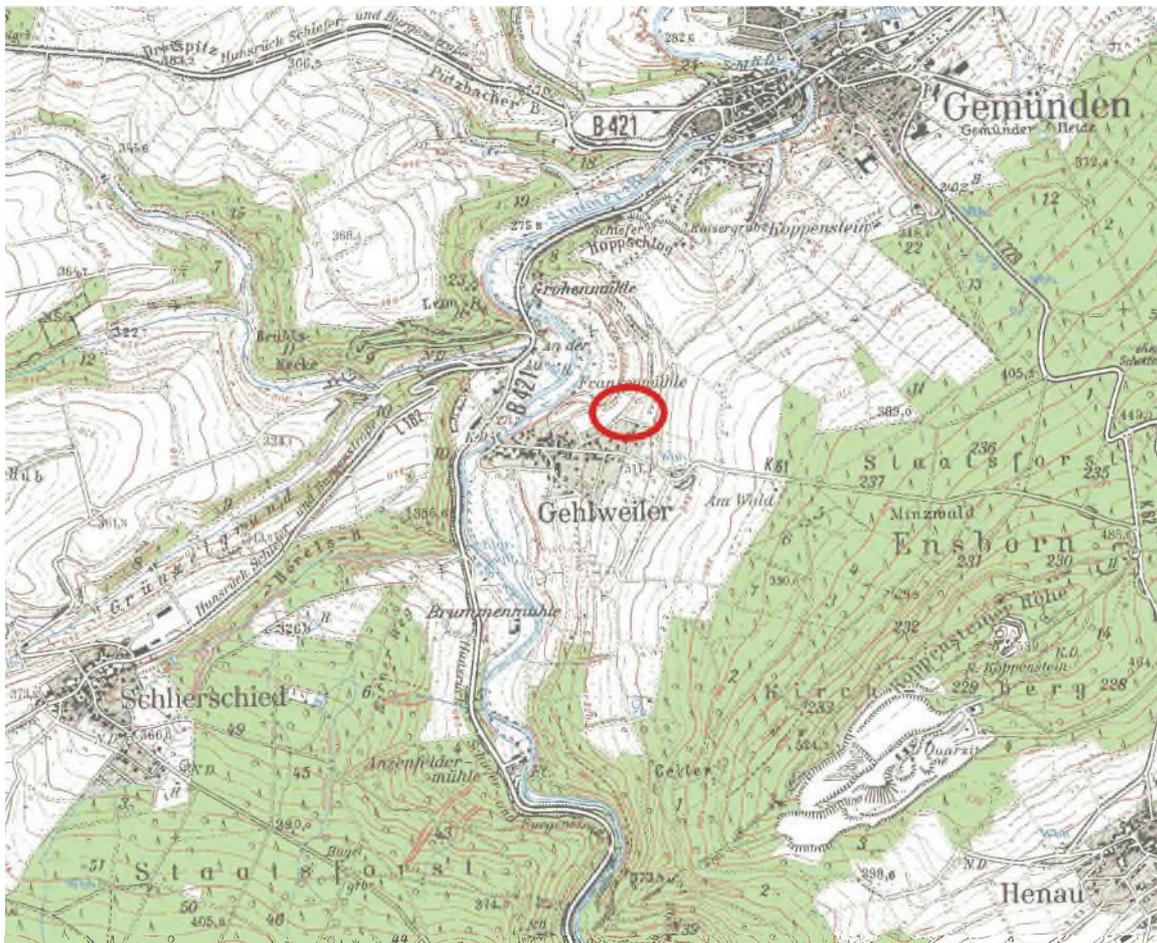


# Entwurf

## BEGRÜNDUNG UND UMLTBERICHT

zum Bebauungsplan (gem. § 9(8) BauGB)

“Gemündener Weg“, Ortsgemeinde Gehlweiler



Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 iVm.  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Stand 09.01.2020



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT .....	1
1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG/ AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	5
4. LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG.....	6
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	7
5.1 Erschließung .....	7
5.2 Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Teilversickerung von Regenwasser .....	7
5.3 Bauliche und sonstige Nutzung .....	8
5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	9
6. VER- UND ENTSORGUNG .....	10
6.1 Stromversorgung.....	10
6.2 Fernmeldeanlagen .....	10
6.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser.....	11
6.4 Müllentsorgung .....	11
7. UMWELTBERICHT .....	12
8. BODENORDNUNG .....	24
9. FLÄCHENBILANZ .....	24
10. KOSTEN.....	24



## 1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen in Gehlweiler gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde Gehlweiler die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung am Rand der bestehenden Ortslage gemäß der Entwicklungsbeschreibung aus dem Flächennutzungsplan.

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (*Allgemeine Wohngebiete (WA)*) entsprechen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehlweiler daher am 20.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemündener Weg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2005 ergänzt und am 22.04.2008 korrigiert, da in Abstimmungsterminen und Vorgesprächen der Geltungsbereich angepasst wurde. Eine weitere Korrektur fand am 09.08.2019 statt, da die ursprünglich oberirdisch durch das Gebiet geführte 20 kV Stromleitung mittlerweile erdverkabelt wurde.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das geplante rd. 1,6 ha große Neubaugebiet schließt an den nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gehlweiler an. Die Erschließung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Nach Vorgabe der Ortsgemeinde umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur den 1. Bauabschnitt. Der 2. Bauabschnitt wurde im Rahmen der zukünftigen Baulandentwicklung nur konzeptionell betrachtet, da hier eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht realisierbar ist.



Abb.1: Lage des Plangebietes



Der ca. 0,75 ha umfassende Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gemündener Weg“ wird durch die Fortführung der bestehenden Straße „Gemündener Weg“ erschlossen und grenzt unmittelbar an den bestehenden nordöstlichen Ortsrand an.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt. Topographisch gesehen weist das Plangebiet eine mittlere Neigung im Längsgefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Die bebaubaren Flächen befinden sich zwischen 297 und 307 m über NN (mittleres Gefälle von 12,5 %).

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist überwiegend wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden zweigeschossigen Gebäude sind als Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit dunkler Dacheindeckung versehen.



**Abb.2: Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes**

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Gehlweiler, Flur 12 und 14 und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 12: 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6 teilw., 93 teilw., 100 teilw., 102 teilw.  
Flur 14: 50/2

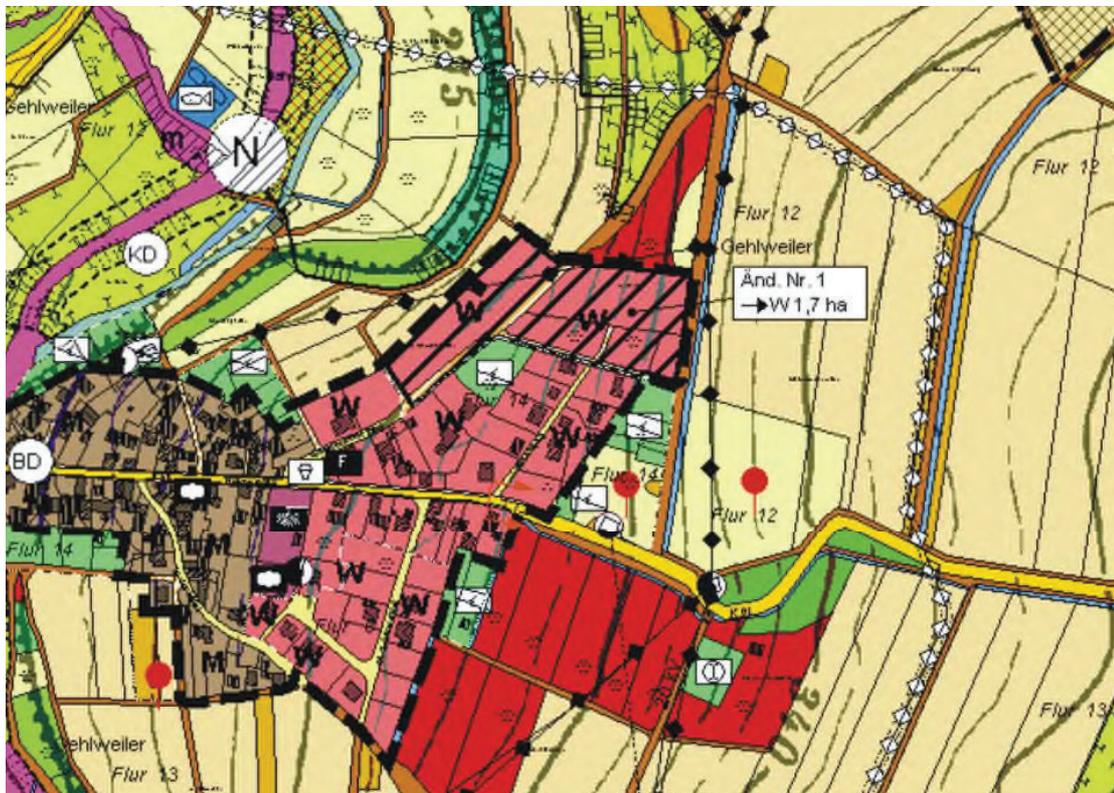
Die unbebauten Grundstücke befinden sich teilweise im Gemeindebesitz.



### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Kirchberg (Rechtswirksamkeit vom 22.06.2006), ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und private Grünfläche (u.a. Kleingartenanlagen, Privatgärten) gemäß § 5 (2) Nr. 5 ausgewiesen.

Die genannte im Plangebiet befindliche Grünfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> soll gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf einer baulichen Nutzung zugeführt werden (300 m<sup>2</sup>). Der überwiegende Restanteil der Fläche wird in einer artverwandten Nutzung erhalten bleiben (Gartennutzung). Damit ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine geringfügige Abweichung zum FNP handelt.



**Abb.3: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Gehlweiler**

Derzeit läuft das Verfahren zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Änderung Nr. 2 der Fortschreibung berücksichtigt bereits den vorliegenden Bebauungsplan mit der Darstellung der Wohnbaufläche auf Parzelle 50/2 und der Ausgleichsfläche auf Parzelle 36/6.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stimmt somit mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Zielen überein und wird gem. § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

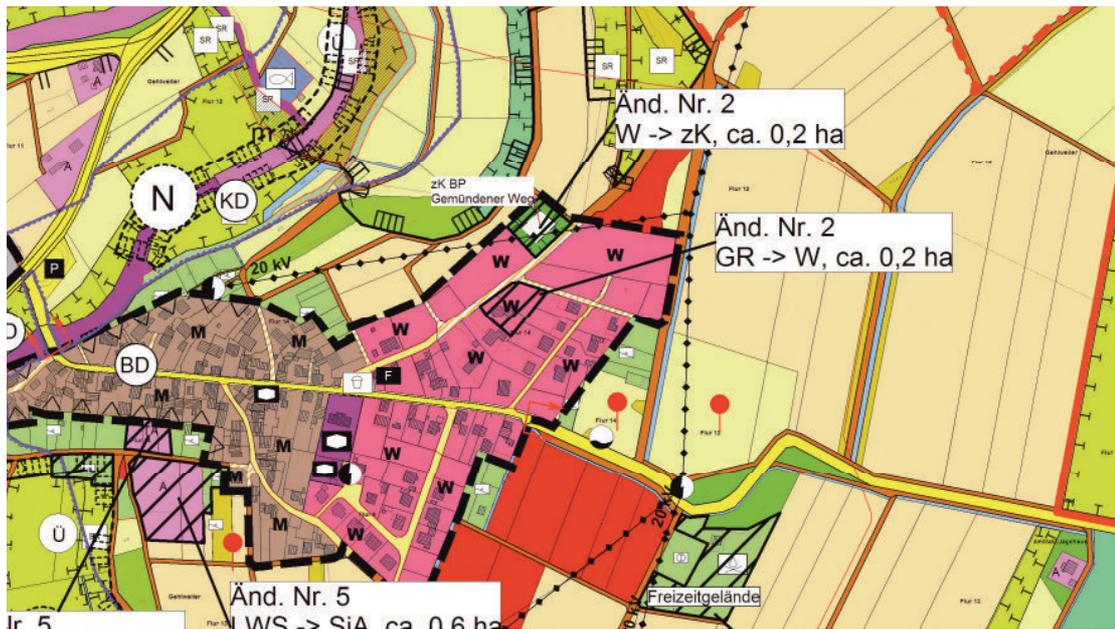


Abb.4: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Gehlweiler

#### 4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Landesgesetzgeber vor, im Rahmen, der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflge in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht, ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt.

Adäquate Ausgleichsmaßnahmen sind nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt worden.

Als erhebliche und nachhaltige Eingriffe sind in erster Linie die flächenhafte Neuversiegelung mit ihren negativen Auswirkungen sowie Lebensraum- und Strukturverluste anzusehen.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung



**Abb. 5: Übersicht über die, an das Plangebiet angrenzenden Straßen**

Die Erschließung erfolgt über die Fortführung der Straße „Gemündener Weg“ mit einer Länge von rund 78 m. Innerhalb des Plangebietes wird hierfür der bestehende, befestigte Wirtschaftsweg (weiterer Verlauf Richtung Nordosten) mit einer Straßenbreite von 6,00 m entsprechend ausgebaut.

Eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit (3-achsiges Müllfahrzeug) bildet den Abschluss der neuen Erschließungsstraße.

Die vorhandene Wirtschaftswegeparzelle (93) soll dem Plangebiet, gemäß zugehöriger Planzeichnung, zugeordnet werden. Die Andienung der angrenzenden Parzelle 38 ist weiterhin gewährleistet.

### 5.2 Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Teilversickerung von Regenwasser

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet sieht eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor.

Die Ableitung des nicht auf den privaten Grundstücken genutzten oder versickerten Oberflächenwassers, in eine dafür vorgesehene rd. 100 m lange und 6 m breite Fläche unterhalb der Baugrundstücke, beschreibt die „sekundäre Versickerungsstufe“ des Entwässerungskonzeptes.

Als „primäre Versickerungsstufe“ wird die Nutzung und/oder Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken bezeichnet. Diese orientiert sich



an den im § 2 Abs. 2 LWG (Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz) getroffenen Aussagen zur Nutzung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken. Hierfür ist das Niederschlagswasser mittels geeigneter Maßnahmen und/oder Einrichtungen auf den Privatgrundstücken zu versickern, zu nutzen und zurückzuhalten.

Sollte die Kapazität der „primären Versickerungsstufe“ (z.B. durch schlechte Bodendurchlässigkeitswerte) nicht ausreichen, werden die nicht versickerbaren oder verwertbaren Niederschlagswässer als gedrosselte Abflüsse bzw. Notüberläufe aus diesen Anlagen in die „sekundäre Versickerungsstufe“ eingeleitet. Bei den Berechnungen wurde ein Zulauf von 23 l/sec zugrunde gelegt, die Drosselmenge aus den Versickerungsanlagen beträgt 4 l/sec. In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Kirchberg kann die Parzelle 50/2 abweichend hierzu, den gedrosselten Abfluss aus der „primären Versickerungsstufe“ in den vorhandenen Mischwasserkanal einleiten.

Die Nutzung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser als Brauchwasser, stellt gleichzeitig einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser dar. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und den Verbandsgemeindewerken Kirchberg, als Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser (hinsichtlich Teilbefreiung und Schmutzwassermengenermessung) anzuzeigen.

### 5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Aufgrund der überwiegend wohnbaulich genutzten angrenzenden Bebauung kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die die angestrebte Wohnnutzung und den Bestand nicht wesentlich stören.

Es wird daher ein "Allgemeines Wohnen (WA)" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Gemeinde angepasst.

Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, wird im



Geltungsbereich des Bebauungsplans eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte orientieren sich am Bedarf und der Gestalt der unmittelbaren Umgebungsbebauung.

Für sämtliche im Bebauungsplan mit WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichneten Bauflächen sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die weiteren Festsetzungen eingehalten sind.

Um den bestehenden Charakter der Ortsgemeinde Gehlweiler zu erhalten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Zusammen mit der in der Nutzungsschablone vorgegebenen maximalen zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des Plangebietes pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.

## 5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplans „Gemündener Weg“ liegt darin, die Gemeinde Gehlweiler weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbilds die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarten Baustrukturen und um eine energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich die Dachform und die Dachneigung abgestimmt. Grundsätzlich sind zwei Haustypen zulässig, die den zukünftigen Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten offerieren, gleichzeitig aber ein den Bestand und die Gesamtheit störendes Übermaß an Bauformen ausschließen.

Die vergleichsweise detaillierten und umfangreichen Festsetzungen hinsichtlich Trauf-, First- und Gebäudehöhe sind in diesem Zusammenhang unerlässlich und aufgrund der vorherrschenden topografischen Verhältnisse unumgänglich:



#### Haustyp I:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude gem. Typ I nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° – 48° zulässig.

Für Vorbauten (z.B. Wintergärten, Erker etc.) und Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser etc.) als Bestandteil des Hauptgebäudes kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

#### Haustyp II:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude gem. Typ II nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 5° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

Hochglänzende Dacheindeckungen aus Ton oder Beton sowie Metall und Kunststoff sind nicht zulässig. Diese Art der Dacheindeckung ist für die angrenzende Ortslage untypisch und widerspricht dem bestehenden Ortsbildcharakter.

Um der ökologischen Energienutzung Rechnung zu tragen, wird die Herstellung von Solarkollektoren und Solarzellenmodule begrüßt und ist grundsätzlich zulässig.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz Gehlweiler der *Westnetz GmbH*.

Erforderliche Neuverlegungen werden vor Baubeginn abgestimmt.

Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit Westnetz begonnen werden.

### 6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich innerhalb des Straßenkörpers der Bestandsstraße „Gemündener Weg“.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.



### 6.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung (*Verbandsgemeindewerke Kirchberg*) sowie die Abwasserentsorgung (*Verbandsgemeindewerke Kirchberg*) des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Die Ortsgemeinde Gehlweiler ist an die Kläranlage Gemünden angeschlossen. Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen (vergl. 5.2).

Mit Bezug auf das Schreiben der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis vom 03.04.2009, hatten die Verbandsgemeindewerke Kirchberg die Löschwasserversorgung in der Örtlichkeit überprüft. Mit Schreiben vom 13.08.2009 bestätigen die Verbandsgemeindewerke, dass die geforderten 800 l/min Löschwasser zur Gewährung des Brandschutzes tatsächlich geliefert werden können.

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser ist in der bestehenden Straße „Gemündener Weg“ vorhanden. Hieran ist ausschließlich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser anzuschließen; lediglich für das Grundstück 50/2 ist mangels anderer Möglichkeiten eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal zugebilligt worden (vgl. 5.2).

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß den v. g. Ausführungen (vergl. 5.2) auf den Privatgrundstücken versickert, genutzt oder zurückgehalten (primäre Stufe). auf den Privatgrundstücken versickert, genutzt oder zurückgehalten. Die nicht versickerbaren oder verwertbaren Niederschlagsabflüsse werden gedrosselt in die sekundäre Stufe, zur unterhalb an die Privatgrundstücke angrenzende Fläche, abgeleitet. Die Drosselmenge aus den primären Anlagen beträgt maximal 4 l/sec. In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Kirchberg kann die Parzelle 50/2 abweichend hierzu, den gedrosselten Abfluss aus der „primären Versickerungsstufe“ in den vorhandenen Mischwasserkanal einleiten.

Die genaue Dimensionierung und Lage der Rückhaltungen wird entsprechend den Vorgaben aus der Erschließungsplanung festgelegt.

Weiterhin wird angeregt versickerungsfähige Materialien (Wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen usw. zu verwenden.

Hinweis: Hinsichtlich der Nutzung/ Versickerung/ Ableitung von Oberflächenwasser, gelten für Bauherren die Bestimmungen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, als Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser im Plangebiet.

### 6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Rhein-Hunsrück Entsorgung“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden (siehe 5.1).



Es ist vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge die Wohnhäuser direkt anfahren können, damit ein schneller und reibungsloser Abtransport des Abfalls vonstatten gehen kann.

## 7. Umweltbericht

### 1 Vorbemerkung und Planungsablauf

Nach Erarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz zum **Bebauungsplan** für das Wohnbaugebiet „Gemündener Weg“, der Ausarbeitung der **Begründung** und der **Abwägung** der vorgebrachten Einwendungen durch die Gemeinde wird hiermit der dazugehörige Umweltbericht vorgelegt.

Dieser versteht sich **als allgemeinverständliche und konzentrierte Zusammenfassung** der planrelevanten Vorgaben, die zu der konkreten Planung geführt haben. Die Details sind dem jeweiligen Fachplan zu entnehmen. Außerdem **dokumentiert** der Umweltbericht **das Verfahren und den Entscheidungsprozess**.

**Am 20.04.2005, ergänzt am 13.07.2005 und korrigiert am 22.04.2008 fasste die Ortsgemeinde Gehlweiler den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gemündener Weg“.**

Die Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH wurde zur Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit der Erschließung- und Entwässerungsplanung beauftragt.

Dabei gab die Ortsgemeinde, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan die Rahmenbedingungen (Erschließung, Entscheidung für den 1. Bauabschnitt) vor.

Begleitend wurde der Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Die daraus resultierenden Ergebnisse flossen in die städtebauliche Entwurfsplanung ein.

Aus der Flächenbilanz wurden Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Diese wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Simmern und der Gemeinde abgestimmt.

### 2 Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren

#### 2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Vorgesehen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnbaunutzung nordöstlich** der bestehenden Bebauung von **Gehlweiler** (Flur 12, Parzelle: 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6 teilw., 93 teilw., 100 teilw., 102 teilw. und Flur 14, Parzelle: 50/2) in der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Die Plangebietsgröße des 1. Bauabschnitts beträgt ca. 7.490 m<sup>2</sup>, die privaten Grundstücksflächen ca. 4.590 m<sup>2</sup>, die Grünflächen inkl. Flächen zur



Oberflächenwasserversickerung/-ableitung ca. 2.360 m<sup>2</sup> (zuzüglich externen Flächen für Kompensationsmaßnahmen) und die Mischverkehrsfläche unter Nutzung des vollversiegelten Wirtschaftsweges (ca. 540 m<sup>2</sup>).

Geprägt wird das Plangebiet, das an den nordöstlichen Siedlungsrand von Gehlweiler anbindet, von strukturarmem Grünland, das bis vor kurzem noch als Ackerland genutzt wurde. In nördlicher und nordöstlicher Richtung schließt sich gehölzbestandenes Grünland an, zur Simmerbachaue leitet Laubwald bzw. Nadelforst in Steillage über.

Da sich südlich und südöstlich Wohnbauflächen befinden, ist die Baulandausweisung in gewisser Weise als **Arrondierung** zu betrachten.

Die **städtebauliche Konzeption mit Erschließung berücksichtigt**

- topografische Lage
- Entwässerungserfordernisse
- energetische Aspekte (Ausrichtung der Grundstücke in Südostexposition)
- Einbindung des Gebietes an die angrenzende freie Landschaft

Die wohnbauliche Nutzung sieht der Gemeinderat in Form von **Einzel- und Doppelhäusern auf insgesamt 6 Grundstücken** vor. Verdichtete Bauweisen durch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet, in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und in Anlehnung an das benachbarte Gebiet, ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Pro Wohngebäude sind bei einer **maximalen Zweigeschossigkeit** maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zugelassen sind zwei Haustypen (vgl. Punkt 5.4 der Begründung).

## 2.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Gehlweiler ist das betreffende Areal bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Aus Gründen der aktuellen Flächenverfügbarkeit und Nachfrage** wird zunächst der **1. Bauabschnitt** von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Gemündener Weg“ überplant.

Weil ein Bedarf für Wohnbauausweisung in der Ortsgemeinde vorliegt, wurde die Nullvariante in den Gremien nicht dezidiert diskutiert.

## 2.3 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

### 2.3.1 Emissionen

#### Verkehr



Die Anbindung erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftswegs der direkt an die bestehende Gemeindestraße „Gemündener Weg“ anschließt.

Zu erwarten ist **Anwohnerverkehr** und die **Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Spaziergänger/-innen**. Letztere haben Auswirkung auf Breite und Gestaltung. Daher wird die Straße mit einer Länge von rund 78 m und 6,00 m Breite hergestellt. Verengungen bzw. die Anlage von Pflanzbeeten sind im Straßenkörper nicht vorgesehen. Die für die Vorgärten empfohlene Bepflanzung (s. AM 2) soll die Strukturierung und Einbindung fördern.

#### Energie

Die Dachflächen können lagebedingt nach Süden exponiert werden, so dass Photovoltaik- und Solaranlagen zur emissionsfreien Energiegewinnung installiert werden können.

#### 2.3.2 Abfälle

Der im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist unter besonderer Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes und der dazugehörigen Verordnung ordnungsgemäß zu verwerten (vgl. dazu Kap. 4.1).

Über das zuständige Müllunternehmen werden die zu erwartenden Hausabfälle entsorgt. Über das übliche Maß hinausgehende Abfallmengen oder andere Abfallarten sind nicht zu erwarten.

#### 2.3.3 Wasser (inkl. Ver- und Entsorgung)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet wird entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept (vergl. 5.2 und 6.3) entwässert.

Zur **Wasserversorgung** sind im Plangebiet Leitungen zu verlegen und an der Anschlussstraße anzubinden.

Der Wasserverbrauch des Wohngebietes geht nicht über das übliche Maß hinaus. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch den Wasserversorger gesichert.

#### 2.3.4 Sonstige Einrichtungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen: Wasser, Strom und Telefon, erfolgt durch die entsprechenden Unternehmer.

#### 2.3.5 Inanspruchnahme von Boden



Das **Gesamtareal** umfasst **ca. 7.490 m<sup>2</sup>**, davon sind ca. 4.590 m<sup>2</sup> für private Grundstücke vorgesehen. Die Grünfläche misst ca. 2.360 m<sup>2</sup>. Die **Versiegelung durch die Wohnbebauung** wird bei einer vorgegebenen Grundflächenzahl von 0.3 und einer maximal vorgesehenen Versiegelung von Nebenanlagen maximal ca. **1.680 m<sup>2</sup>** betragen. Die **Neuversiegelung durch Verkehrsflächen** umfasst ca. 50 m<sup>2</sup>. Auf Grund der derzeitigen Nutzung eingeschränkter Bodenfunktionen umfasst die anrechenbare Neuversiegelung **1.730 m<sup>2</sup>**. Davon entfällt auf die bauliche Versiegelung ein prozentualer Anteil von ca. 97 % und von ca. 3 % für die Verkehrsflächen.

### 2.3.6 Nutzung und Gestaltung von Naturgütern

Die Versiegelung des Bodens und die Inanspruchnahme von Lebensräumen wird durch flächenmäßig bilanzierte Aufwertung von derzeit beeinträchtigten Boden- und Lebensraumfunktionen kompensiert. Diese Entwicklungs- und Begrünungsmaßnahmen kommen auch dem Schutzgut Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie dem Landschaftsbild und den Erholungsfunktionen zu Gute (vgl. Kap. 4). Als Grundlage der Flächenbilanz dienen die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz. Außerdem fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Simmern statt.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie die Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben werden der Kürze halber tabellarisch abgehandelt (Details s. FN).



Tabelle: Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Schutzgüter	Beschreibung und Bewertung
<p><b>Menschen</b></p> <p><b>Erholungsfunktionen</b></p>	<p>Für das Leben, die Gesundheit u. das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant. Diese wurden in <b>Kapitel 2.3.1</b> behandelt. Derzeit dient das Plangebiet <b>vorrangig als landwirtschaftliche Produktionsfläche (Grünland)</b>. Kleinfächig ist die Obstnutzung ist weitgehend aufgegeben.</p> <p>Die vorhandenen Wirtschaftswege dienen auch der <b>Naherholung</b> mit direkter Anbindung an die freie Landschaft und ermöglichen einen <b>derzeit freien Blick auf das strukturreiche Simmerbachtal, wobei die Stromtrasse als Störfaktor wirkt</b>.</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<p>Eine <b>wesentliche Vernetzungsachse</b> ist der <b>Simmerbach</b> mit begleitenden Gehölzen, insbesondere die Hangwälder, die Teil des <b>FFH-Gebietes „Obere Nahe“</b> sind. Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume (Anhang I) sowie Fledermäuse (Anhang IV-Arten) und Insekten (Anhang II-Arten) (s. Tab. 2 und 3 des Fachbeitrags Naturschutz) sind von dem Vorhaben <b>nicht unmittelbar betroffen</b>, da für den intensiv genutzten strukturarmeren Bereich der Wohnbebauung keine Nachweise vorliegen. <b>Zu den streng geschützten Arten</b> gehören hier der Grünspecht (Nutzung des gehölzbestandenen Grünlands, das z.T. vom 2. Bauabschnitt überlagert wird) und der Mäusebussard (großräumige Nutzung). Beide wurden jedoch <b>außerhalb des Geltungsbereichs für den 1. Bauabschnitt</b> nachgewiesen wurden und dort nur noch suboptimale Bedingungen vorfindet. <b>Unmittelbare Aufwertungen</b> (v.a. AM 3), <b>kommen auch diesen Arten zu Gute</b>.</p> <p>Auch die für das Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten wurden einer naturschutzfachlichen Beurteilung unterzogen.</p> <p><b>Unter der Voraussetzung, dass bestimmte Rahmenbedingungen mittels der Festsetzungen eingehalten werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen resp. arrelevante Veränderungen nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Geologie und Boden</b></p>	<p>Das Plangebiet gehört geologisch zum rheinischen Schiefergebirge. Es stehen die verfallenen unterdevonischen Grauwacken und Schiefer der Siegerner Schichten an. Auf dem devonischen Sockel liegt ein häufig steiniger Verwitterungslehm, der auf den flacheren Lagen mit Löss überlagert ist. Daraus haben sich Basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm entwickelt. Die Böden leisten daher einen wesentlichen Beitrag zum geringe <b>bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit</b> (s. Ausführungen der FNP-Fortschreibung). Die Böden leisten daher einen wesentlichen Beitrag zum Stoffumsatz im Naturhaushalt. <b>Die landwirtschaftliche Nutzung</b> ist jedoch <b>als Vorbelastung</b> zu werten. Trotzdem kommt dem Boden als unvermehrte Ressource eine hohe Schutzwürdigkeit zu, wobei wertvolle und seltene Bodenarten nicht in Anspruch genommen werden.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Westlich der Ortslage, d.h. deutlich außerhalb verläuft der Simmerbach als Gewässer 3. Ordnung. Mittlere bis erhebliche Schadstoffeinträge oder Veränderungen der hydrologischen Situation des Gewässers sind nicht zu erwarten (s. Ausführungen der FNP-Fortschreibung). Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll mittels geeigneter Maßnahmen und/oder Einrichtungen auf den Privatgrundstücken versickert, genutzt und zurückgehalten werden. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Wasserschutzgebiet.</p>



<b>Schutzgüter</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>
<b>Klima/Luft</b>	<p>Gemäß den Ausführungen zur FNP-Fortschreibung handelt es sich bezüglich es Geltungsbereich für den 1. Bauabschnitt um eine Kaltluftentstehungsfläche mit topografisch bedingter geringer Bedeutung für die bestehende Ortslage Gehweilers. Die entstehende Kalt- und Frischluft fließt durch die Simmerbachaue weitgehend an der Ortslage vorbei.“ Zudem verbleibt ein Abstand zwischen geplanter Bebauung und Hangwald/Simmerbachaue.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Gemäß dem "Landesentwicklungsprogramm III: <b>Lage im Erholungsraum</b>", so dass besondere Anforderungen an die (Straßen-)Gestaltung (s. Kap. 2.3.1) zu treffen sind:</p> <p><u>Insgesamt mittlere Strukturvielfalt:</u> Genutztes strukturarmeres Grünland mit lokalen Randstrukturen und benachbarten überwiegend als Weiden genutztem Offenland. Eine höhere Strukturvielfalt gilt für das südöstlich gelegene (Obst-)Grünland und den nördlich gelegenen Hangwald, der zum "landschaftlich reizvollen" Simmerbachtal überleitet.</p> <p><u>Insgesamt mittlere bis hohe Reliefvielfalt:</u> Nordwestlich geneigte Fläche, die über einen steilen Hang an die Simmerbachaue anbindet.</p> <p><u>Eigenart:</u> Ortsrandlage mit landwirtschaftlicher Nutzung.</p> <p><u>Insgesamt mittlere bis geringe Natürlichkeit:</u> Prägend ist die land- und forstliche Nutzung sowie der Siedlungsrand..</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Der Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts wird von einer 20-KV-Stromleitung tangiert. Unabhängig von einer Diskussion um mögliche Auswirkungen von Elektrosmog hat dies Auswirkungen auf die Bebauung (Höhen etc.) .</p>
<b>Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben</b>	<p>Falls keine Bebauung stattfindet, wäre die weitere landwirtschaftliche Nutzung und in den bereits brach liegenden Flächen die weitere Sukzession (Gehölzentwicklung) zu erwarten.</p>



## 4 Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen

### 4.1 Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht

Entsprechend den dargelegten übergeordneten Planungen **ist im konkreten Plangebiet, bezogen auf eine bauliche Nutzung, folgendes zu beachten:**

- X **randliche lineare Eingrünung zur offenen Landschaft** (Integration der Flächen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung) zur Überleitung in die freie Landschaft: zum Schutz des (Wohn-)Klimas, des Landschafts- und Ortsbildes, aber auch als Windschutz, zur Sauerstoffproduktion, Temperatenausgleich, Schadstoffminderung und
- X **regionaltypische Durchgrünung** des Plangebietes durch Bepflanzung der privaten Grundstücke und möglichst des Straßenraumes (auch zur Erhöhung der Retention, als Windschutz, zur Sauerstoffproduktion, Temperatenausgleich, Schadstoffminderung und Überleitung zur freien Landschaft)
- X **Kompensation von relevanten Biotopfunktionen** durch Aufwertung nahen Offenlands (Erhöhung der Strukturvielfalt)
- X **Erhalt der Wegebeziehungen**, auch bei Nutzung als Wohnstraßen für die Naherholung durch **Straßenbegrünung und Geschwindigkeitslenkung**
- X **Minimierung zusätzlicher Versiegelung (durch Vorgabe einer GRZ und Hinweise zur Teilversiegelung der Zuwegungen/Hofflächen)**
- X **lockere Bebauung; Vorgaben zu Bauhöhen** zur Sicherung orts- und landschaftsangepasster Bebauung

**Diese Ziele müssen im Bebauungsplan umgesetzt werden.**

Über die genannten Ziele hinaus sind nach § 1 Abs. 5 BauGB außerdem insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien junger Menschen

zu berücksichtigen (s. Kap. 7).



#### 4.2 Abweichungen von den Zielvorstellungen und Begründung

##### Vorbemerkung:

Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden. Ihnen kommt dabei eine besondere Verantwortung bei der Abwägung der miteinander konkurrierenden Belange zu (s. Umwelthaftungsrecht und die mittlerweile zu dieser Thematik ergangenen Gerichtsurteile).

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf können die umweltbezogenen Anforderungen eingehalten werden.

**Abweichungen von den gestalterischen und naturschutzfachlichen Zielvorstellungen sind bisher nicht abzusehen.**

**Allerdings liegen derzeit noch keine verbindlichen Angaben zu den externen Flächen für Kompensationsmaßnahmen vor. Erst dann ist eine abschließende Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft möglich.**

### 5. Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

#### 5.1 Schutzgüter

Für die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt wurden umfassende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Sie kommen auch dem Schutzgut Arten und Biotop zu Gute. Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung dienen dem Schutzgut Landschaftsbild (Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft) und Wohnklima.

Die im Fachbeitrag Naturschutz formulierten Ausgleichsmaßnahmen, die für eine **landschaftsgerechte Einbindung** der Wohnbaufläche sorgen, bewirken zugleich einen Ausgleich der beeinträchtigten Schutzgüter Boden und Biotop. Außerdem sind Begrünungen zur Gliederung, als Windschutz und zur Vernetzung vorzunehmen. Auch dienen sie dem Landschaftsbild und damit der **(Nah)-Erholungsnutzung**.

Die Aufwertungen im Bereich der externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen schaffen zugleich neue Lebensraumstrukturen in dem bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereich und bilden einen Puffer gegenüber dem zum FFH-Gebiet gehörigen bestockten Hang.

Daher ist eine **Nutzung dieser Ausgleichsflächen für die Freizeitnutzung, als Spielplatz o.ä. ausgeschlossen.**



**Konkret enthält der Fachbeitrag Naturschutz folgende Schutz- (SM), Ausgleichsmaßnahmen (AM):**

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

**SM 1** Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (Entsorgungsnachweis).

**SM 2** Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen.

**SM 3** Stellplätze, Zufahrten, Wegen und Hofflächen dürfen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> je Grundstück in **vollversiegelter** Bauweise ausgeführt werden. Weitere Flächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu reduzieren.

**SM 4** Die unumgänglichen Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vegetationsperiode (1.10. bis 28./29.02.) durchzuführen. Die DIN-Vorschriften zum Gehölzschutz benachbarter Bestände sind zu berücksichtigen.

**Pflanzliste für die Sickermulden als so genannter Trockenstandort ohne Einstaflähen - Auswahl**

**Artenauswahl für Kies-Sickermulden**

Vegetationsschicht aus Oberboden mit hohem Sandanteil

(Bodengruppe 2 und 4 - DIN 18915, Schichtdicke 20-30 cm)

Mulchschiicht auf Sand- und Kiesbasis (Körnung 0-64 mm, Schichtdicke 5-10 cm)

Gehölze

*Amelanchier ovalis* (Gewöhnliche Felsenbirne)

*Myricaria germanica* (Deutsche Tamariske)

*Salix repens* (Kriechende Weide)

Stauden

*Anthyllis vulneraria* (Wundklee)

*Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut)

*Prunella grandiflora* (Großblütige Braunelle)

*Thymus pulegioides* (Arznei-Thymian)

Gräser

*Carex caryophyllea* (Frühlingssegge)

*Deschampsia cespitosa* (Rasen-Schmiele)

*Stipa calamagrostis* (Rauhgras)



oder **Artenauswahl für Splitt- und Schotter-Sickermulden**

Vegetationsschicht aus versickerungsaktivem Kalksplitt-Schottergemisch mit Lehm- oder Mergelanteil

(Körnung 2-64 mm, Schichtdicke 20-30 cm)

keine zusätzliche Mulchschicht notwendig

Gehölze

Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)

Ononis spinosa (Dornige Hauhechel)

Stauden

Anthericum ramosum (Ästige Grasllilie)

Aster linosyris (Goldhaar-Aster)

Carlina acualis (Silber-Distel)

Dinathis carthusianorum (Karthäuser-Nelke)

Euphorbia cyparissias (Zypressen-Wolfsmilch)

Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)

Salvia pratensis (Wiesen-Salbei)

Teucrium chamaedrys (Gamander)

Thymus pulegoides (Arznei-Thymian)

Gräser

Briza media (Zittergras)

Melica ciliata (Wimper-Perlgras)

**Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)**

**Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB**

Die nachfolgend aufgeführte Begrünung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.

**AM 1** Die Flächen für die Oberflächenwasserversickerung sind landschaftsgerecht zu begrünen (s. Pflanzliste) und als strukturreiche Säume dauerhaft zu entwickeln.

**AM 2** Für die Gärten gilt die Pflanzverpflichtung, dass pro 150 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger standorttypischer Laubbaum oder 3 heimische Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist/sind.

Es wird die Einlösung dieser Pflanzverpflichtung insbesondere in den Vorgärten empfohlen, da aus verkehrstechnischen Gründen auf eine Bepflanzung der Straße verzichtet wird.

**Pflanzliste für private Grundstücksflächen (s. AM 2) - Auswahl**

Wildsträucher (maximale Höhe), für Hecken geeignet:

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) (ca. 8 m), Heilpflanze

Haselnuss (Corylus avellana) (ca. 6 m)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) (ca. 4 m)

Purpurweide (Salix purpurea) (ca. 4 m)



Grauweide (*Salix cinerea*) (ca. 5 m)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) (ca. 11m)  
Wildrose (*Rosa canina*) (ca. 3 m)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*) (ca. 4 m)  
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) (ca. 10 m), Heilpflanze

Beispiele für klein- bis mittelkronige standorttypische Laubbäume  
(max. Höhe i.d.R. unter 20 m):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (ca. 15 m)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (ca. 15-22 m)  
Sal-Weide (*Salix caprea*) (ca. 10 m)  
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) (ca. 10 m)  
Wild Birne (*Pyrus pyraeaster*) (ca. 20 m)

Beispiele für großkronige Bäume (> 20 m):

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Juglans regia (Walnuss)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

**AM 3** Gemäß Darstellung ist die Restfläche der Parzelle 36/6 von ca. 1.670 m<sup>2</sup> mit pflegeleichtem Wildobst (Wild-Birne, Wild-Apfel, Wild-Kirsche, Walnuss) der Qualität 3 x v. / StU 10-12 cm zu bepflanzen (empfohlene Dichte ein Baum pro 150 m<sup>2</sup> Fläche). Abgängige Bäume werden durch Neupflanzung ersetzt. Die Nutzung dieser Wildobst-Wiese erfolgt extensiv, d.h. in Anlehnung an die Vorgaben des Förderprogramms umweltschonender Landbau. Sollte die dauerhafte Unterhaltung durch einen Bewirtschafter sichergestellt sein, ist auch die Bepflanzung mit regionaltypischem Kulturobst in Hochstammform zulässig. Auch hier gilt die extensive (Unter-)Nutzung.

**AM 4** Externe Flächen (Flur 12, Parzelle 4) mit 2.700 m<sup>2</sup> sind künftig als Extensivgrünland zu nutzen und mit (Wild-)Obstgehölzen zu strukturieren (s. AM 3).  
Die auf der Planurkunde dargestellte Fläche wurde in Lage und Abgrenzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die tatsächlichen Pflanzmaßnahmen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern im Vorhinein abzustimmen und gemäß den einschlägigen Richtlinien und Merkblättern durchzuführen.

## 5.2 Wechselwirkungen

Die versiegelungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt. Daher stellt die Versickerung, Nutzung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet eine wesentliche Maßnahme des Kompensationskonzeptes dar.

Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Anschluss an die vorgesehene Bebauung sowie auf externen Flächen sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalem Zusammenhang.

Nachhaltige negative Wechselwirkungen der Schutzgüter sind nicht wahrscheinlich.



## 6 Monitoring

Der Gemeinde Gehlweiler obliegt nach in Kraft treten des Bebauungsplans die Kontrolle und Verantwortung, dass die getroffenen Festsetzungen umgesetzt und wirksam werden (sogenanntes Monitoring). Auf das Umwelthaftungsrecht und entsprechende Urteile wurde bereits unter 4.2 hingewiesen.

Gegebenenfalls sind ergänzende Maßnahmen vorzusehen.

## 7 Zusammenfassung

Bei den vorgenommenen Festsetzungen waren insbesondere gem. §1 Abs. 5 BauGB folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien junger Menschen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Abrundung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt sind, abgesehen von dem grundsätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden, den jegliche Bebauung darstellt, nur gering.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung sind die Eingriffe durch Bebauung, auch im Sinne einer ortsgerechten Bebauung, auf ein bei Wohnbebauung unverzichtbares Mindestmaß beschränkt.

Für die Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß der naturschutz-fachlichen Ausarbeitungen getroffen und in der Planurkunde niedergelegt worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB fand von Februar bis April 2009 (gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB) und von Januar bis März 2013 (gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB) statt. Die dabei geäußerten Anregungen wurden berücksichtigt.

Die anerkannten Naturschutzverbände werden im Rahmen der Offenlage beteiligt.

Somit ist bei Umsetzung der im Bebauungsplan dargelegten Maßnahmen der bau- und nutzungsbedingte Eingriff vermutlich ausgeglichen und es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.



## 8. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich zurzeit nicht komplett im Besitz der Ortsgemeinde. Sollte die Ortsgemeinde bis zum Beginn der Umsetzung der Maßnahme nicht alle Flächen erwerben können, ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

## 9. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	4.590 m <sup>2</sup>
Grünflächen inkl. Rückhaltung u. Versickerung	ca.	2.360 m <sup>2</sup>
Mischverkehrsfläche	ca.	540 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	7.490 m <sup>2</sup>

## 10. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als allgem. Wohngebiet (WA) ausgewiesen und enthält ein Nettobauland von ca. 4.590 m<sup>2</sup>. Es sind 6 Bauplätze vorgesehen (690 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>).

Die herzustellenden befestigten Mischverkehrsflächen (Fahrbahn und Fußweg) haben eine Fläche von ca. 540 m<sup>2</sup>.

Es sind Grünflächen inkl. Rückhalte- und Versickerungsflächen mit ca. 2.360 m<sup>2</sup> eingeplant.

Die geplanten Maßnahmen zur Erschließung, Entwässerung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit brutto

**160.000,00 €** **abgeschätzt.**

Gehlweiler, den ..... - spätere Unterschrift -

### **Bestätigungsvermerk:**

Die vorstehende Begründung und der Umweltbericht sind Bestandteil der vom Ortsgemeinderat Gehlweiler beschlossenen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „Gemündener Weg“, mit der das erneute Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Offenlage der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

55490 Gehlweiler, den \_\_\_\_\_  
ORTSGEMEINDE  
GEHLWEILER

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Kurt Aßmann  
Ortsbürgermeister