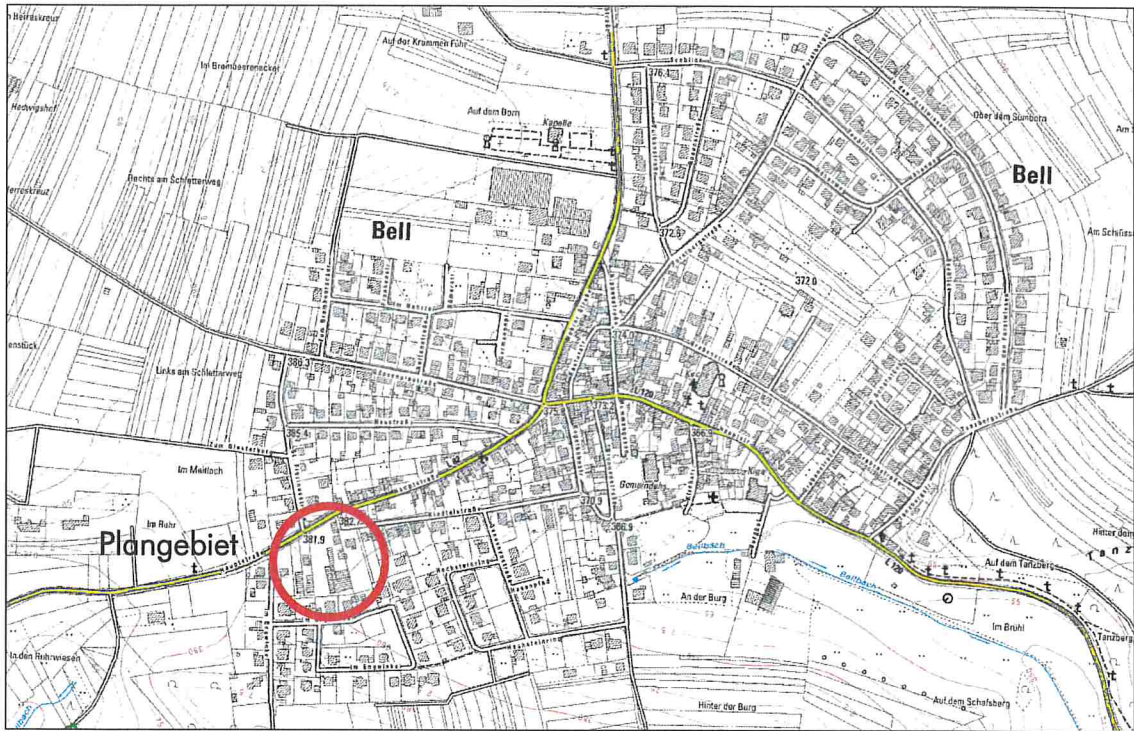
3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

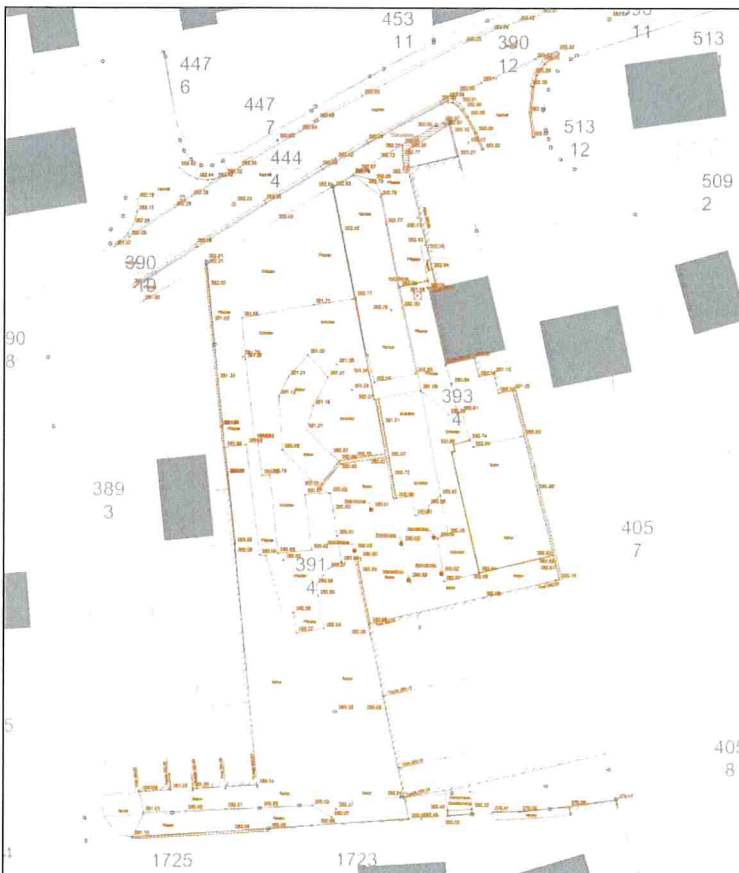
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bell, südlich der Hauptstraße. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen etwa 379 und 383 m über NHN (NormalHöheNull) und fällt von der Hauptstraße in südlicher Richtung. Das Areal ist noch weitgehend von baulichen Anlagen geprägt.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



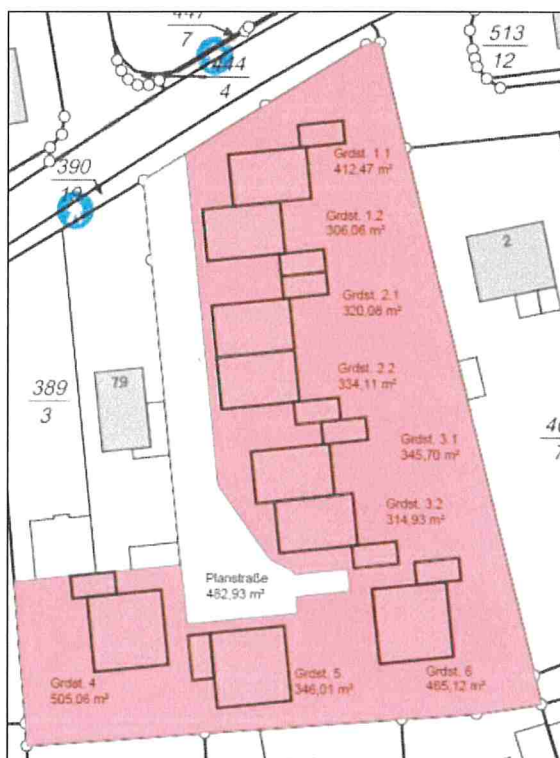
Vermessung vom 15.07.2020

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist seitens des Investors geplant, auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück jeweils drei zweigeschossige Doppel- sowie Einzelhäuser zu errichten und diese über eine neue Straße zu erschließen. Die Doppelhäuser sollen dabei entlang der neuen Straße und die Einzelhäuser im rückwärtigen Bereich an der Wendeanlage platziert werden.



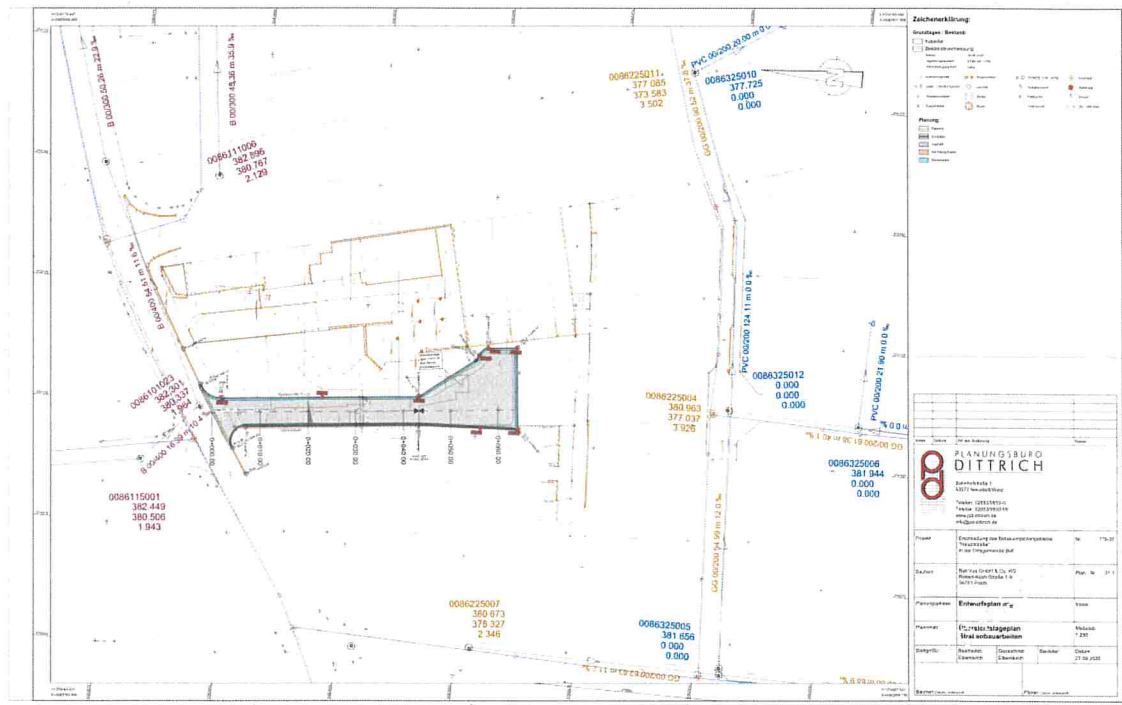
Visualisierung der geplanten Bebauung



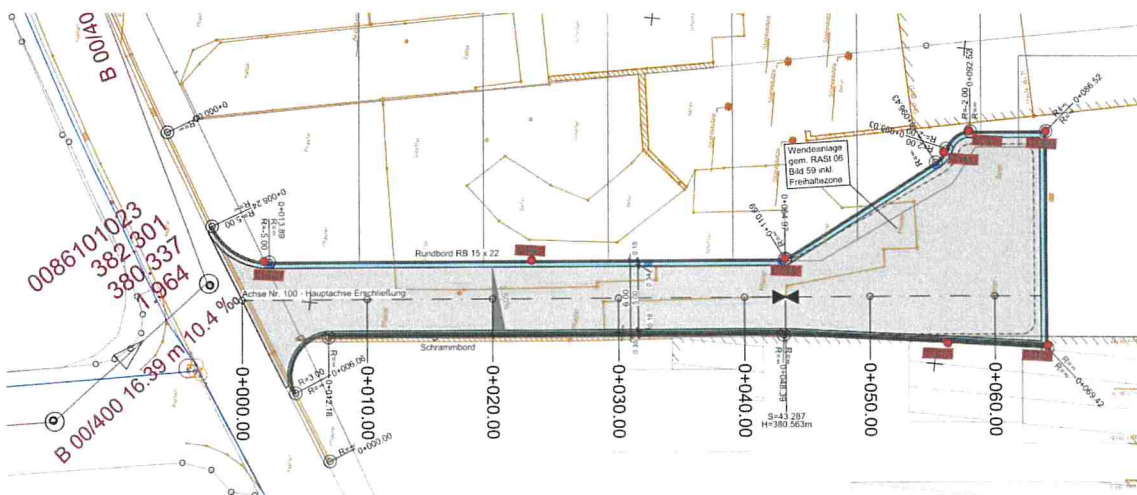
geplante Platzierung der Gebäude

3.3 Verkehrliche Erschließung

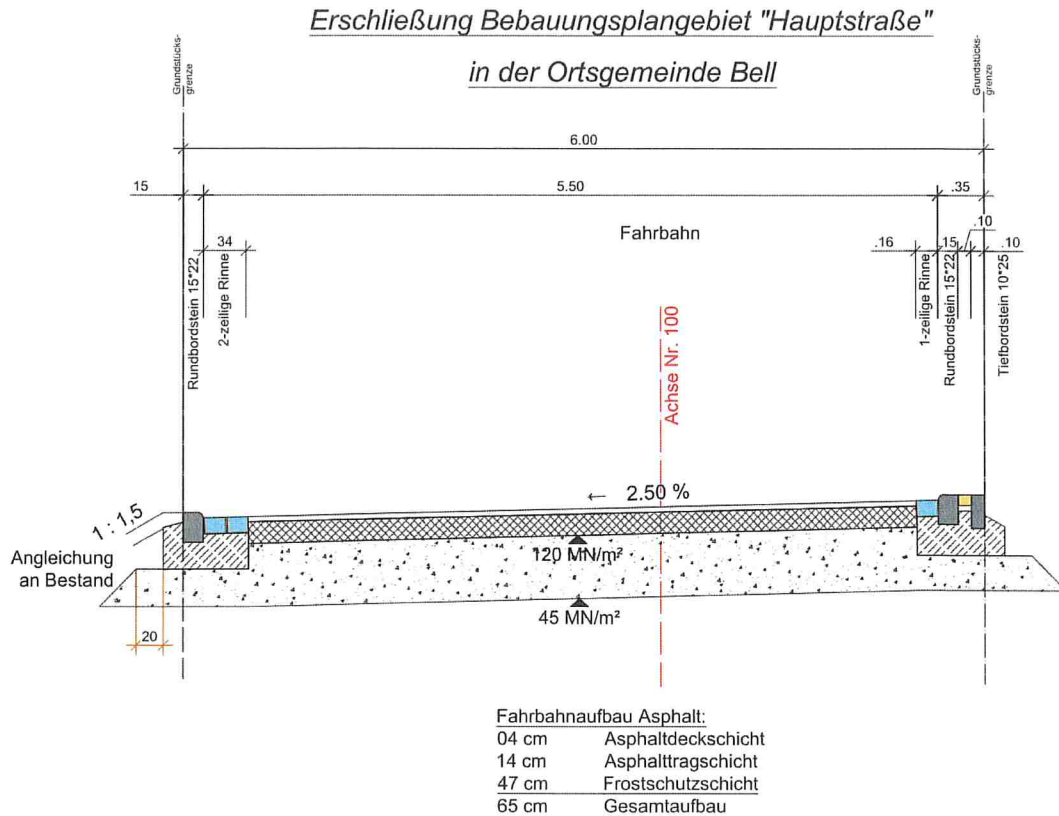
Die Erschließung der neuen Baugrundstücke soll über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Hauptstraße aus erfolgen. Dazu liegt bereits eine vom Investor beauftragte Fachplanung vor, die u.a. dazu dient, den Rand der öffentlichen Verkehrsfläche und Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen zu definieren. Die Straße ist mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Die Wendeanlage ermöglicht das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen und ist zudem so bemessen, dass die öffentliche Verkehrsfläche auch die erforderlichen Freihaltezonen umfasst.



Lageplan zur Fachplanung vom 27.08.2020



Ausschnitt aus dem Lageplan zur Fachplanung vom 27.08.2020



Regelquerschnitt aus der Fachplanung vom 27.08.2020

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke u.a. mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt im Rahmen des Straßenbaus durch eine Erweiterung der in der Hauptstraße vorhandenen Leitungsnetze.

Für die Abwasserbeseitigung wurde vom Investor ebenfalls eine Fachplanung in Auftrag gegeben, die zu den nachfolgenden Ergebnissen führt.

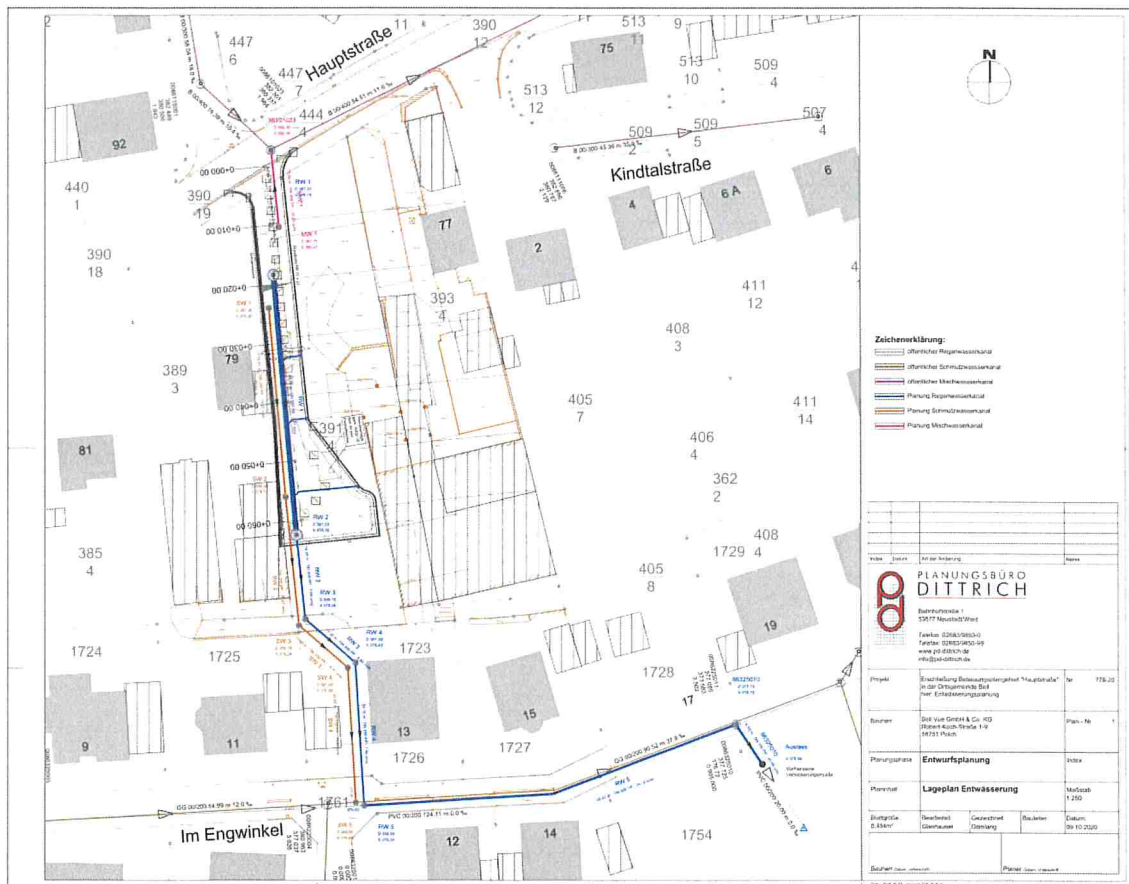
Von dem nördlichen Doppelhaus werden sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal in der Hauptstraße zugeführt, da dieser Kanal für die Entwässerung von Grundstücken entlang der Hauptstraße geplant und ausgelegt ist.

Für die auf dem rückwärtigen Grundstück geplanten Häuser werden neue Kanäle als Trennsystem verlegt, über das südlich angrenzend bebaute Grundstück Im Engwinkel 13 geführt und dort über eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungsträgers abgesichert. Der neue Schmutzwasserkanal wird an den Kanal in der Straße Im Engwinkel angeschlossen, der ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

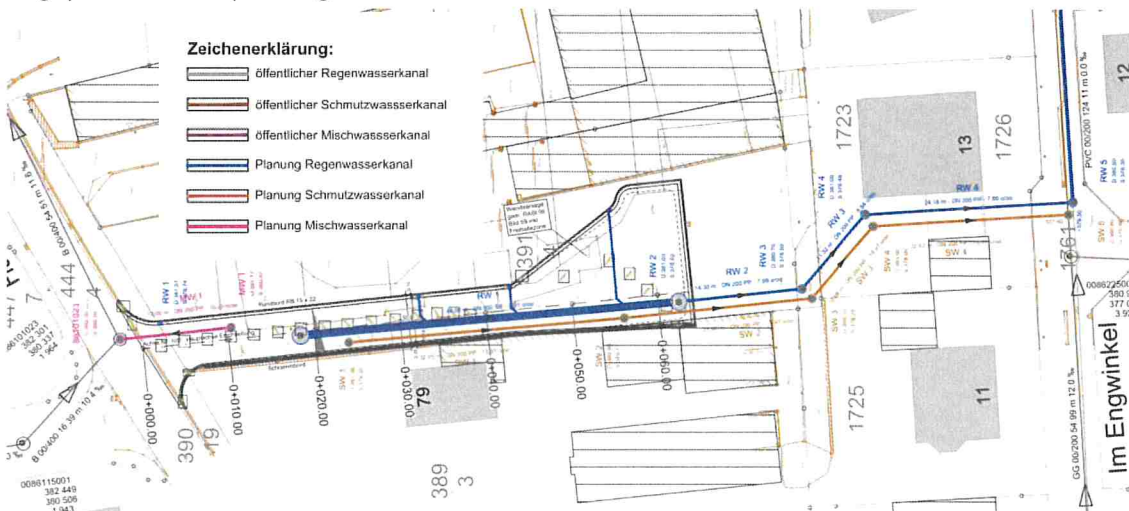
Das Niederschlagswasser von den rückwärtigen Baugrundstücken sowie von der neuen Straße wird in einem auf ein 30-jähriges Regenerereignis ausgelegten Rückstaukanal gesammelt und von dort gedrosselt über eine neue Anschlussleitung dem vorhandenen Rückhalteeinrichtungen des bestehenden Baugebietes „Auf dem Engwinkel“ zugeführt.

Die geplante Entwässerung wurde mit der zuständigen Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD seitens des Fachplaners abgestimmt. Die Fachbehörde hat per Mail am 12.10.2020

die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Entwässerung des Erschließungsgebiets "Hauptstraße" in Bell bestätigt.



Lageplan zur Fachplanung vom 09.10.2020



Auszug aus dem Lageplan zur Fachplanung vom 09.10.2020

Innerhalb des Plangebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen für den Schmutz- und Regenwasserkanal ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser festgesetzt, auf dem bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser errichtet werden dürfen.



bestehende Regenrückhaltung des Baugebietes „Auf dem Engwinkel“

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

Zur Planung liegt ein Umwelttechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH vom 31.07.2020 vor, der zu folgenden Ergebnissen kommt:

Der Untergrund wird von den Verwitterungsprodukten der anstehenden basaltischen Ausgangsgesteine gebildet. Diese sind stückig bis sandig ausgebildet, können aber auch tonige Einlagerungen enthalten. Der Untergrund ist insgesamt aufgrund der Versuche als schwach durchlässig nach DIN 18130-1 zu bewerten. Mit den Bohrlochinfiltrationsversuchen wurden Durchlässigkeiten ermittelt, die oberhalb des entwässerungstechnisch relevanten Bereiches nach DWA-Merkblatt A138 von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s liegen.

Generell sind bei Versickerungsanlagen infolge unvermeidbarer Materialeinspülung und Sedimentation gegenüber den gemessenen Durchlässigkeiten tendenziell abnehmende Werte zu erwarten. Die ermittelten Prüfwerte sollten daher mit einem Sicherheitsfaktor ≈ 2 abgemindert werden. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet somit nicht dauerhaft gewährleistet. Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstandes und des DWA-Merkblatt A138 zu planen.

3.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Bell Vue GmbH & Co.KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrigh als Investor hat das Flurstück vom derzeitigen Eigentümer notariell gesichert.

Die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche wird nach der Realisierung ins Eigentum des Ortsgemeinde Bell übertragen.

3.6 Planungsalternativen

Es gab im Vorfeld zur Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes konzeptionelle Planungen des Investors, die in Anpassung an die zwischenzeitlich erstellten Flachplanungen, insbesondere zur verkehrstechnischen Erschließung weitgehend als Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen. (vgl. Seite 6)

Eine neue gewerbliche Nutzung kommt an dieser Stelle nicht in Betracht. Dafür besteht weder ein konkreter Bedarf, noch wäre in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung eine solche mit entsprechendem Störpotenzial verbundene Nutzung geboten.

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 Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. 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 BauN-VO) 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 Bau- substanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

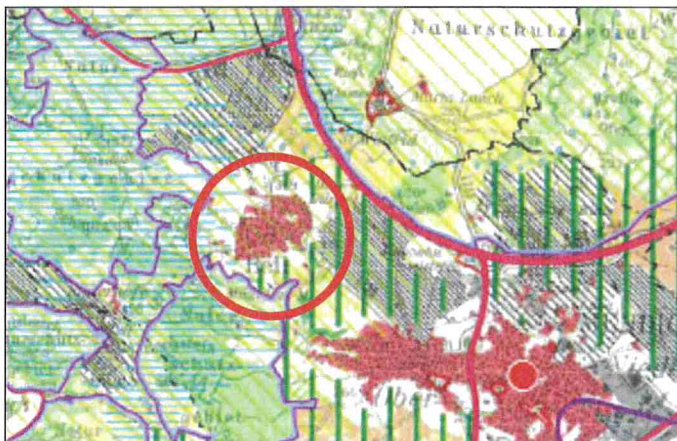
Diesen Zielen und Grundsätzen wird das Vorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zweifelsfrei gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke eine gemischte Baufläche dar, diese Darstellung ist jedoch nicht städtebaulich gewollt und begründet, sondern resultiert nur aus der vormaligen Nutzung, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes in ihrem Fortbestand nicht in Frage gestellt werden sollte. Da diese gewerbliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, ist für das Plangebiet eine wohnbauliche Nutzung nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan dient dazu, eine ordnungsgemäße Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen über eine öffentliche Straße zu gewährleisten sowie die Anordnung und Dimensionierung der Gebäude zu bestimmen. Der Bebauungsplan schafft kein neues Baurecht, auch nicht für eine Wohnbebauung, die erst durch den Bebauungsplan zulässig würde. Insofern würde sich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes schon alleine dadurch ergeben, indem an dem geplanten Standort künftig keine gewerbliche Nutzung mehr stattfindet und dieser nur noch einer Wohnbebauung dient. Die Ortsgemeinde hätte auch auf die Festsetzungen einer Gebietsart nach § 4 BauNVO im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) verzichten können. Die Wohnbebauung wäre dann nach § 34 BauGB zulässig. Insofern stellt eine künftige Anpassung des Flächennutzungsplanes keine bewusste planerische Entscheidung dar, sondern eine Bestandsanpassung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung, bei der die Schwellenwertberechnung in Verbindung mit Z 31 des LEP IV nicht zum Tragen kommen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

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

Bell hat keine zentralörtliche Funktion. Grundzentrum (Z) ist Mendig. Die Ortslage von Bell ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.



Kartenauszug

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.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 61 Landesplanung vom 01.03.2021 gilt es darüber hinaus folgende Belange der Raumordnung zu beachten:

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

G71 Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Wälder im Sinne des Grundsatzes G71 sind von der Planung nicht betroffen.

G 72 Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Offenlandbereiche im Sinne des Grundsatzes G72 sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wurde bereits baulich genutzt.

G 73 Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen im Sinne des Grundsatzes G73 sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und wurde bereits baulich genutzt.

G74 In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und wurde bereits baulich genutzt. Besondere Klimafunktion im Sinne des Grundsatzes G74 können dem Plangebiet somit nicht zugeordnet werden. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet lässt der vorliegende Bebauungsplan nur eine GRZ von 0,4 zu und verringert somit den Versiegelungsgrad. Zudem sind Garagendächer zu begrünen und Strauchhecken zu pflanzen. Damit wird den Belangen des Klimaschutzes in Anbetracht der innerörtlichen Lage und des bestehenden Baurechts angemessen Rechnung getragen.

G75 Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Ge-

biet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Es liegen keine Informationen darüber vor, dass im Plangebiet mit einem planungsrelevanten Radonpotenzial im Sinne des Grundsatzes G75 zu rechnen ist.

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).

2.2.4 Freizeit. Erholung und Tourismus

G95 Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

G96 Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G97 In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G98 Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

G99 Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

G 100 Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

G 101 In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Den Zielen des Investors und dem Umfeld entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da die geplante Erschließung nur für eine geringe Verkehrsbelastung geeignet ist, die sich im Wesentlichen auf Anliegerverkehr beschränken soll, werden außer Wohngebäuden nur nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass diese Ausnahmen mit der Wohnqualität eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen kommen im Plangebiet nicht in Betracht und werden daher ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl schöpft die Werte des § 17 BauNVO für eine zweigeschossige Bebauung aus. Um Umweltbelangen und einer Begrenzung abzuleitenden Niederschlagswassers gerecht zu werden, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO nur als wasserdurchlässige Befestigung oder als Dachbegrünung zulässig. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht sowohl dem Planungsziel des Investors als auch der umliegenden Bebauung.

Die Höhe der neuen Gebäude wird zum einen durch die Festsetzung einer Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses begrenzt, die maximal 0,50 m über dem Straßenrand liegen darf, gemessen in der Mitte der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. Zum andern werden bezogen auf diese Höhe eine First- und Traufhöhe festgesetzt, die mit 10,00 m bzw. 6,50 m dem dörflichen Umfeld gerecht werden und dabei eine zweckmäßige zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulassen. Damit die Traufhöhe ihre städtebauliche Wirkung entfalten kann, muss diese auf mindestens 50 % der Dachlänge und auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten eingehalten werden. Dazu gehört auch, dass Dachaufbauten auf 30 % der Gesamtdachfläche eingeschränkt werden.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Das entspricht der geplanten Bebauung und begrenzt zudem in Verbindung mit der Einschränkung der Zahl der Wohnungen das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) um bis zu 1,50 m sind grundsätzlich zulässig.

Garagen dürfen wie die Wohngebäude nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das gilt selbstverständlich nicht für Stellplätze und Zufahrten, die auch zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind.

Terrassen, Wege und geländegleiche bauliche Anlagen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über angrenzendem Gelände dürfen auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Zudem ist je Grundstück ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und 25 qm umbauten Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere vermieden werden, dass bauliche Anlagen zu nah an die vorhandene Nachbarbebauung heranrücken und diese unnötig beeinträchtigen können.

5.1.4 sonstige Festsetzungen

Um den Anliegerverkehr zu begrenzen, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit werden auch die Zahl und der Flächenbedarf der erforderlichen Pkw-Stellplätze begrenzt.

Damit Versorgungsleitungen nicht unnötig das Ortsbild stören, sind diese nur unterirdisch zulässig.

Die Maßnahmen zum Artenschutz ergeben sich aus der Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, vom 11.05.2020 und sind dort erläutert (siehe Kapitel 6.1.3 Artenschutz).

Als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Bau-Schalldämm-Maße für schutzbedürftige Räume festgesetzt, die sich aus dem gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel (tags) ergeben. Mit diesen Maßnahmen werden die künftigen Bewohner vor Verkehrslärm der Haupt-/ Landesstraße geschützt (siehe Kapitel 6.2 Immissionsschutz).

Um ein mögliches Konfliktpotenzial mit umliegend bereits bebauten Grundstücken zu vermeiden, bleibt ein 2 m breiter Streifen einer Bepflanzung mit Sträuchern vorbehalten, der allenfalls eingefriedet werden darf und ansonsten frei von baulichen Anlagen zu halten ist.

Um Auswirkungen des Klimawandels und zunehmenden Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere entgegen zu wirken, müssen Dächer von Garagen mit standortgeeigneten Gräsern und Kräutern flächendeckend begrünt werden. Die Schichtstärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen, damit sich Pflanzen auch dauerhaft etablieren können.

Schließlich trifft der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform sowie zur optisch ansprechenden Begrünung baulich nicht genutzter Freiflächen bei gleichzeitigem Ausschluss von ökologisch und städtebaulich geringwertigeren „Schottergärten“. Zudem sind Müllbehälter auf den Grundstücken so zu platzieren oder einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und nicht unnötig störend wirken.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ 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 Landespflge

6.1.1 Vorgaben

Durch die innerörtliche Lage sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen. Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt.

6.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Das Gelände ist zu über 80 % baulich genutzt. Der Rest umfasst ungenutzte Brach- bzw. Grünflächen, wie das nachfolgende Luftbild zeigt.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

6.1.3 Artenschutz

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, vom 11.05.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung, weiterführende Maßnahmen und Fazit der Prüfung

Fledermausarten:

Quartiere (Winterquartiere) gebäudebewohnender Fledermausarten sind höchst unwahrscheinlich und können mit letzter Sicherheit allenfalls für Einzelindividuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die meist in konventioneller Bauweise errichteten Gebäude besitzen kein Potential als Wochenstube oder Winterquartier. Es fehlen ausreichend dimensionierte Öffnungen in den Gebäuden bzw. Hangplätze.

Ein Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten ist nicht abbildbar. Die Qualität der wenigen, potentiell nutzbaren Zwischenquartiere, kann durch das Umland kompensiert werden. Eine Verschlechterung der Lokalpopulation ist nicht abbildbar. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten vermeidbar.

Folglich ist für die Durchführung der Abbrucharbeiten eine Bauzeitbeschränkung zu beachten. Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Eine vorausgehende Besatzkontrolle ist in diesem Zeitfenster nicht erforderlich.

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein tierfreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

Ist das beschriebene Zeitfenster zum Abbruch aus dringenden terminlichen Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine umfängliche Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potentiell geeigneter Lebensräume erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch.

Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Brutvögel:

Der Nachweis zur Nutzung der Gebäudesubstanz konnte nicht geführt werden. Beschädigten Stellen an der Wand- oder Dachkonstruktion sind in geringem Umfang zwar nachweisbar, jedoch fehlen ausreichend dimensionierte Einflugöffnungen (siehe auch Fotodokumentation).

Die meist in konventioneller Bauweise errichteten Gebäude besitzen ein grundsätzliches Potential zur Nutzung als Fortpflanzungsstätte. Da Dämmungen und Fassaden von Neubauten das hier verlustige Potential i.d.R. nicht kompensieren können, ist der Verlust im Sinne der Vermeidung einer Verschlechterung zu kompensieren. Die zwingende Notwendigkeit einer vorgezogenen Kompensation ist jedoch nicht gegeben. Temporär kann der Verlust durch das Umland kompensiert werden.

Der Verlust des Lebensraumpotentials ist zu kompensieren. Dazu sind im Zuge der Baumaßnahme durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 3 Stück künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter und eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalken zu montieren. Auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten. Es können auch Fassadensysteme verwandt werden, die sich in die Wandstruktur der neuen Gebäude integrieren lassen (auch in WDVS verwendbar).

Für die Durchführung der Abbrucharbeiten ist eine Bauzeitbeschränkung zu beachten. Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Ist dieses Zeitfenster aus dringenden terminlichen Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potentiell geeigneter Fortpflanzungsstätten erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch.

Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Amphibien:

Amphibische Lebensräume sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Reptilien:

Lebensräume von Reptilien sind von der Maßnahme nicht betroffen.

FAZIT:

Unter Einhaltung der oben genannten Festsetzungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG verhindert werden.

Die aufgeführte Bauzeitbeschränkung für Abbrucharbeiten wird verbindlich festgesetzt. Die Umsetzung der übrigen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Ortsgemeinde geregelt. Mit dem Vertrag kann flexibel gesteuert werden, welche Nisthilfe auf welchem der künftigen Grundstücke einzuplanen ist.

6.2 Immissionsschutz

Das vorliegende Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 05.11.2020 kommt zu den Ergebnissen, dass auf Grundlage der prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 innerhalb des Plangebietes während des Tages- und Nachtzeitraumes im straßennahen nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Es handelt sich somit um ein schalltechnisch vorbelastetes Plangebiet. Von Norden nach Süden verlaufend nehmen die Beurteilungspegel immer weiter ab, so dass ab der Hälfte des Plangebietes die Orientierungswerte eingehalten werden und an der südlichen Grundstücksgrenze die Orientierungswerte um bis zu 7 dB unterschritten werden. Bei einer Bebauung des Plangebietes entsprechend des „Gestaltungsplan Außenanlagen“ sind insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Fassadenbereiche aufgrund der dann vorliegenden Schallabschirmung durch die Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen wurden innerhalb des Plangebietes die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt und kartenmäßig dargestellt. Diese dienen als Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz.

Im vorliegenden Fall beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht mehr als 10 dB, sodass während des Tageszeitraumes die höhere Anforderung an den Schallschutz vorliegt. Eine separate Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel während des Nachtzeitraumes ist daher nicht erforderlich.

(vgl. DIN 4109-2:2018-01, Absatz 4.4.5: „Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes. Aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).“)

6.3 Schadstoffe in Bestandsgebäuden

Zur Planung liegt ein Umwelttechnischer Bericht zur Schadstofffassung in Bestandsgebäuden von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH vom 31.07.2020 vor, der zu folgenden Ergebnissen kommt:

Nachfolgend sind die zu erwartenden Hauptstoffgruppen mit zugehöriger Abfallschlüsselnummer aufgelistet (Ergänzungen sind möglich):

Abfallschlüssel	Material
170101	Beton (unbelastet)
170103	Fliesen und Keramik (unbelastet)
170107	Mauerwerk und Beton (unbelastet)
170201	Holz
170203	Kunststoff
170204*	Holz, Kategorie IV
170301*	Kohlenteerhaltige Bitumengemische
170302	Bitumengemische
170407	Gemischte Metalle
170411	Kabel
170603*	Dämmmaterial (Glas- und Steinwolle)
170604	Dämmmaterial
170605*	asbesthaltige Baustoffe
170802	Baustoffe auf Gipsbasis
170904	sonstige Bau- und Abbruchabfälle
200102	Glas
200121*	Leuchtstoffröhren und andere quecksilberhaltige Abfälle

Sämtliche Rückbauarbeiten schadstoffhaltiger Bausubstanz sind unter Einhaltung der vorgeschriebenen Arbeitsschutzmaßnahmen gemäß der TRGS 524 durchzuführen. Die im vorliegenden Bericht aufgeführten, zu separierenden Abbruchmaterialien entsprechen den im Rahmen der Begehung festgestellten Stoffe. Dabei ist nicht völlig auszuschließen, dass darüber hinaus weitere belastete Baustoffe auftreten können, die aufgrund von bislang nicht geöffneten Überdeckungen nicht erkannt wurden. Sofern im Rahmen des Rückbaus weitere zu separierende Baumaterialien auftreten, sind diese unter Einhaltung des erforderlichen Arbeitsschutzes auszubauen und entsprechend der Abfallrichtlinien zu verwerten/beseitigen.

Der Rückbau vorhandener baulicher Anlagen wird nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Wichtig für die durch den Bebauungsplan zulässige Wohnbebauung ist jedoch, dass der Rückbau so erfolgt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die künftige Nutzung entstehen können.

6.4 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Platzierung baulicher Anlagen und Begrünungsmaßnahmen kann keine neue Nutzung entstehen, die das Umfeld relevant stören oder beeinträchtigen kann. Es ist keine Nutzung zulässig, die in Art und Ausmaß nicht der Umgebungsbebauung entspricht. Die Erschließung ist zudem so konzipiert, dass davon nur der bisherige Grundstückseigentümer mit den in seinem Eigentum verbleibenden (Rest-)Flächen betroffen ist.

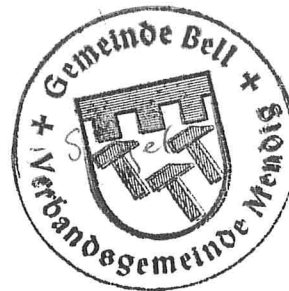
7 Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Investor die vorhandenen baulichen Anlagen entfernen lassen und die geplanten Erschließungsanlagen errichten. Dafür kann ein Zeitrahmen von etwa 12 bis 18 Monaten veranschlagt werden.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße wird diese voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 an die Ortsgemeinde Bell übergeben. Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung werden gleichzeitig ins Eigentum der Werke der Verbandsgemeinde Mendig übertragen.

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.

Bell, den 17.01.2022



Stefan Zepp
Ortsbürgermeister