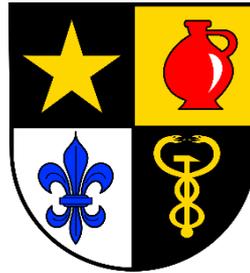


Ortsgemeinde Treis-Karden



Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“

12. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	5
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehendes Baurecht:	7
2.5	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
2.6	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	8
2.7	Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler	9
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	10
3.1	Geplantes Bauvorhaben	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung	14
3.5	Ver- und Entsorgung, Trafostation	14
3.6	Niederschlagswasserbewirtschaftung	14
3.7	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	15
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.9	Immissionsschutzbelange	16
3.10	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
3.11	Archäologie	23
3.12	Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzfluteneignisse	23
3.13	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	25
4.	Wesentliche Planungsvarianten	25
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	25
6.	Kosten und Finanzierung	25

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (rote Abgrenzung, unmaßstäblich)	3
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	5
Abb. 3:	Auszug aus der Neufassung zum Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Lage des Plangebiets siehe Pfeil	6
Abb. 4:	Auszug Liegenschaftskataster mit Überlagerung Bebauungsplan „Süd-östliche Ortserweiterung“ und dessen Änderungen. Lage Plangebiet s. Pfeil.	7
Abb. 5:	Darstellung des Plangebietes mit Sicht gen Süden von der Straße „An der Hauptstraße“	8
Abb. 6:	Ansicht Norden des geplanten Bauvorhabens (Ternes Architekten, Stand: 29.11.24)	10
Abb. 7:	Ansicht West des geplanten Bauvorhabens (Ternes Architekten, Stand: 29.11.24)	10
Abb. 8:	Anlage 1 - Ergebnislageplan der schalltechnischen Untersuchung	17
Abb. 9:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld	24

Anlagen

- Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“, 12. Änderung, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand April 2025
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung" - 12. Änderung, Treis-Karden, Büro SAI Deichmüller, Vallendar, Stand: Mai 2025

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Innerhalb der Ortsgemeinde Treis-Karden soll östlich der Konrad-Adenauer-Schule die Errichtung von zwei Wohngebäude baurechtlich gesichert werden, siehe nachfolgende Abbildung mit der rot gestrichelten Abgrenzung.

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Treis, Flur 28 und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südöstliche Ortserweiterung“. In diesem Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schul- und Sportzentrum“ festgesetzt. Diese Fläche wird als Schulerweiterungsfläche bzw. für schulische Außenanlagen nicht mehr benötigt. Der Verkauf des Grundstücks wurde bereits an einen Vorhabenträger notariell vollzogen.

Planungsziele:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des o. a. Vorhabens sowie begleitend die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für eine Teilfläche der bestehenden Straße „An der Hauptschule“ im Rahmen der 12. Änderung des o.a. Bebauungsplans.

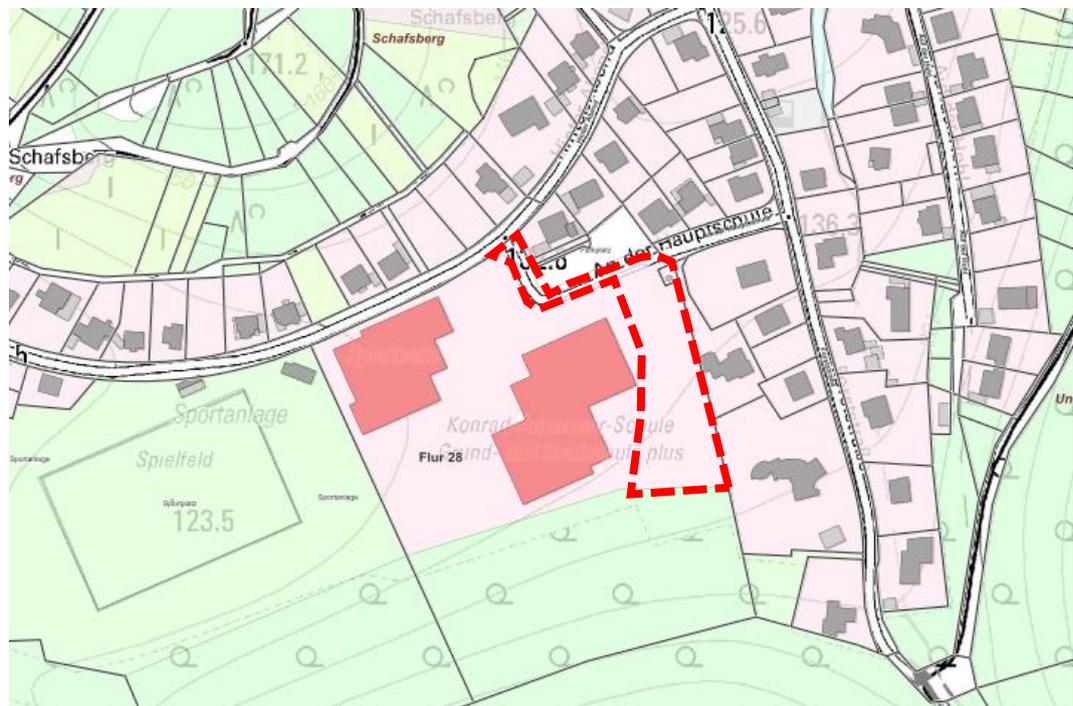


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rote Abgrenzung, unmaßstäblich)

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- bereits aufgrund der Plangebietsgröße von insgesamt ca. 3.916 m² die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche) erheblich unterschritten wird,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sicher ausgeschlossen werden kann, weil die Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären und
- allein von der geplanten Festsetzung eines Teilstücks der (bereits bestehenden und verkehrlich genutzten) Straße „An der Hauptschule“ als öffentliche Verkehrsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine vertiefende Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG bzw. hier eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfordern würden.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

In den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (wie vorliegend) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist die Abarbeitung der sog. „Eingriffsregelung“ in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Unabhängig von der Verfahrensart sind aber die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Die Ortsgemeinde Treis-Karden befindet sich innerhalb eines ländlichen Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 ≤ 30 PKW-Minuten). Die Ortsgemeinde gehört zu dem verpflichtend kooperierenden Mittelzentrum Cochem, das in einer Entfernung von ca. 12,5 km zur Ortsgemeinde auf der gegenüberliegenden Moselseite liegt. Das Plangebiet wird durch die Darstellung des landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus überlagert. Der Planbereich befindet sich im Erholungs- und Erlebnisraum „Moseltal (19 a)“, geprägt durch „Große Flusslandschaft mit überwiegend steilen Hängen und enger Talsohle. Geprägt durch Felsen, Trockenvegetation, Weinberge, Burgen, historische Ortsbilder. Einzigartiges Relief, z. B. mit sehr markanten Umlauftälern und -bergen und talbegleitenden, durch Wald, Magerwiesen und Streuobst geprägten Randhöhen, die durch enge, schroffe Seitentäler gegliedert sind.“ Ebenfalls liegt der Planbereich innerhalb des Kulturhistorischen Landschaftsraum „Moselhunsrück (6.1)“.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.



Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Die geplanten Wohnnutzung (ca. Lage siehe blauer Pfeil) steht auf der Maßstabsebene des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald nicht im Widerspruch zu den Darstellung von Siedlungsflächen und der angrenzenden Sonderbaufläche für den Bereich des Schulzentrums (rote Abgrenzung).

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 die Neufassung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungs- und Umweltbericht gebilligt.

Mit Bescheid vom 07.10.2024 hat die Kreisverwaltung Cochem-Zell die Neufassung des Flächennutzungsplans 2040 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) örtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Neufassung des Flächennutzungsplans 2040 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gekennzeichnet. Direkt angrenzend zur Sonderbaufläche (östlich) sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich grenzen Flächen für Wald an den Geltungsbereich an.



Abb. 3: Auszug aus der Neufassung zum Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Lage des Plangebiets siehe Pfeil

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren sieht für den Änderungsbereich anstelle der bisherigen Sonderbauflächendarstellung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. eine Wohnbaufläche und für einen weiteren Teilbereich eine öffentliche Verkehrsfläche – hier der westliche Teilbereich der bereits bestehenden Straße „An der Hauptschule“ – vor. Somit entspricht die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans „Südöstliche Ortserweiterung“ nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem planerischem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB kann aber im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden und somit dem o.a. Entwicklungsgebot entsprechen werden.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

2.4 Bestehendes Baurecht:

Im Plangebiet ist der am 11.07.1971 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Süd-östliche Ortserweiterung“ rechtskräftig. Inzwischen erfolgten in verschiedenen Plangebietsbereichen 11. Änderungen dieses Bauleitplans.



Abb. 4: Auszug Liegenschaftskataster mit Überlagerung Bebauungsplan „Süd-östliche Ortserweiterung“ und dessen Änderungen. Lage Plangebiet s. Pfeil.

Für das Plangebiet werden öffentliche Bedarfsflächen zeichnerisch festgesetzt, ohne weitere detaillierte Festsetzungen zu treffen. Das angrenzende allgemeine Wohngebiet wird im Ursprungsplan mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zudem wurde in diesem, abhängig von der Geschossigkeit, eine GFZ von 0,4 (1 Geschoss) bzw. 0,7 (2 Geschosse), eine maximale Geschossigkeit von 2 Geschossen, sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

2.5 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Treis-Karden, auf einer Höhe von ca. 133,5 – ca. 146,0 m ü. NHN zwischen dem örtlichen Schulzentrum der Konrad-Adenauer-Grund- und Realschule Plus und einem direkt angrenzenden Wohngebiet.

Die innerörtliche Erschließung zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Straße „An der Hauptschule“, die wie zuvor dargestellt in Teilen Bestandteil des Geltungsbereiches der hiesigen Bebauungsplanänderung ist und talabwärts in Richtung Ortslage führt. Ebenso ist eine Zufahrtmöglichkeit aus östlicher Richtung ebenfalls über die Straße „An der Hauptschule“ gegeben.

Das Plangebiet ist hieran anschließend über die östlich zuführende Forststraße oder über die westlich zuführende Straße „Im Schafsberg“ und anschließend über die Kirchberger Straße (L 202) verkehrlich an die im Moseltal liegenden Ortskernbereiche Treis und Karden angebunden. Überörtliche Verbindungen bestehen hier über die B 49 in Richtung Koblenz bzw. über die B 416 in Richtung Cochem/Trier sowie über Moselstrecke der Bahn Koblenz-Trier.

2.6 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Treis und direkt westlich angrenzend an ein Wohngebiet sowie östlich angrenzend die an die Konrad-Adenauer-Schule (Grund- und Realschule Plus) mit mehreren Hauptgebäuden, angrenzender Sporthalle und Sportplatzanlage. Im Norden begrenzt die Straße „An der Hauptstraße“ das geplante Baugebiet. Südlich grenzen bewaldete Hangflächen an den Geltungsbereich an.



Abb. 5: Darstellung des Plangebietes mit Sicht gen Süden von der Straße „An der Hauptstraße“¹

¹ Quelle: Google Street View, Stand: 02.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen, und der Topografie durch Hangbebauung städtebaulich heterogen geprägt. Bis auf die Gebäude des Schulzentrums (mit einer gemittelten Höhe von ca. 14 m) liegen die Wohngebäude im direkten Umfeld bei Höhen zwischen 8 und 10 m mit 1-2 Vollgeschossen und größeren Gartenflächen. Gargen- und/ oder Kellergeschosse sind zum Teil eingegraben, was der Topografie der Ortslage geschuldet ist.

2.7 Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaft „Nordöstlicher Moselhunsrück (245.3)“ der Großlandschaft Hunsrück.¹

Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 225 m (ab Mitte des Geltungsbereiches) befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018).

In südwestlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 400 m (ab Mitte des Geltungsbereiches) befindet sich das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-7000-047).

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002). Innerhalb der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 (RVO-7100-19790517T120000) besagt § 1 (2): *„die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. [...]“*²

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit dem die Satzung rechtskräftig wird, werden die Flächen des Geltungsbereiches somit nicht mehr als Bestandteil des Schutzgebietes betrachtet.

Östlich zum Geltungsbereich, in einer Entfernung von ca. 80 m befindet sich der Hainbuchenborn, ein Gewässer 3. Ordnung. Westlich, in einer Entfernung von ca. 520 m befindet sich der Flaumbach, ein Gewässer 2. Ordnung.

Weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie Biotopkomplexe befinden sich nicht innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereichs.

In einer Entfernung von ca. 550 bzw. 700 m Luftlinie in südwestliche Richtung zum Plangebiet befinden sich die gelisteten Kulturdenkmalanlagen der Burg Treis (*Bergfried, Bruchstein, zwischen 1152 und 1169, große Teile der Befestigung, Tor, Burgmannenhaus, Palas und Kemenate der im 11. Jh. gegründeten Burganlage*) und der Burg Wildburg (*Palas, Bergfried, wohl vor 1122; Gesamtanlage*)³. Beide Burganlagen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=245.3, Stand: 28.11.2024

² <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-002.pdf>, Stand: 28.11.2024

³ https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Kreis_Cochem-Zell.pdf, Stand: 02.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

3.1 Geplantes Bauvorhaben

Für das Plangebiet ist durch einen Vorhabenträger die Errichtung von zwei Gebäuden inkl. einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Zwischen den Gebäuden ist der hier nicht überbaute Teilbereich des Garagengeschosses als Freianlagenfläche geplant und nutzbar.



**Abb. 6: Ansicht Norden des geplanten Bauvorhabens
(Ternes Architekten, Stand: 29.11.24)**



**Abb. 7: Ansicht West des geplanten Bauvorhabens
(Ternes Architekten, Stand: 29.11.24)**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird zur Wohnraumbeschaffung eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vorgesehen. Insgesamt sollen hierdurch ca. 28 barrierefreie Wohnungen neu entstehen. Die mit der Wohnnutzung verbundenen / erforderlichen PKW-Stellplätze sollen dabei nahezu ausschließlich innerhalb einer Tiefgarage hergestellt bzw. nachgewiesen werden, die als gemeinsames Garagengeschoss unterhalb der beiden geplanten Wohngebäude vorgesehen wird.

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Das nördliche Wohngebäude ist mit zwei, das südliche Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen, jeweils zuzüglich Staffelgeschoss sowie mit flachgeneigten Dachformen, geplant.

Grünflächen, Freianlagen und Spielmöglichkeiten (z.T. zwischen den Baukörpern und insbesondere im südlichen, rückwärtigen Plangebietsbereich) sollen die Freiflächenbereiche gestalterisch prägen und so eine angemessene städtebauliche und landschaftsgerechte Integration der geplanten Bebauung in das bestehende Orts-/ Landschaftsbild ermöglichen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese Art der baulichen Nutzung dem Gebietscharakteristik der nördlich und östlich angrenzenden Umgebungs- / Wohnbebauung am besten entspricht.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (s. § 4 (2) Nr. 3 der BauNVO) werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung hiervon abweichend als nur ausnahmsweise zulässig erklärt, da diese Anlagen nicht prioritär den hier verfolgten städtebaulichen Planungszielen (Schaffung von Wohnraum) entsprechen.

Im Bedarfs- /Ausnahmefall wären diese Anlagen aber als untergeordneten Nutzung zur Haupt-/ Wohnnutzung für das geplante Baugebiet und dessen Umfeld ebenfalls als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und Ferienwohnungen nach §13a BauNVO¹ sind weiterhin als Ausnahme bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Wohngebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig. Durch dies bauliche Unterordnung gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung nach § 4 (3) Nr. 1 oder Nr.2 BauNVO wird aber noch angemessen die Gebietsverträglichkeit im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet gewahrt.

Die nach der Baunutzungsverordnung in einem allgemeinem Wohngebiet nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden abweichend hiervon aber als unzulässig erklärt, da sie nicht den städtebaulichen Planungszielen entsprechen und zu städtebaulichen Spannungen mit dem direkten, durch Wohnnutzung geprägten Umfeld des Plangebietes führen könnten.

¹ Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen). Diese gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder bei untergeordneten Räumen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1.

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Der Bereich der Erschließungsstraße „An der Hauptschule“ wird gemäß der aktuellen Nutzung und baulichen Ausprägung innerhalb der Planzeichnung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zum Maß der baulichen Nutzung nach Baugebietsbereichen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen unterschiedlich getroffenen Regelungen dienen zum einen zur Schaffung der hier erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Wohnbauvorhaben. Zum anderen dienen diese differenzierten Festsetzungen aber auch dazu, konkrete und örtlich differenzierte Obergrenzen für die zukünftig maximal zulässigen baulichen Nutzungen (hier insbesondere hinsichtlich der maximal zulässigen Bauhöhen) zu setzen.

Dadurch, dass der gesamte Baukörper in den bestehenden Hang eingegraben werden muss, dienen die Höhenfestsetzungen in den Baugebietsbereichen D und E zur Sicherstellung der für die hier verfolgte Bebauungskonzeption notwendigen und baurechtlich genehmigungsbedürftigen Stützmauern.

Die hier getroffenen Festsetzungen orientieren sich wie die Planungskonzept der Architekten und des Vorhabenträgers aber auch an die baulichen Bestandsfirshöhen von den östlich und westlich angrenzenden, benachbarten Gebäuden, um sich in das vorhandene Ortsbild städtebaulich verträglich einzufügen, siehe vorherige Abbildung 5.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Die in der Planzeichnung eingetragene **maximal zulässige Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt für das gesamte Baugrundstück 0,4. Die **maximal zulässige Geschossflächenzahl** (GFZ) wird für das gesamte Baugrundstück mit 1,2 festgesetzt. Die so festgesetzte GRZ und GFZ ermöglichen die Umsetzung der verfolgten Planungsziele (Nachverdichtung und eine substantielle Anzahl von neu geschaffenen Wohnungen). Zudem stellen diese Festsetzungen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Bezogen auf die **maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen** werden innerhalb des Plangebietes drei Baugebietsbereiche (**A + B + C**) für die zulässige Höhenstaffelung der zwei Wohngebäude und für den nicht überbauten Teilbereich des Garagengeschosses abgegrenzt.

Bezogen auf die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** werden fünf Baugebietsbereiche (**A + B + C + D + E**) in der Planzeichnung abgegrenzt.

In den Baugebietsbereichen **D + E** sind aber nur „Hochbauten“ in Form von hier erforderlichen Stützmauern inkl. Einfriedungen / Absturzsicherungen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen mit unterschiedlichen Baubereichen (mit jeweils unterschiedlichen Zulässigkeiten bzgl. der Anzahl von Vollgeschossen und Höhen

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

baulicher Anlagen) gewährleisten eine städtebaulich und architektonisch bewusst verfolgte Höhenstaffelung der baulicher Anlagen. Hierdurch soll erreicht werden, dass visuell das geplante Vorhaben als zwei Einzelgebäude wahrgenommen wird, eine Auflockerung der Bebauung sichergestellt wird und ein zusammenwachsen der Gebäude / eine zu massive Bebauung des Plangebiets sicher ausgeschlossen wird. Die folgende Tabelle veranschaulicht die nach Baugebietsbereichen differenziert getroffenen Regelungen:

Baugebietsbereiche	zulässige bauliche (Haupt-)Anlagen	max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)	max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN
A	Wohngebäude	II	147,0
B	Wohngebäude (höher gestaffelt)	III	150,0
C	Garagengeschoss (nicht überbauter Teil)	I	137,0
D	Stützmauern	--	138,0
E	Stützmauern	--	144,0

Bezogen auf das Höhen-Niveau des an das Baugrundstück angrenzenden Bürgersteigs der Straße „An der Hauptschule“ mit rd. 135,5 m ü. NHN sind Gebäudehöhen der Staffelgeschosse von ca. 11,5 m (Baugebietsbereich A) bis ca. 14,5 m (Baugebietsbereich B) zulässig. Hierbei ist aber anzumerken, dass aufgrund der zuvor dargestellten Höhenstaffelung und der geplanten „Eingrabung“ in das hängige Gelände die sichtbaren Einzel-Fassadenhöhen insbesondere aus Norden und von Osten her betrachtet erheblich geringer /niedriger visuell in Erscheinung treten werden.

In den **Baugebietsbereichen A und B** dürfen weiterhin einzelne untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile auf dem Dach die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,00 m übersteigen. Um nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu verhindern, wird diese zulässige Überschreitung zum einen auf 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Hiervon abweichend werden aber aufgeständerte Solaranlagen (z.B. thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) zwar nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über die o.a. zulässige Höhe (hier aber ohne eine Flächenbeschränkung!) für zulässig erklärt.

Im **Baugebietsbereich C** dürfen technische und gestalterische Aufbauten wie z.B. Absturzsicherungen, Pflanzkübel, Pergolen, Spielgeräte die maximal zulässige Höhe des Garagengeschosses um bis zu max. 3,00 m übersteigen.

In den **Baugebietsbereichen D und E** dürfen transparente Absturzsicherungen und Einfriedungen die maximal zulässige Höhe der zulässig erklärten Stützmauern um bis zu max. 1,20 m übersteigen.

Die hier eingeräumten Überschreitungen der o.a. max. Höhenfestsetzungen dienen zur Sicherstellung von aktuellen und zeitgemäßen funktionalen, technischen, energetischen und sicherheitsrelevanten (hier Absturzsicherungen) Anforderungen seitens größerer Bauvorhaben. Diese in „Angebots-Bebauungsplänen“ üblichen Regelungen werden wie vorliegend als städtebaulich verträglich bewertet.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Länge des geplanten Baukörper (zwei Hauptgebäude mit gemeinsamer Tiefgarage im UG mit insg. > 60 Meter Länge) und zusätzlichen, rückwärtigen baulichen Freianlagen (Garten-Terrassen) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind in Anlehnung an einer „offenen Bebauung“ mit Grenzabstand gemäß der LBauO RLP zu errichten. Abweichend von einer offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.

3.5 Ver- und Entsorgung, Trafostation

Das Planumfeld wird aktuell im Mischwassersystem entwässert. Auf Grundlage des § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (fehlende Versickerungseignung des Bodens und Untergrundes) in Verbindung mit der gegebenen topografischen Situation (Hanglage) sowie dem Fehlen eines Gewässers als Vorfluter kann nur innerhalb des Plangebiets Vorrichtungen zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen werden. Sollte die Ortsgemeinde ihr Kanalnetz zukünftig im Bereich der Straße „An der Hauptschule“ dahingehend anpassen, dass Entwässerungskanäle im Trennsystem verlegt werden, kann das Plangebiet dann auch entsprechend im Trennsystem entwässern und wurde planerisch bereits berücksichtigt.

Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsbereich und der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird von einer gesicherten Ver- und Entsorgung der Baugebiete ausgegangen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich aktuell eine Trafostation des ortsansässigen Stromlieferanten. Diese ist außer Betrieb und wird nicht mehr benötigt. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens soll diese Trafostation abgerissen werden.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der zusätzlich geplanten großflächigen oberirdischen Bebauung des Plangebiets und der o.a. topografischen und Boden- / Untergrundverhältnisse ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Geltungsbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaft-

¹ § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

lichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 5 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

„Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.“

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung (gemäß Ziffer C. 2 der textlichen Festsetzungen) wird das anfallende Regenwasser von Flachdachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert.

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte gemäß den getätigten Hinweisen anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

3.7 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Durch die Lage des Geltungsbereiches entlang der Straße „An der Hauptschule“ bzw. der östlich anschließenden Forststraße ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Weiterhin ist das Plangebiet bzw. das Schulzentrum über die Buslinien 741, 742, 744 und 745 der Verkehrsbetriebe Mittelrhein sehr gut an das ÖPNV-Netz und die Umlandgemeinden angeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten zwei Wohngebäude sollen innerhalb eines gemeinsamen, ebenerdigen Garagengeschosses unter den Wohngebäuden abgedeckt werden. Die Lage der Zufahrt des Plangebiets und des Garagengeschosses ergibt sich aus der Lage der Bushaltestelle im Norden des Plangebiets. Diese kann nur geringfügig nach Westen verschoben werden, so dass die erforderliche Zu- und Abfahrt des Baugrundstücks örtlich festgelegt werden muss, s. Planzeichnung als „Einfahrtsbereich“. Der verbleibende Bushaltestellenbereich wird durch die zeichnerische Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ planerisch berücksichtigt bzw. gesichert. Weiterhin erfolgt hiermit eine „Bündelung“ von Zufahrten (hier parallel zur östlich direkt angrenzenden Zufahrt von Haus Nr. 45).

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor Blendwirkungen sind bei Dacheindeckungen und bei der Gestaltung von Wandaußenflächen Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten flächigen Abdeckungen von Grün-/Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder mit Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.)

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und wird als unzulässig festgesetzt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird klarstellend festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke¹ flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind weiterhin Pultdächer, Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig. Diese Festsetzung dient zur Sicherstellung der architektonischen Entwurfsplanung sowie zur Umsetzbarkeit der festgesetzten Dachbegrünung. Alternativ wird hierdurch auch eine großflächige Überdeckung der Dachflächen durch Solaranlagen ermöglicht. Bei einer Aufständigung kann weiterhin eine optimale Ausrichtung der Anlage bzgl. Neigungswinkel und Himmelsrichtung erfolgen.

3.9 Immissionsschutzbelange

Bedingt durch das zuvor dargestellte Erfordernis der konkreten örtlichen Lage der Baugrundstückszufahrt und des geplanten Garagengeschosses (sowie der für die geplanten Wohnungen erforderlichen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze) ist eine potenzielle Lärm-Betroffenheit der Nachbarschaft durch die geplante Nutzung als Grundlage für die kommunale Abwägungsentscheidungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Zufahrt des geplanten Baugebiets befindet sich in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich „An der Hauptschule“, „Hinter Abend“ und Forststraße. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist weiterhin erforderlich, so weit wie möglich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten und wie zuvor dargestellt eine detaillierte Ermittlung zu einer potenziellen Betroffenheit bzgl. immissionsschutzrechtlichen Belangen zu treffen. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist mit der vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen des Verfahrens nachzuweisen.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Folgend werden die Ergebnisse der Berechnungen und Bewertungen aus dieser schalltechnischen Untersuchung in Auszügen wiedergegeben:

"Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der für die geplante Wohnanlage erforderlichen Stellplätze mit ihrem Zufahrtsbereich auf die Nachbarschaft untersucht. In der Tiefgarage werden 31 Stellplätze zur Verfügung stehen, im Freibereich der Zufahrt sind 2 Stellplätze vorgesehen.

Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus nicht öffentlichen Parkplätzen ist orientierend die TA-Lärm heranzuziehen. Danach müssen Parkplätze, Tiefgargen und Parkhäuser so errichtet und betrieben werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar schädliche

¹ Hiervon ausgenommen sind Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen)

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung" - 12. Änderung, Treis-Karden, Büro SAI Deichmüller, Vallendar, Stand: 28. Mai 2025

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“. Das Berechnungsverfahren, die Berechnungsansätze sowie die Beurteilungsgrundsätze sind in der Bayerische Parkplatzlärmstudie umfassend beschrieben. Bei Zugrundelegung der unter Punkt 2.2 aufgeführten Berechnungsparameter ist im Ergebnis festzuhalten, dass an der im geplanten Zufahrts- und Stellplatzbereich vorhandenen relevanten Wohnbebauung keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten zu verzeichnen sind.“

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen gemäß der TA-Lärm für das hier zu berücksichtigenden benachbarte Allgemeine Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

„Die Beurteilungspegel erreichen im Tageszeitraum maximal 38 dB(A), im Nachtzeitraum maximal 33 dB(A). Auch die kritischen Maximalpegel zur Nachtzeit liegen mit 57 dB(A) um 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist aus dem Ergebnis nicht abzuleiten.“¹

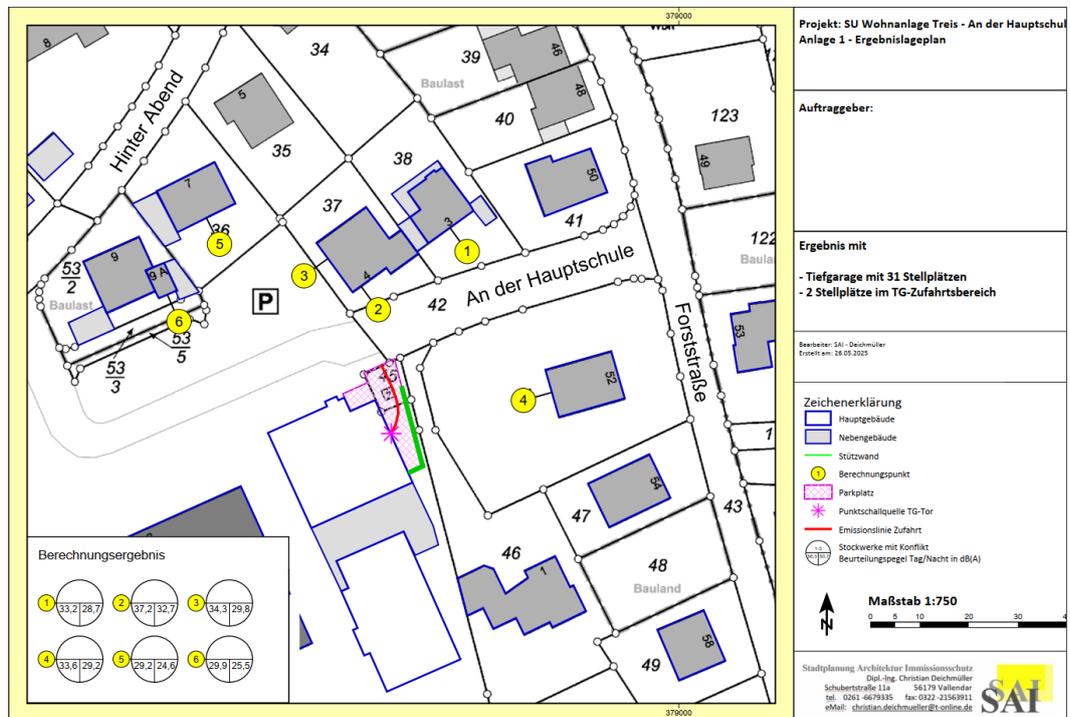


Abb. 8: Anlage 1 - Ergebnislageplan der schalltechnischen Untersuchung

Für die benachbarte Schullnutzung sind in der TA-Lärm keine Immissionsrichtwerte angegeben. Bei städtebaulicher Planung ist weiterhin für die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind dort im Beiblatt I aufgeführt.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung" - 12. Änderung, Treis-Karden, Büro SAI Deichmüller, Vallendar, Stand: Mai 2025, S. 14 ff.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Für Altenheime, Kurheime und Schulen werden dort als Orientierungswerte 45 - 65 dB(A) am Tag aufgeführt. Der Nachtzeitraum ist hier für die betrachtete Schullnutzung nicht relevant.

Für den am ungünstigsten gelegenen Immissionspunkt 2 wird ein Beurteilungsspiegel im Tageszeitraum von maximal 38 dB(A) berechnet. Für die weiter zur Emissionsquelle entferntere gelegene Schule kann somit ebenfalls eine planungsbedingte erhebliche Immissionsbelastung sicher ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist somit hinsichtlich von planungsbedingten Emissionsauswirkungen keine weitergehende planerische Konfliktbewältigung vorzusehen.

3.10 **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG findet bei diesem Plangebiet (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“¹

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Geschützte Teile von Natur und Landschaft: Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 – 30 BNatSchG (inkl. europarechtliche „Natura 2000“-Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 – 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „bestimmte Teile von Natur und Landschaft“ sind im Bereich des Planungsgebietes und dessen Auswirkungsbereich nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des ca. 200 m südlich gelegenen Vogelschutzgebietes „Mittel- und Untermosel“ (Objektkennung VSG-7000-018), des ca. 270 m südwestlich gelegenen FFH-Gebiets „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (Objektkennung FFH-7000-047) sowie des in einer Entfernung von ca. 150 m südöstlich des Geltungsbereichs befindlichen, gesetzlich geschützten Biotops „Quellbach [östlich] Gimerlei“ kann sicher ausgeschlossen werden, siehe auch Kapitel 3 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Anlage der Begründung.

Landespflegerische Festsetzungen: Ein grünordnerisches Planungsziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb der überbaubaren Bereiche begrünte Flächen neu herzustellen, im rückwärtigen Plangebiets- / Hangbereich vorhandene Grünflächen weitgehend zu sichern bzw. nach Bauabschluss wieder naturnah herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten. Um dieses Planungsziel abzusichern, wird in der Planzeichnung eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen“ örtlich festgesetzt. Im Übergangsbereich zum Außenbereich sind hier mit einheimischen Arten Staudenbeete und eine extensive Blühwiese anzulegen bzw. zu erhalten. Weiterhin sind Gehölze in Einzelstellung oder Gruppen mit mindestens 5 standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen anzupflanzen, siehe folgenden Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

¹ vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

„Die Fläche ist mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen mittels Staudenbeeten und einer zentralen extensiven Blühwiese herzustellen. Ergänzend sind innerhalb der Pflanzfläche als Einzel- und / oder Gruppenpflanzungen standortheimische Gehölzbepflanzungen vorzusehen. Hierbei sind insgesamt mind. 2 standortheimische Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme sowie mind. 3 standortheimische Laubbäume II. Ordnung ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen. (...) Bei der Anlage von Staudenbeeten und der anzulegenden extensiven Blühwiese sind einheimische Arten zu verwenden. Bodendecker stellen im Sinne dieser Festsetzung keine ökologisch hochwertige Bepflanzung dar.

Vorhandene Bäume und Gehölze sowie bestehende Wiesenbereiche können und sollen ausdrücklich so weit wie möglich in die örtlich festgesetzte Pflanzfläche integriert werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich allgemein unzulässig. Ausgenommen von diesem Verbot sind – bis maximal insg. 10% Flächenanteil der Pflanzfläche – erforderliche Geländeabstützungen, Einfriedungen und befestigte Wege / Freiflächenanlagen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestgestaltungs- und Begrünungsqualität im Plangebiet und dienen gleichfalls auch den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes.

Über die o.a. Pflanzmaßnahmen in den Freiflächenbereichen hinaus sollen durch die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung die planungsbedingten Umweltauswirkungen weiter verringert werden.

Diese (mindestens extensive und 12 cm starke) Dachbegrünung wird für Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigungen 0 bis 15 Grad) der Planbereiche A + B verpflichtend festgesetzt.

Die mit der festgesetzten Dachbegrünung verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- und Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Wasserrückhaltung, gedrosselte Ableitung, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung.

Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die planungsbedingten Umweltauswirkungen – soweit wie mit den vorliegenden Planungszielen vereinbar – nicht unwesentlich abgemindert.

Artenschutzbelange: Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ durchgeführt, deren Inhalte an dieser Stelle in Auszügen aus der Zusammenfassung des Gutachtens (Kapitel 8) wiedergegeben werden:

"Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung der Betroffenheit von Artenschutzbelangen hinsichtlich der planerisch vorbereiteten Bauvorhaben durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein.

¹ Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“, 12. Änderung der Ortsgemeinde Treis-Karden, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Kocks Consult GmbH, Koblenz, 04/2025

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

*Im Rahmen der Aufstellung des **Bebauungsplanes „Südöstliche Ortserweiterung“, 12. Änderung** werden daher die Belange des Artenschutzes durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung / Relevanzprüfung ermittelt. Hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG erfolgt eine Beurteilung des potenziellen Vorkommens sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten.*

Im Geltungsbereich ist das Vorkommen von Vertretern der Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse möglich. Für die übrigen Europäischen Vogelarten und Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gemäß ARTeFAKT für das Messtischblatt 5809 "Treis-Karden" sind im Wirkraum entweder keine geeigneten Habitate vorhanden bzw. sind Beeinträchtigungen durch das Projekt nicht zu erwarten.

*Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG "Tötung oder Verletzung", "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung" und "Störung" werden **bei Durchführung der unter den Kapiteln 7.2 und 7.3 „Einschätzung der Betroffenheit der Avifauna/Fledermäuse und Maßnahmen“** aufgeführten Artenschutzmaßnahmen **nicht** erfüllt."*

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die einzelnen Inhalte der artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹ in der Anlage der Begründung verwiesen. Die zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen sind aber Bestandteil der textlichen Festsetzungen und Hinweise und werden im Folgenden stichwortartig wiedergegeben:

- **Vermeidungsmaßnahme Artenschutz:** Baufeldfreimachung und unvermeidbare Gehölzrodungen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.
- Vorgezogene / baubegleitende **Artenschutzmaßnahme Avifauna V 3** (CEF²-Maßnahme): Anbringung von vier künstlichen Nistkästen (zwei Nisthöhlenkästen [insbesondere für Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz und Star] und zwei Halbhöhlennistkästen [insbesondere für Amsel, Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Gartenrotschwanz]) durch einen Faunisten/Experten an geeigneten Bestandsbäumen / Gebäudefassaden auf dem Schulgelände.
- Vorgezogene **Artenschutzmaßnahme Fledermäuse V 6** (CEF-Maßnahme): Eine Vegetationsperiode vor Rodung der Bäume sind zwei Spaltenquartiere sowie zwei Raumkästen innerhalb des Schulgeländes anzubringen.
- **Landespflegerische Festsetzungen** s.o.

Durch diese Festsetzungen und getroffenen Regelungen wird planerisch sichergestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen somit keine bestehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, dass eine Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Belangen erkennbar nicht verwirklicht werden könnte.

¹ Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“, 12. Änderung der Ortsgemeinde Treis-Karden, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Kocks Consult GmbH, Koblenz, 04/2025

² continuous ecological functionality-measures“ Übersetzung: Maßnahmen für die Erhaltung einer dauerhaften ökologischen Funktion

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Das Plangebiet befindet sich in einer „Baulücke“ des Siedlungsbereichs (Bestandteil der Freianlagen des Schulzentrums) und grenzt im Süden an den Außenbereich an. Das geplante Baugebiet von rd. 3.200 m² besteht zum größten Teil aus einer Wiese mit vereinzelt jungen Sträuchern sowie zehn überwiegend alten Einzelbäumen (Eichen, Linden und Ahorn). Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere mittelalte Sträucher (überwiegend Feldahorn) sowie eine angelegte Benjes-/Totholzhecke im Osten. Im südlichen Bereich des Plangebiets wachsen Brombeersträucher, die bis an den Waldrand im Süden angrenzen. Somit werden ökologisch zwar **hochwertige, aber bereits anthropogen genutzte und anthropogen vorbelastete Flächen** für eine neue bauliche Nutzung (auf max. 60 % der Baugrundstücksfläche) in Anspruch genommen. Die geplante öffentliche Verkehrsanlage ist baulich und funktional bereits seit längerem hergestellt und wird nur planungsrechtlich festgesetzt.

Bzgl. der Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird auf die o.a. Ausführungen zum „**Artenschutz**“ verwiesen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird die teilweise Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers durch Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen bzw. durch eine Flachdachbegrünung festgesetzt, so dass die Belange der **Grundwasserneubildung** planungsbedingt, so weit wie mit dem Vorhaben vereinbar, beachtet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** kann aufgrund der Art des Vorhabens (Wohngebäude) ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben wird das **Mikroklima** nicht erheblich beeinträchtigt, weil planungsbedingt unter Berücksichtigung der relativ geringen Plangebietsgröße sowie der getroffenen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen (u.a. 5 Baumpflanzungen sowie eine Flachdachbegrünung) keine erheblichen klimatischen Auswirkungen im Vergleich zum Status quo zu erwarten sind. Relevante planungsbedingte Auswirkungen auf das regionale und globale Klima werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die **Landschaft** sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das **Wirkungsgefüge** zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde bei der Untersuchung der jeweiligen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (hier Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sowie die Thematik Lärmschutz und Luftqualität) wurden zuvor behandelt. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit / die Bevölkerung werden nicht erwartet.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sind von der Planung nicht betroffen bzw. bekannt, siehe auch Kapitel 3.11 Archäologie.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Emissionen werden bereits im Kapitel 3.9 Immissionsschutzbelange behandelt, siehe dort. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann vorhabenbedingt bei einer Umsetzung des Bauvorhabens gemäß „Stand der Technik“ ausgeschlossen werden. Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Änderungsbereich typischerweise anfallenden Haushalts-Abfällen und -abwässern kann vorausgesetzt werden und ist aufgrund der Vorhabensgröße und der gesicherten, ordnungsgemäßen Entsorgung nicht umweltrelevant. Der geplante Umgang mit Schmutzwasser sowie Regenwasser wird weiterhin in den Kapitel 3.5 Ver- und Entsorgung 3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung behandelt, siehe dort.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Nach Angaben des Vorhabenträgers ist die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen und für die Gebäude eine Energieeffizienzklasse A / A+ mit Niedrigenergiehausstandard/ ggf. höchstem Energiestandard vorgesehen. Bei den geplanten Wohnnutzungen und den aktuellen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird im Plangebiet somit kein energieintensiver Verbraucher vorliegen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Die Planänderung betrifft einen rechtswirksamen Bebauungsplan (ausgefertigt im Jahr 1972) mit der bisherigen Festsetzung einer „öffentlichen Bedarfsfläche“, heute im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“. In der wirksamen Neufassung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht und integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 2024 ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gekennzeichnet. Der vorliegenden Bauleitplanungsplanänderung entgegenstehende Fachpläne sind nicht bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Planbereich nicht vorliegend.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: Die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Durch die zu erwartenden Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden.

3.11 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

3.12 Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

„Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- *ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“¹*

Im Folgenden wird das extreme Starkregenereignis SRI 10 mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in vier Stunden, somit der sog. „Worst Case“ kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 02.12.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 02.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

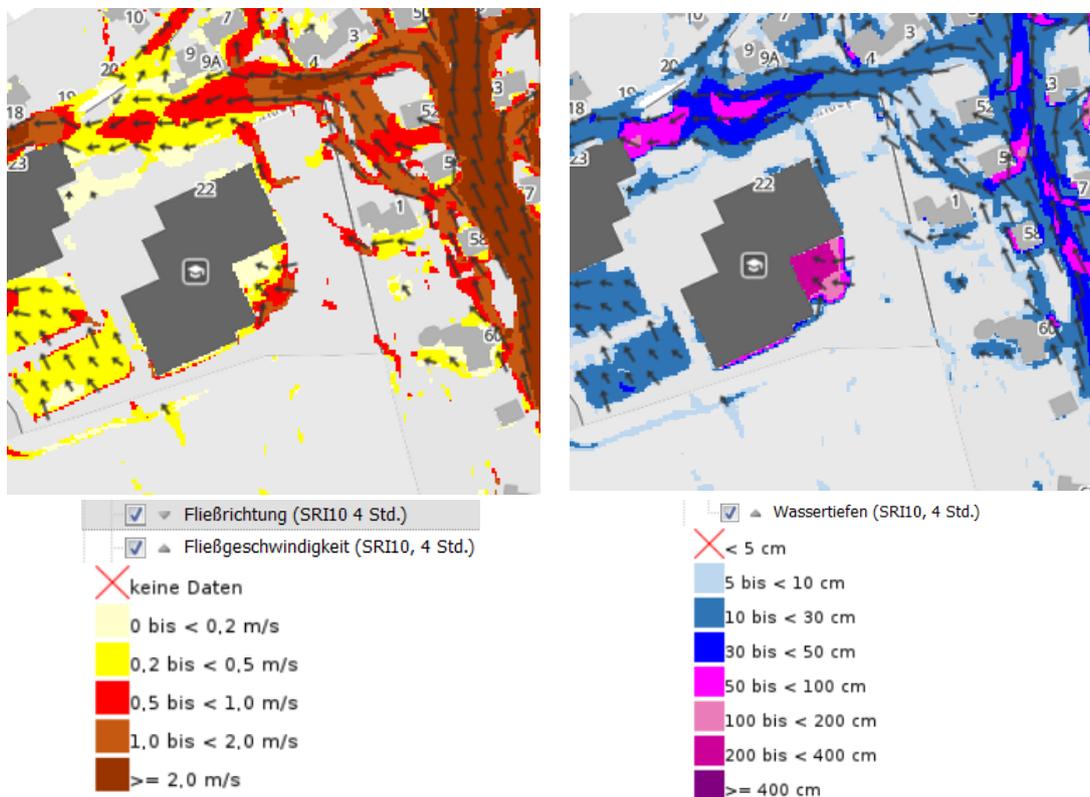


Abb. 9: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) im Bereich des geplanten Wohngebäudes eine maximale Wassertiefe von bis zu 10 cm zu erwarten. Im Bereich des direkt angrenzenden Schulgebäudes können jedoch maximale Wassertiefen von bis zu 400 cm auftreten.

Bei der vorliegenden „Worstcase“ Betrachtung werden Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s, insbesondere im Bereich des Schulgebäudes erwartet. Das bedeutet, dass es zu einer Geschwindigkeit kommen kann, bei denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.¹ Die zukünftige Wohngebietsfläche wird hinsichtlich der Fließgeschwindigkeiten hierzu im Vergleich nur gering betroffen.

Durch den Bauherrn / Eigentümer sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegenüber von benachbarten Grundstücken natürlich abfließendem Oberflächenwasser (hier insbesondere aus südöstlicher Richtung) zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern. Diesbezügliche Hinweise sind ebenfalls Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

¹ „Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen/>; Stand: 08.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

3.13 **Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel**

Informationen bzw. Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. **Wesentliche Planungsvarianten**

Auf Grundlage der geplanten Bebauung und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Nachverdichtung im Innenbereich zur Schaffung von Wohnraum) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf. Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

5. **Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

Die quantitative Auswertung des Planes ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan			3.916 [in m ²]	100 %
Allgemeines Wohngebiet			3.193	82 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			723	18 %

6. **Kosten und Finanzierung**

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahren zu erwartenden Kosten werden durch den Bauherrn getragen.

Koblenz, Juni 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure