

Bebauungsplan

"Im Buchstück 2"

mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „Ober der Schule“



der Ortsgemeinde St. Johann

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	St. Johann
Gemarkung:	St. Johann
Flur:	3 und 4

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: August 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde: St. Johann

Gemarkung: St. Johann

Flur:

3 und 4

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	5
1.4 Alternativenprüfung.....	7
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	10
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	10
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	11
1.5.3 Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung	12
1.5.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	12
1.5.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan	14
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	23
1.5.5 Angrenzendes Planrecht	24
1.5.6 Schutzgebiete	25
1.5.7 Straßenplanungen	25
1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	26
1.5.9 Geologie.....	27
1.5.10 Denkmalschutz	27
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	28
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	28
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	28
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	28
2 Darlegung der Planinhalte	29
2.1 Städtebauliche Planungsziele.....	29
2.2 Erschließung des Plangebietes	29
2.3 Geplante Art der Nutzung	32
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	32
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	33
2.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	33
2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	34
2.8 Gestalterische Festsetzungen	34
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	37
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen und Grünflächen	38
2.11 Hinweise	39
3 Belange des Naturschutzes	40
3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	40
3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	41
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	42
3.4 Klima und Luft.....	42
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	43
3.6 Fazit und Abwägung	43
4 Auswirkungen der Planung	45
4.1 Flächenbilanz.....	45
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	45
4.3 Kostenschätzung	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3:	Luftbild mit Wasserschutzgebieten (Maßstab 1:10.000)	7
Abbildung 4:	Luftbild mit kartierten Biotopen (Maßstab 1:10.000)	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Gemarkungsgrenze, Sportplatz und Gewerbegebiet (Maßstab 1:10.000).....	9
Abbildung 6:	Auszug aus dem LEP IV	10
Abbildung 7:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	11
Abbildung 8:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	12
Abbildung 9:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel aus 1997	23
Abbildung 10:	Bebauungsplan „Ober der Schule“ aus 1997	24
Abbildung 11:	Bebauungsplan „Im Dömpel ober dem Weg“ aus 1980	25
Abbildung 12:	Starkregen	26
Abbildung 13:	Blick auf das Plangebiet	28
Abbildung 14:	Anbindung an die Ettringer Straße und die Kirchstraße.....	31
Abbildung 15:	Vogelperspektive von St Johann	36
Abbildung 16:	Übersicht über das Plangebiet Blickrichtung nach Nordwesten	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	45

Anlagen:

1. Schnittzeichnung A
2. Schnittzeichnung B
3. Schnittzeichnung C
4. Schnittzeichnung D
5. Erfassung der Biotoptypen und Habitatstrukturen im Hinblick auf ihre Funktion für Flora und Fauna, Verträglichkeitsvorprüfung Natura 2000, Stand November 2019
6. Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ der Ortsgemeinde St. Johann über die Inanspruchnahme einer gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Wiesenfläche.
 - 6.1 Ergebnisse der Biotoptypen-/Grünlandkartierung sowie der Tagfalter-, Widerchen- und Heuschreckenerfassung
 - 6.2 Bestandsplan
 - 6.3 Ausgleichsfläche
 - 6.4 Bestätigung der Verfügbarkeit
7. Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 15 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes
8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

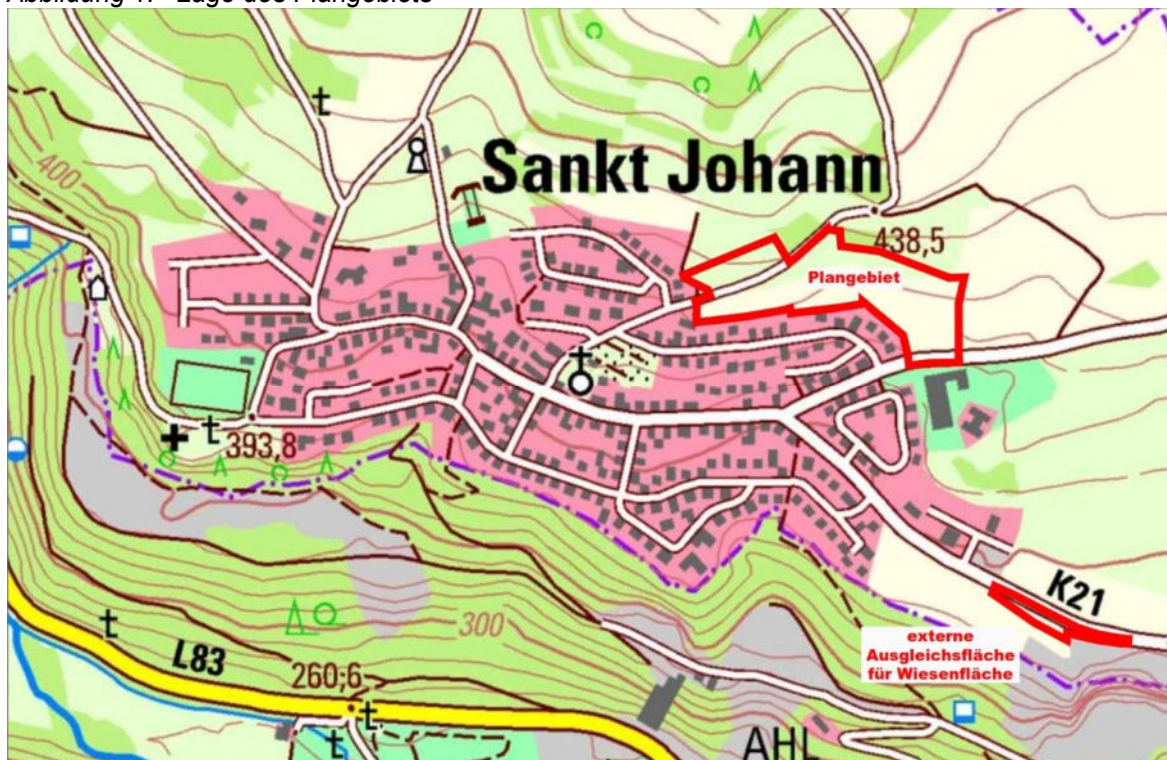
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden durch bestehende Wohnbebauung und die „Ettringer Straße“, im Westen durch bestehende Wohnbebauung, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und die Verlängerung der Kirchstraße und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 3,2 ha und fällt von Norden nach Süden ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Maßstab: ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch war eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Die Ortsgemeinde St. Johann wollte den Wohnbauflächenbedarf in der Ortsgemeinde durch Anwendung des § 13b BauGB decken und hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan konnte wegen dem Erfordernis von faunistischen und floristischen Untersuchungen sowie der Betroffenheit einer nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Wiesenfläche nicht innerhalb des vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen Frist bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 22.06.2021 wurde § 13b nochmals in das Baugesetzbuch aufgenommen. Voraussetzung hierfür ist die Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2022 und Fassung des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2024.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Das Baugebiet „Im Buchstück 2“ wird nach der vorliegenden Planung über 6.150 m² Wohngebietsfläche verfügen. Aufgrund der GRZ von 0,35 beträgt die festgesetzte Grundfläche $22.859 \text{ m}^2 \times 0,35 = 8.001 \text{ m}^2$ und liegt unter 10.000 m². Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO und die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum § 13b BauGB alte Fassung heißt es: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Süden und Südwesten an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Die Abgrenzung des Plangebietes bedarf der besonderen Prüfung, hinsichtlich der Eignung für die Anwendung des § 13b BauGB. Hierzu heißt es in dem Mustereinführungserlass zum § 13b BauGB 2017¹: *„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es –etwa wegen der Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem nahtlosen Angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht. Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschlusses zulassen.“*

Der Begriff „Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll“ muss dabei nicht eng im Sinne eines Flurstücks oder Baugrundstücks ausgelegt werden. In der Formulierung in dem Muster-Einführungserlass geht nicht um den Begriff „Grundstück“, sondern vielmehr um den nahtlosen Anschluss an Bebauung mit dem Plangebiet.

Konkretisiert wird dies im Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz² über das § 13b BauGB nach Ablauf der Frist zur Fassung des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2021 wieder in das Baugesetzbuch eingeführt wurde. Hierin heißt es: *„Da der Inhalt im Übrigen identisch geblieben ist, wird zunächst auf die diesbezüglichen Hinweise im*

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 –Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

² Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022

BauGBÄndG 2017 – Mustererlass verwiesen. Aufgrund der mittlerweile ergangenen Rechtsprechung erfolgen folgende ergänzenden Hinweise:

[...]

Das Tatbestandsmerkmal „Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ (Gl. 3.6.2.2 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382; OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.3.2020 – 1 MN 136/19) dahingehend konkretisiert, dass dieser Anschluss nicht gegeben ist, wenn

- *eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt,*
- *der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis qualitativ ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.“*

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Im Buchstück 2“ liegt auf der kompletten südwestlichen/westlichen Grenze des Plangebietes ein Anschluss an die Ortslage vor und die Erschließungsstraße verläuft ohne zusätzlichen Vordringen in den Außenbereich parallel zu der bebauten Ortslage.

Daher sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer Pflicht zur **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan wird allerdings der Bau einer Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (beachte: hier UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)). Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 74 UVPG wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis wird es durch den Bau der Erschließungsstraße zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 670 m (FFH-Gebiet Nettetal), wobei die komplette Ortslage das Plangebiet von dem FFH-Gebiet trennt. Ca. 840 m südöstlich liegt das Vogelschutzgebiet Unteres Mittelrheingebiet und ca. 1,2 km nordwestlich das Vogelschutzgebiet Ahrgebirge. Aufgrund der Entfernungen bzw. der Zäsur durch die Ortslage liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen

würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich erst in Mayen-Kürrenberg, d.h. einer Entfernung, die oberhalb der Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) liegen. Damit sind die Achtungsabstände für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	06.07.2022
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	06.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels einer Informationsveranstaltung und Einstellung ins Internet	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde St. Johann beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „im Buchstück 2“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,2 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. So liegen in der Ortsgemeinde schriftliche Nachfragen von 10 Interessenten und ein Vielfaches an mündlichen Anfragen vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Vordereifel³, umgerechnet auf die Ortsgemeinde St. Johann ergibt für das Jahr 2040 838 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 20 Jahren (2021 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 2,35 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde St. Johann.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde St. Johann in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Buchstück 2“ in der vorliegenden Abgrenzung aufzustellen.

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Mayen-Koblenz, Tabelle1 auf Seite 3

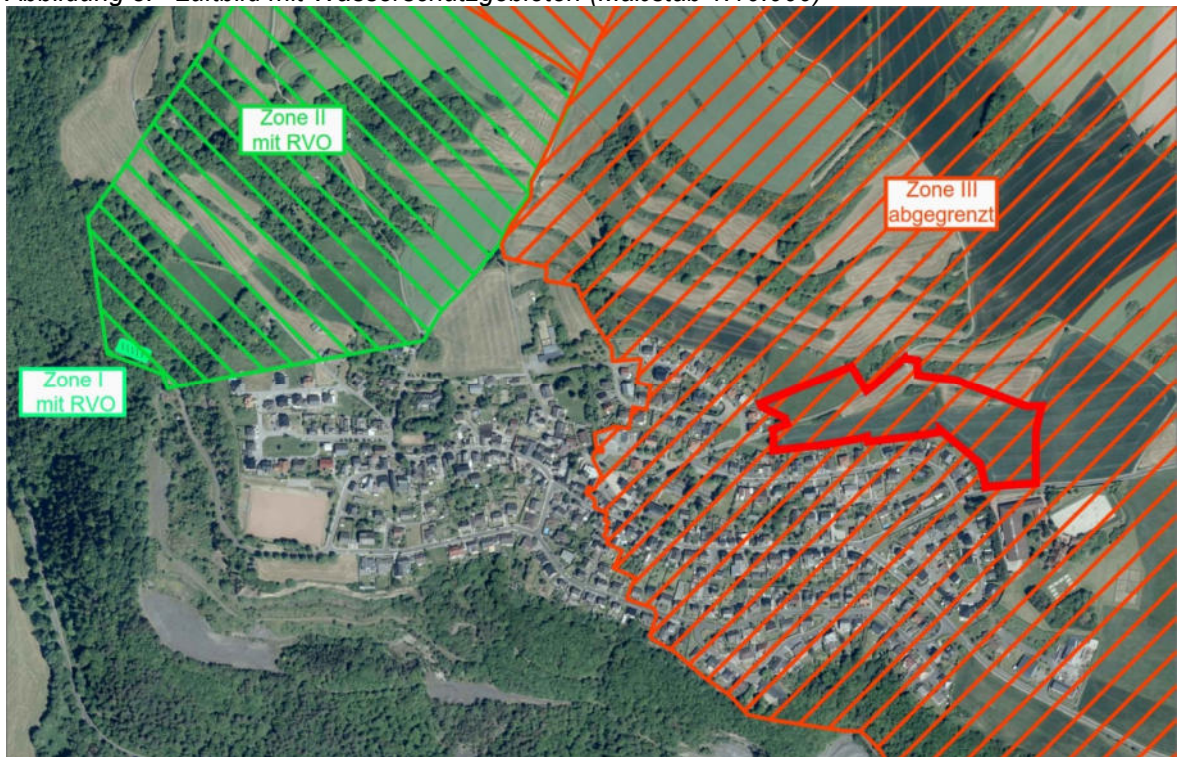
1.4 Alternativenprüfung

Im Flächennutzungsplan ist noch ein Außenpotential enthalten. Es liegt im Westen der Ortsgemeinde und verfügt über eine Größe von 1.533 qm anrechenbarer Fläche (gemischte Baufläche laut FNP). Zu dieser Fläche wurde ebenfalls ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst („In den sechs Morgen“; Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2019). Dieses Verfahren hängt zurzeit an der Frage der wirtschaftlichen Erschließbarkeit. Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Ob diese Fläche somit zur Bedarfsdeckung herangezogen werden kann, ist daher sehr fraglich. Zudem wäre auch in diesem Baugebiet eine Wiesenfläche betroffen.

Alternative Flächen um die Ortschaft St. Johann würden zu einer optischen Verlängerung des Ortes führen, ein Herausragen in die freie Landschaft bewirken oder andere Wiesenflächen überplanen.

Die Auswahl an alternativen Flächen wird zusätzlich durch Wasserschutzgebiete beschränkt.

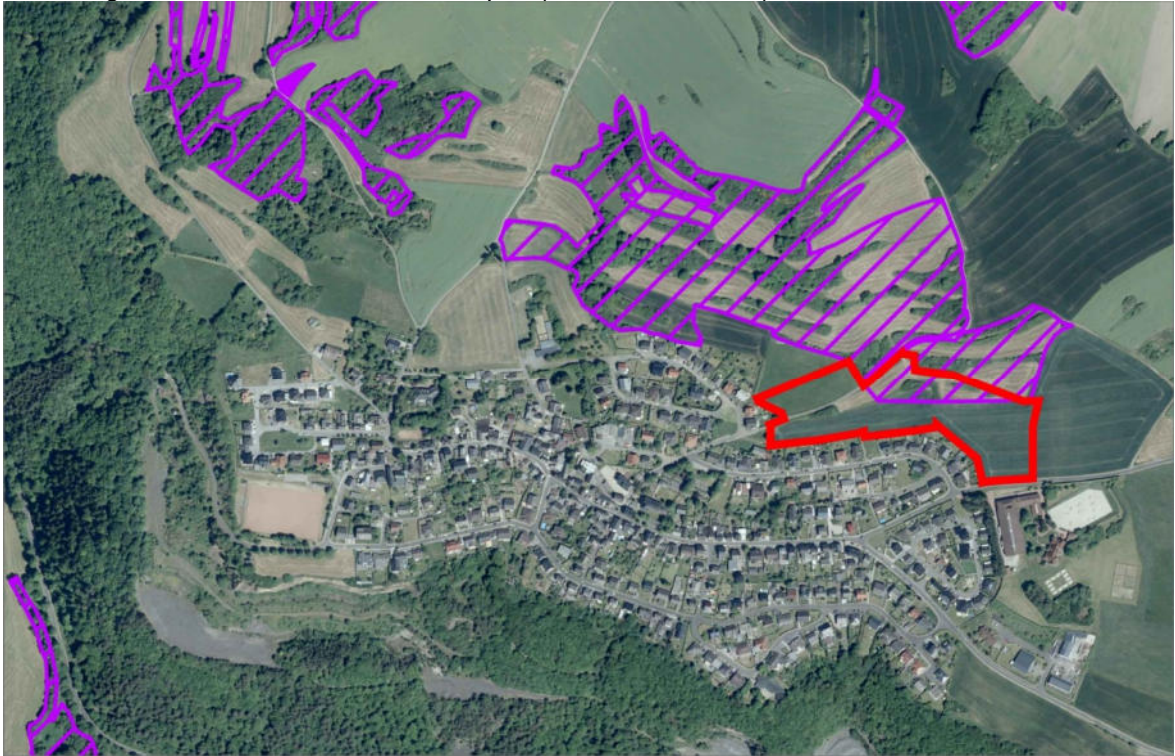
Abbildung 3: Luftbild mit Wasserschutzgebieten (Maßstab 1:10.000)



Eine Entwicklung von Bauflächen nordwestlich der Ortslage ist aufgrund des Wasserschutzgebietes um die Quelle der eigenen Wasserversorgung nicht möglich.

Im Norden befinden sich kartierte Biotop (Heckenlandschaft N St. Johann).

Abbildung 4: Luftbild mit kartierten Biotopen (Maßstab 1:10.000)



Die Heckenlandschaft wird zwar auch von dem Plangebiet in Anspruch genommen, die faunistischen Untersuchungen ergaben allerdings, dass eine Überplanung bei entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen.

Im Süden wird die Ortslage durch die Gemarkungsgrenze beschränkt und im Südwesten zusätzlich durch den Sportplatz, in dessen unmittelbarer Nähe keine Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes errichtet werden kann. Im Osten befindet sich das Gewerbegebiet „Im Dömpel“, so dass eine Ausdehnung in diese Richtung, unabhängig von der bandartigen Verlängerung der Ortslage, ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich ist.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Gemarkungsgrenze, Sportplatz und Gewerbegebiet (Maßstab 1:10.000)



Damit ist aufgezeigt, dass es sich bei dem Plangebiet um das geeignetste am Ortsrand von St. Johann handelt.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

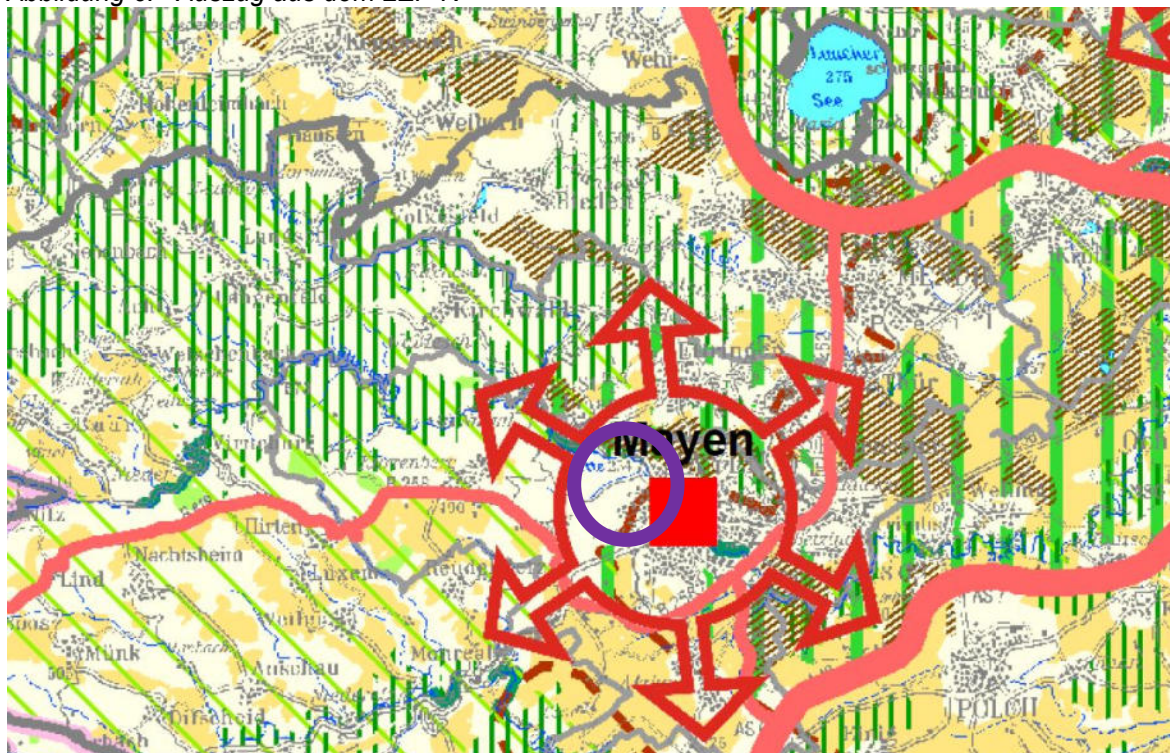
Die Ortsgemeinde St. Johann liegt in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten).

St. Johann befindet sich im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug). Als Landschaftstyp liegt die Ortsgemeinde innerhalb einer vulkanisch geprägten Landschaft und einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft.

Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Elztal“.

Die Ortsgemeinde liegt zudem in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Abbildung 6: Auszug aus dem LEP IV

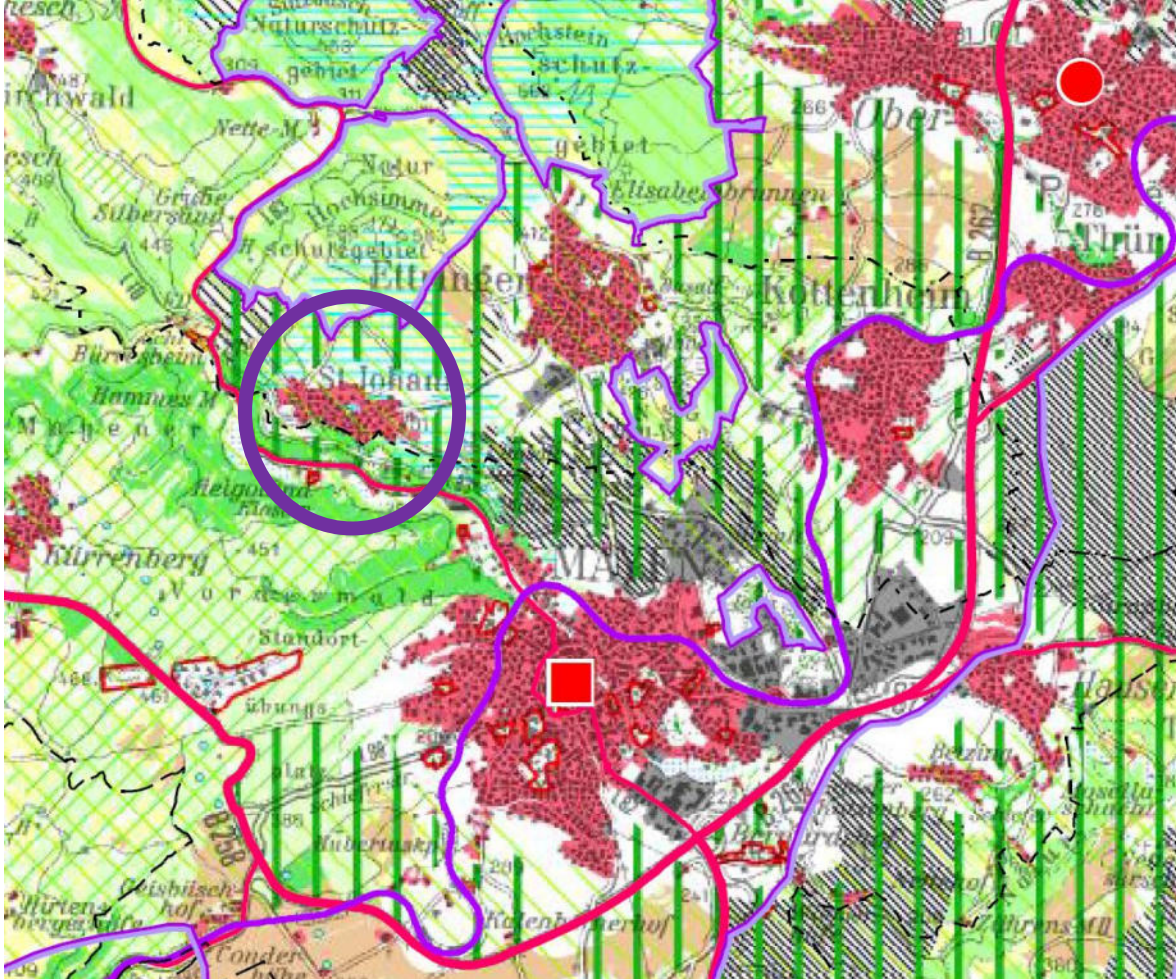


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde St. Johann und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 7: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunktentwicklungsraum
- Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Großräumiges und regionales Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus
- Vorranggebiet Grundwasserschutz im Nordosten des Plangebietes

Abbildung 8: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(<http://extern.ris.rlp.de/>, ohne Maßstab)

1.5.3 Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

1.5.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Insoweit in der Literatur teilweise die Auffassung vertreten wird, dass die Fläche, die abweichend von der Festsetzung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche festgesetzt wird, in einem Flächennutzungsplanverfahren als solche auch planbar sein müsse, kann auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz in Koblenz (1 C 11567/18) vom 20.05.2020 verwiesen werden: „... der Fall einer bloßen berechtigten Anpassung an eine bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgte Baulandausweisung (ist) von der Zielfestsetzung nicht erfasst.“ ((1 C 11567/18.OVG vom 20.05.2020, Seite 19, Nr. 7 letzter Teilsatz).

Hiernach werden Bebauungspläne im Verfahren nach § 13b BauGB nicht von den Zielfestsetzungen des Raumordnungsplanes erfasst.

Eine von der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel durchgeführte Berechnung ergibt, dass der Bedarf der Verbandsgemeinde Vordereifel im Allgemeinen und der Ortsgemeinde St. Johann im Besonderen nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

1. Potenzialwertberechnung

Summe Innenpotenziale			0,2 ha
Summe Außenpotenziale			23,2 ha
Baulücken Wohnbaufläche	33,3 ha		
Hiervon blockiert		24,2 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			9,1 ha
Baulücken Mischbauflächen (50 % von 14,8 ha)	7,4 ha		
Hiervon blockiert		6,0 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			1,4 ha
Summe Potenzialwert			33,9 ha

2. Bedarfswertberechnung

Einwohnervorausberechnung 2040		14.522 Einwohner
Bedarfsausgangswert (Z 31)		
Bedarf aus Eigenentwicklung	(2 WE / 1.000 EW)	29,044 WE
Dichtewert (Z 32)		
WE je ha (Eigenentwicklung 15 WE/ha)	29,044 WE / 15 WE/ha	1,93626667 ha
Planreichweite 2040		
2020-2040 = 21 Jahre	1,94 x 21 Jahre	40,74 ha
Bedarfswert		40,7 ha

3. Schwellenwertberechnung (Z 30)

Bedarfswert – Potenzialwert = Schwellenwert

$$40,7 \text{ ha} - 33,9 \text{ ha} = 6,8 \text{ ha}$$

Damit wird für die Verbandsgemeinde Vordereifel ein positiver Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha (Stand 2020) nachgewiesen.

Dies übersteigt die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Bruttobaufläche (ca. 3,2 ha) deutlich.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 35 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen 10 schriftliche und ein mehrfaches an mündlichen Anfragen nach Grundstücken für das Baugebiet vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in St. Johann haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der

Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Vordereifel durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (es ist kein Innenpotential vorhanden) mit 0,16 ha nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können. Von den 22 Baulücken in St. Johann sind 26 Baulücken in einer anrechenbaren Größenordnung von 1,03 ha blockiert und lediglich 1 Baulücke nicht blockiert und 1 Baulücke mit unbekanntem Blockadestatus.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit der Größe und Abgrenzung des zu planenden Gebietes befasst. Zu der Entscheidungsfindung trugen insbesondere folgende Aspekte bei:

- Die Ortsgemeinde ist gut mit sozialer und Bildungsinfrastruktur ausgestattet (Grundschule, Kindertagesstätte). Diese wichtigen Infrastrukturen sollen erhalten bleiben.
- Für den ländlichen Raum verfügt die Ortsgemeinde über eine gute Busverbindung (Stundentakt).

Diese Taktdichte kann, ebenso wie die soziale Infrastruktur, nur bei einer zumindest gleichbleibenden Bevölkerung gehalten werden.

- Ein kleineres Plangebiet hätte zur Folge, dass Flurstücke und somit Bewirtschaftungseinheiten der Landwirtschaft noch mehr durchschnitten wurden.
- Die Topografie ist anspruchsvoll für eine spätere Bebauung. Daher benötigen Bauherren und Architekten Spielraum bei der Geländemodellierung. Dies führt zu größeren Grundstücken.
- Die Straßenführung muss sich wegen der Entwässerung ebenso nach der Topografie richten. Auch dies führt zu größeren Grundstücken.
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung. Siehe Kapitel 2.2.

1.5.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz, einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind Grundsätze und Ziele G 64 und Z 65, die Grundsätze G71 bis G 75 sowie die Grundsätze und Ziele G 95 bis Z 105 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze bzw. des Ziels mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz nach RROP

„G 64

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

Begründung/Erläuterung:

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.

Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.“

Abwägung:

Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, so dass bei der Planaufstellung dem Grundwasserschutz besonders Gewicht beizumessen ist. Durch die geringe Größe des Neubaugebietes und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist das Grundwasser nicht gefährdet. Die zuständige Obere Wasserbehörde gab im Verfahren zu dem Bebauungsplan „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ eine positive Stellungnahme ab.

„Z 65

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um

- 1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie*
 - 2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete*
- handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen.*

Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.“

Abwägung:

Das Wohngebiet wird das Grundwasser voraussichtlich nicht gefährdet. Da für das Plangebiet ein Bodengutachten erstellt wurde, konnte die Überdeckung des Grundwassers miterfasst werden. Die zuständige Obere Wasserbehörde gab im Verfahren zu dem Bebauungsplan „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ eine positive Stellungnahme ab.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

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

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche,

Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem wird durch Festsetzungen der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlage ermöglicht auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

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

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist (siehe auch Kapitel 1.5.9). Der Grundsatz ist beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen

durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

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

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

„G 97

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

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung um das gesamte Plangebiet trägt dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

„G 98

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

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.

Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf St. Johann nicht anzuwenden. Die Ortsgemeinde liegt nicht in einem Flusstal.

„G 99

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

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

„G 100

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

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

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

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

„G 102

Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden.

Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.

G 103

In den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.

Begründung/Erläuterung:

Allen Gemeinden, die nach dem Kurorte-Gesetz eine Prädikatisierung erhalten haben, kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung zu (s. Anhang).

G 104

In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 102 und G 104:

Der Kur- und Erholungsbetrieb ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen Leistungen unmittelbar auch anderen Wirtschaftszweigen wie Handel, Handwerk und Dienstleistungen zugutekommen. Der Kurbetrieb und die Erholung sollen bei den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Kur- und Heilbäder. Neben der Sicherung der Kurfunktion durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Nutzungen in den Gemeinden sollen besonders sorgfältig auf die Kurfunktion bzw. auf die Erholungsfunktion abgestimmt werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung und den Gesundheitstourismus sowie die ortsgebundenen Heilmittel bilden die wirtschaftliche Basis der Kurorte und Heilbäder. Die derzeit nach dem KurorteGesetz anerkannten Gemeinden sind im Anhang gekennzeichnet.

Z 105

Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.

Begründung/Erläuterung:

Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nicht störenden Lagen vorzusehen. Die Ferienwohnungen und -häuser sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage und

nur in solchen Gemeinden errichtet werden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotope sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine große Anzahl von Freizeitwohnsitzen in einem Ort ist zu vermeiden. Für das Freizeitwohnen genießt der Ausbau bestehender Gebäude Vorrang vor einem Neubau. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Erholungsräumen sollen nicht nur für eine Eigennutzung vorgesehen, sondern auch anderen Erholungssuchenden angeboten werden.“

Abwägung zu G 102 bis Z 105:

St. Johann ist kein Kurort, die Grundsätze und das Ziel betreffen die Ortsgemeinde nicht.

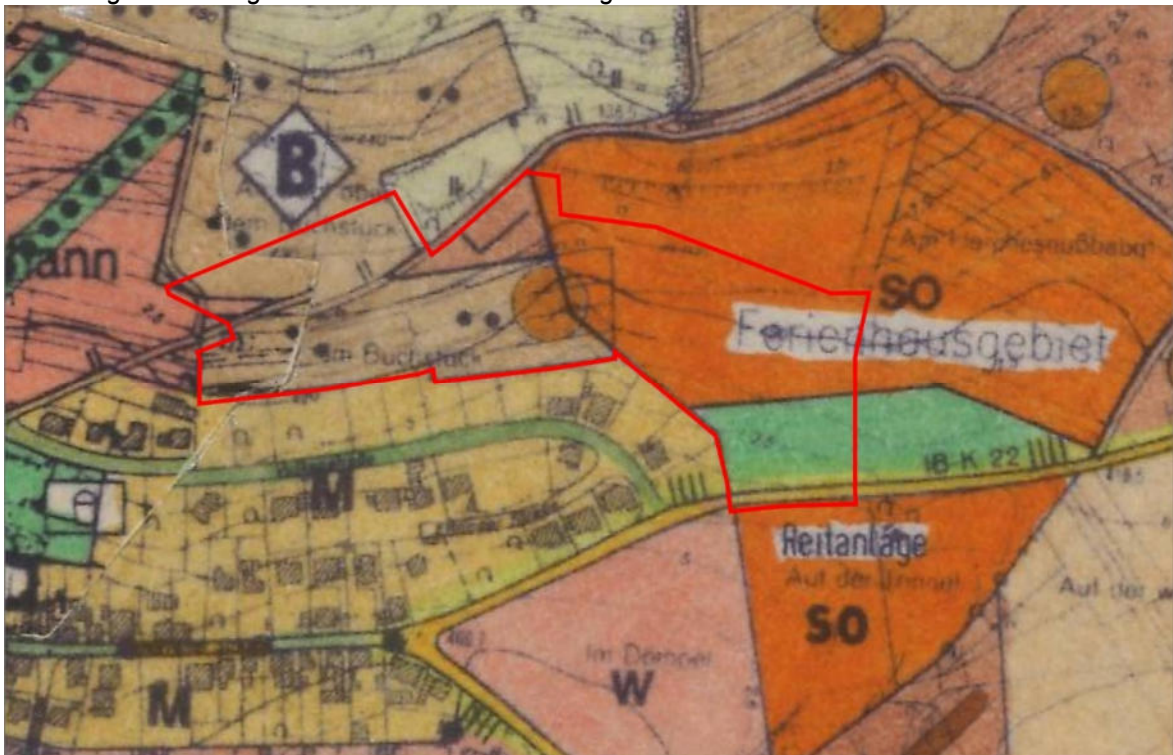
1.5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel (ehemals Mayen-Land) stammt aus dem Jahr 1997. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Westen als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ (Bestand) und als landwirtschaftliche Fläche: Dauergrünland (incl. Einzelbäume/ Gehölzgruppen) (Bestand) dargestellt. Dabei enthält die Legende zusätzlich folgende Aussage: „Es wird empfohlen die Beibehaltung der Ackernutzung zu überprüfen und eine Umwandlung von Ackerfläche in Dauergrünland anzustreben.“

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet und Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (siehe hierzu Kapitel 1.3 und 1.5.3.1).

Abbildung 9: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel aus 1997



(Maßstab ca. 1:4.000)

1.5.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen zwei Bebauungspläne an.

Im Westen liegt das Bebauungsplangebiet „Ober der Schule“ aus 1997.

Abbildung 10: Bebauungsplan „Ober der Schule“ aus 1997

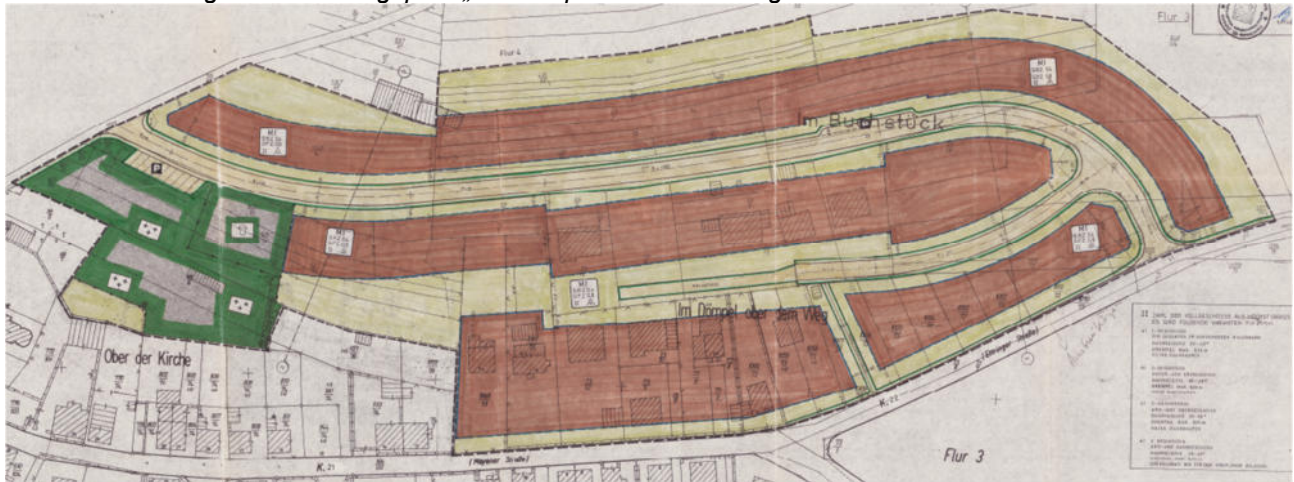


(ohne Maßstab)

Westlich des angedachten Baugebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen errichtet werden, wobei das oberste Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss und das unterste wie ein Sockelgeschoss gestaltet sein muss. Die Gebäude dürfen 12,5 m bzw. 13,0 Höhe gemessen an der teilseitigen Gebäudemitte erreichen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan diverse gestalterische Festsetzungen

Im Süden liegt das Bebauungsplangebiet „Im Dömpel ober dem Weg“ aus 1980.

Abbildung 11: Bebauungsplan „Im Dömpel ober dem Weg“ aus 1980



(ohne Maßstab)

Südlich des angedachten Baugebietes ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit bis 2 Vollgeschossen errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält textliche Regelungen zur Höhenlage (talseitig Oberkante Kellergeschossdecke maximal 0,2 m über Straßenmitte und bergseitig Oberkante Kellergeschossdecke maximal 0,2 m über gewachsenem Gelände in Gebäudemitte) und gestalterische Festsetzungen zur Dachform (Sattel- und Walmdächer), zur Dacheindeckung (Schiefer, dunkler Kunstschiefer oder engobierte Dachpfannen, kleinformatige Wellplatten) sowie zu Einfriedungen (z.B. max. 1,20 m zum öffentlichen Straßenraum).

1.5.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung, allerdings innerhalb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes Distrikt „Hinterforst“ (Zone III) zugunsten der Stadt Mayen (Stadtwerke Mayen GmbH). Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet. Die Nette (Gewässer 2. Ordnung) fließt ca. 700 m südlich des Plangebiets.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen nicht in unmittelbarer Nähe, ebenso wenig wie Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile. Siehe auch Kapitel 3.1.

1.5.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes kann sowohl über die „Ettringer Straße“ als auch über die „Kirchstraße“ erfolgen. Die Kreisstraße K 22 „Ettringer Straße“ befindet sich zurzeit in der Abstufung zur Gemeindestraße.

1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Abbildung 12: Starkregen



(Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=85577>
letzter Aufruf 01.08.2022, ohne Maßstab)

- Wirkungsbereiche: Pot. Überflutung an Tiefenlinien
- Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, Abflusskonzentration nach EZG
- sehr hoch (EZG > 50.000 m²)
- hoch (EZG 10.000 - 50.000 m²)
- mäßig (EZG 5.000 - 10.000 m²)
- gering (EZG 2.500 - 5.000 m²)

Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, läuft das Außengebietswasser derzeit im Bereich der natürlichen topografischen Mulde ungebremst auf die östliche bergseitige Bebauung der Vulkanstraße, was es in der Planung zu berücksichtigen gilt (siehe Kapitel 2.2).

Die Entsorgung des Plangebietes soll im Trennsystem mit Anbindung der Schmutzwasserleitung an das bestehende Flächenkanalnetz und Anbindung des Niederschlagswassers mittels Niederschlagswasserleitungen in die öffentliche Versickerungsanlage gemäß entsprechendem Wasserrechtsantrag.

1.5.9 Geologie

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank weist jeweils 1 Ereignis für Rutschungen und Steinschläge innerhalb der Darstellungskachel des Kartenviewers auf. Genauere Angaben hierzu werden von der zuständigen Behörde in der frühzeitigen Beteiligung erbeten.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0.

Das Gebiet kollidiert nicht mit Fläche für die Rohstoffsicherung. Die Übersichtskarte für oberflächennahen Rohstoffen stellt für das Plangebiet vulkanische Festgesteine und randlich vulkanische Lockergesteine aus⁴.

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 43,1 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt bei 29,5⁵. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Die Werte liegen unterhalb der Empfehlung des Landesamtes für Umwelt.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

Bereits in einem sehr frühen Zeitpunkt, d.h. vor den ersten Überlegungen einer Erschließung und Aufteilung wurde ein Bodengutachten erstellt⁶. Diese frühzeitigen Erkenntnisse über den Untergrund waren bei diesem Baugebiet von besonderer Wichtigkeit, da aus dem angrenzenden Bestandsgebiet das Vorkommen immenser Basaltfindlingen und teilweise Fels bekannt war und zusätzlich kein Vorfluter zur Einleitung überschüssigen Niederschlagswassers in der Nähe liegt.

Innerhalb des Plangebietes folgt nach einer Oberbodenschicht von 20 bis 25 cm eine Schicht aus teilweise verlehmt vulkanischen Ablagerungen und in weiterer Tiefe Lavasande und -kiese. In den maximal 3 m tiefen Aufschlüssen wurden zum Zeitpunkt der Feldarbeiten kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Eine konkrete Aussage ist aber aufgrund der natürlichen Schwankungen jedes Grundwasserspiegels und der trockenen Witterung bei den Feldarbeiten nicht möglich.

1.5.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt, die Fläche wird allerdings von der zuständigen Behörde als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

⁴ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 01.08.2022

⁵ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 01.08.2022

⁶ GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH: Geo- und umwelttechnische Untersuchung (Baugrundvoruntersuchung) zur Erschließung des Baubaugebietes „Im Buchstück“ in Sankt Johann, Stand 13.05.2019

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil ein Wohngebiet und damit eine schutzwürdige Nutzung geplant ist.

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 22 „Ettringer Straße“. Diese ist lediglich mit 529 Kfz/24 h belastet, wobei der Schwerlastverkehr 4 % beträgt. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung ist nicht von Beeinträchtigungen des Wohngebietes auszugehen.

Unmittelbar auf der anderen Straßenseite der „Ettringer Straße“ befindet sich ein Reiterhof. Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen wurden weder Geräusche noch Gerüche wahrgenommen. Das Erfordernis einer konkreten Prognose drängt sich nicht auf, da die Nutzung des Reiterhofes durch näher an dem Hof liegende Bebauung (Wohngebiet „Im Dömpel“) bereits eingeschränkt ist.

Das Gebiet befindet sich in der Emissionsschutzzone Standortübungsplatz Mayen und Standort-schießanlage Mayen. Das Bundessamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies darauf hin, dass diese Immissionen nicht vermeidbar sind. Bewohner angrenzend an das Plangebiet waren keinerlei Immissionen von dem Standortübungsplatz ausgehend über die letzten Jahrzehnte bekannt. Dennoch enthält der Bebauungsplan vorsichtshalber einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung.

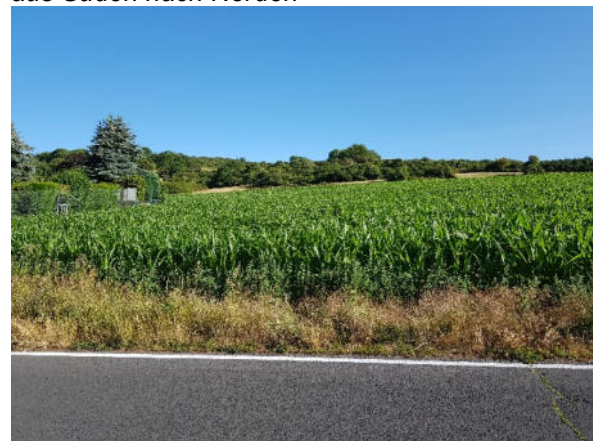
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortslage von St. Johann. Das Gelände fällt von Norden nach Süden in Richtung Ortslage bzw. Ettringer Straße ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ca. 23 m auf einer Strecke von ca. 165 m, was rund 14 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

*Abbildung 13: Blick auf das Plangebiet
Blick von der Verlängerung der Kirchstraße
aus Nordwesten nach Südosten*



*Blick von der Ettringer Straße
aus Süden nach Norden*



1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke sind im Privateigentum, lediglich die Wirtschaftswege befinden sich derzeit im Eigentum der Ortsgemeinde. Aufgrund der Vielzahl an Beteiligten (tlw. Eigentümergemeinschaften), wird eine freiwillige Bodenordnung nicht umsetzbar sein. Daher wird ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden müssen

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Norden und Osten abrunden und erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Es sollen großzügige Grundstücke geplant werden.
- Die Positionierung der Gebäude berücksichtigt die Belange der Bestandsbebauung.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Leitungsgebundene Erschließung

Das im Baugebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage entwässert. Sofern wasserrechtliche Erlaubnisse anzupassen sind, z.B. wenn das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, erfolgt dies mit den entsprechenden Nachweisen über die Fachplanung. Wegen der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet sind die einschlägigen Regelwerke bei Bau der Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrundvoruntersuchung war zu einem frühen Zeitpunkt bekannt, dass eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung des **Niederschlagswassers** auf den einzelnen privaten Grundstücken nicht angestrebt werden soll. Aufgrund der Topografie des Plangebiets, sollte von jeglicher privater Versickerung abgesehen werden, um Schäden bei den Unterliegern oder Einwirkungen auf die Grundwasserqualität zu verhindern und daraus resultierende Schadenersatzansprüche abzuwenden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen für Bewässerungszwecke zum Schutz der Trinkwasserressourcen wäre zu begrüßen. Dabei darf der Überlauf aus Zisternen nicht in Rigolen erfolgen, sondern ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Daher wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem in zwei zentrale Versickerungs- und Rückhaltemulden am tiefsten Punkt des Plangebietes geführt. Die Aufteilung in zwei Anlagen erfolgt, da das erforderliche Volumen in dem Bereich an der Kreisstraße aus topografischen Gründen besser zur Verfügung gestellt werden kann als mit nur einer Anlage, die in den Hang hinein geplant würde. Eine Versickerung ist im Bereich der geplanten Anlagen möglich, aber ungünstig (k_f -Wert $1,8 \times 10^{-6}$ m/s in 3 m Tiefe).

Eine Vorabstimmung zwischen dem Eigenbetrieb Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vorderiefel und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergab, dass ein Wohngebiet und zentrale Versickerungs- und Rückhaltemulden innerhalb des abgegrenzten Wasserschutzgebietes Zone III möglich ist. Die Entwässerungsplanung ist noch zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Dieser Schritt soll nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgen, wenn die Informationen von den Behörden und die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Plangebiet vorliegen.

Die Entwässerung des Plangebietes bewirkt aufgrund der Topografie die Lage der inneren verkehrlichen Erschließung.

Hinweis: Bei der Sammlung von Niederschlagswasser für eine Brauchwasserversorgung im Haushalt, ist dies bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel anzuzeigen. Nach der Genehmigung sind die Wassermengen durch einen geeichten Wasserzähler zu ermitteln. Diese werden zusätzlich kanalgebührenpflichtig.

Über die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche läuft derzeit das **Außengebietswasser** der Topografie folgend in einer Senke in Richtung der östlichen bergseitigen Bebauung der Vulkanstraße (siehe Abbildung 9). Durch die geplante Erschließung wird das Gelände in mehrfacher Hinsicht verändert. Durch die Erschließungsstraßen wird das Gelände in Teilflächen des Plangebietes unterteilt. Die Abflussmengen werden hierdurch auf den jeweiligen Einzugsflächen geringer anfallen. Zusätzlich werden topografisch oberhalb des Plangebietes im Bereich der Zuflüsse von Außengebietswasser Abfangmulden angelegt, um die neue und damit auch die Bestandsbebauung zu schützen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Erschließung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Verbesserung der heute vorhandenen Ablaufsituation bei Starkregenereignissen gegeben ist.

Hinsichtlich der **Wasserversorgung** kann in diesem Planungsstadium davon ausgegangen werden, dass die Versorgung über eine Erweiterung des Ortsnetzes erfolgen kann. Bei der Planung der Wasserversorgung werden die Belange des Brandschutzes, wie z.B. der Abstand der Hydranten, berücksichtigt

Die Erschließung mit **Strom und Medienleitungen** ist laut Aussage der Versorgungsträger möglich. Dafür sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Verkehrliche Erschließung

Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf waren verschiedene Varianten an Erschließungs- und Aufteilungsskizzen. Alle Entwürfe berücksichtigen die Topografie (Möglichkeiten der Entwässerung). Eine Variante sah eine Erschließung über eine Stichstraße von der Kirchstraße und eine von der Ettringer Straße aus vor. Da aus Gründen der Entwässerung sämtliches Niederschlagswasser in Richtung Ettringer Straße geleitet werden muss, wäre eine Verbindung der beiden Stichstraße über einen Fußweg erforderlich geworden. Da Grundstücke im Bereich von Wendeanlagen meist oft über ungünstigere Zuschnitte verfügen wurde hiervon Abstand genommen. Ausschlaggebend für eine Variante ohne Durchbindung war allerdings, dass der Verkehr vorrangig über die Ettringer Straße in das Baugebiet fließen soll. Eine Mehrbelastung der Ortsstraße soll soweit wie möglich vermieden werden. Dies wäre aber unausweichlich, wenn der westliche Teil des Plangebietes nur über die Kirchstraße zu erreichen wäre. Für den Bedarfsfall wird eine Fläche für eine Linksabbiegespur in der Ettringer Straße reserviert.

Die Verlängerung der Kirchstraße verbleibt zunächst auf der Trasse des Wirtschaftsweges und erschließt das Baugebiet danach in Richtung Osten. Mit der geplanten Führung der Verkehrsfläche ist sichergestellt, dass der Wirtschaftsweg Richtung Hochsimmer weiterhin für den Landwirtschaftlichen Verkehr und Erholungssuchende erreichbar bleibt. Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten bleibt über den Erhalt des nicht ausparzellierten Weges ebenfalls bestehen. Zudem kann damit die kleine öffentliche Grünfläche mit prägendem Baum erhalten bleiben.

*Abbildung 14: Anbindung an die Ettringer Straße und die Kirchstraße
Blick aus der Ortslage über die Ettringer Straße
(neue Anbindung linke Bildseite)*



*Blick aus Richtung Ettringen Richtung Ortslage
(neue Anbindung rechte Bildseite)*



*Blick aus der Ortslage über Kirchstraße Richtung
Neubaugebiet*



*Blick aus Richtung Neubaugebiet in Richtung
Ortslage, rechte Bildseite: öffentliche Grünfläche
mit Wegeverbindung zum Außenbereich*



Bei der Festlegung der lagemäßigen inneren Erschließung wurde darauf geachtet, dass die Erschließungsstraße ab dem Abknicken von der Verlängerung der Kirchstraße stets mit Gefälle in Richtung Ettringer Straße verläuft. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation der Kirchstraße solle minimiert werden. Eine Senke inmitten des Plangebietes führt daher dazu, dass die Lage der inneren Erschließung nicht in einem gleichmäßigen Abstand zur Bestandsbebauung verlaufen kann. Daher entstehen im westlichen Bereich tiefere Grundstücke.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6 m geplant, so dass Begegnungsverkehr möglich ist. Eine Ausnahme bildet der Anschluss an die Kirchstraße und die Stichstraße. Hier ist die Straßenbreite auf 5,5 m festgelegt.

In die Planzeichnung werden nach Vorliegen der Straßenplanung noch Sichtfelder eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Wegen der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet sind die einschlägigen Regelwerke bei Bau von Verkehrsanlagen zu berücksichtigen.

2.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminde- rung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die vorgesehenen Grundstücksgröße erlauben die Festsetzung einer GRZ unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Hierbei werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Die Errichtung von zwei Vollgeschossen ist daher unproblematisch möglich.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die tieferliegende Bestandsbebauung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Gebäuden mit Dachneigung zwischen 22° und 42°, je nach Geländeverlauf, zwischen 9,5 und 12,5 m. Grundsätzlich gilt für Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern eine um jeweils 2,0 bis 2,5 m reduzierte Höhe zu den als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen. Dies liegt darin begründet, dass Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern wesentlich imposanter in Erscheinung treten als Gebäude der gleichen

Höhe mit geneigten Dächern. Ein Verlust an nutzbarem Raum entsteht durch die Festsetzung nicht, da der Dachraum in Gebäuden mit geneigten Dächern weniger genutzt werden kann als in Gebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks, trotz der anspruchsvollen Topografie, als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

Eine schematische Darstellung der Gebäudehöhen kann den Schnittzeichnungen im Anhang entnommen werden.

2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von 18 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu. Insbesondere in dem steileren Bereich wird auf einen größeren Abstand der Baufenster zur Bestandsbebauung geachtet. Die tieferen Grundstücke, die sich aus der Lage der inneren Erschließung bzw. aufgrund der Topografie und somit Entwässerung ergeben, können nicht in ihrer vollen Tiefe mit Gebäuden überbaut werden bzw. die Gebäude im hinteren Teil der Grundstücke positioniert werden, was einer erdrückenden Wirkung der neuen Gebäude gegenüber der Bestandsbebauung entgegenwirkt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. Im gesamten Baugebiet wird die Gebäudelänge aus stadtgestalterischen Gründen auf 18 m pro Einzelhaus und 11 m je Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in einer Hausgruppe beschränkt. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zusätzlich zwischen der Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dabei werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Vorgartenzone aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte. Damit wird vermieden, dass in einem Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang einer regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft ist die Vorgabe einer gestalterischen Leitlinie städtebaulich angemessen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute

Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile bzw. die gesamte Ortslage verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen wurden individuell für dieses Baugebiet beraten. Es handelt sich nicht um die schlichte Übernahme von Gestaltungsvorgaben anderer Baugebiete. Letztere wurden allerdings als Arbeitsgrundlage für die vorliegenden Gestaltungsfestsetzungen herangezogen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor.

Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Im Vordergrund stand bei der Abwägung, die die Ortsgemeinde hinsichtlich der Regelungstiefe der gestalterischen Festsetzungen vorgenommen hat, den Bauherren größtmögliche Freiheit zu lassen und nur das Notwendigste festzusetzen.

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig. Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffel-/ Dachgeschoss dürfen nur so errichtet werden, dass die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunter gelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

Mit diesen Festsetzungen soll gestalterisch reguliert werden, dass Gebäude mit Flachdächern und lediglich leicht geneigten Hausdächern gegenüber anderen Dächern allzu deutlich in Erscheinung treten. Diese Festsetzung korrespondiert mit der nach Dachneigung gestaffelten Gebäudehöhe. Darüber hinaus werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen, um eine Flexibilität für unterschiedliche – auch moderne - Baustile zu ermöglichen.

Gebäude mit Pultdächern müssen ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen bei bergseitigen Gebäuden mit dem niedrigeren Teil zur Straße errichtet werden.

Auffällig in ganz St. Johann ist die Verwendung dunkler **Dacheindeckungen**. Rote oder braune Eindeckungen treten nur vereinzelt auf. Dies ist zum einen historisch begründet, aber auch den Festsetzungen der Bebauungspläne geschuldet. Ungewöhnliche Farben sind bislang nicht anzutreffen.

Abbildung 15: Vogelperspektive von St Johann



(Quelle: www.google.de/maps)

Daher werden in dem Plangebiet als Dacheindeckung nur dunkle, braune und dunkelrote, kleinformatige, nicht glänzende oder spiegelnde Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) zugelassen.

Das Gestaltungsziel der dunklen Eindeckungen kann durch Negativ-Formulierung (Ausschluss von ...) oder Positiv-Formulierung (zulässig sind ...) erreicht werden. Da Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen, können z.B. Begriffe wie „grelle Farben sind unzulässig“ nicht verwendet werden. Bei bestimmter Formulierung birgt die Definition nicht gewollter Farbtöne stets das Risiko lückenhaft zu sein, bzw. durch technischen Fortschritt und neue Farben, lückenhaft zu werden. Deshalb wird für vorliegenden Bebauungsplan ein Positiv-Katalog an zulässigen Farben festgelegt.

Um das in sich stimmige Bild der Dachlandschaft des Plangebietes zu sichern, sind auch Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flach in der gleichen Neigung wie das Dach aufmontiert werden. In Zeiten der Energiewende soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, moderne Technologien, wie Photovoltaikanlagen, zu nutzen, allerdings ohne das Gesamtbild zu stören.

Weiterhin wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern bzw. Böschungen** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,5 m über der Straße begrenzt. Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen. Der offene kommunikative Charakter von Sankt Johann soll erhalten bleiben.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgärten**. Auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Zudem soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes direkt für die Themen „Klimaschutz und Artenschutz“ sensibilisiert werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist diese Festsetzung zwar nicht von Relevanz, da versiegelt Vorgärten auf die GRZ bzw. deren mögliche Überschreitung anzurechnen sind, stadtgestalterisch ist diese Festsetzung aber von hoher Bedeutung. Insbesondere in Neubaugebieten werden von den Bauherren direkt angeblich pflegeleichte Vorgartenzonen

angelegt. Damit wird die Vielfalt, die vom Straßenraum aus betrachtet werden kann, in Monotonie umgewandelt. Die Festsetzung soll dem vorbeugen.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze ist auch unter Einhaltung dieser Festsetzung möglich.

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie ist eine Festsetzung zu Gestaltung der unbebauten Flächen erforderlich. Hierin wird geregelt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischen Naturstein (z.B. Basalt oder Schiefer) gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischen Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen sind. Zusätzlich sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen und flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke unzulässig. Die Grundstücke weisen teilweise ein Höhenunterschied von über 4 m innerhalb der überbaubaren Fläche auf, teilweise sowohl im Straßenverlauf als auch von der Straße in Richtung Garten. Daher ist davon auszugehen, dass viele Bauherren mit Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen arbeiten werden, um ihr Grundstück hinsichtlich der nutzbaren Fläche zu optimieren. Damit hier Auswüchse von z.B. überhöhten Stützmauer oder ähnliches vermeiden werden sind hier gestalterische Festsetzungen erforderlich. Ohne diese Festsetzungen würde nicht nur den Blick aus dem öffentlichen Raum beeinträchtigt, sondern auch die bestehenden angrenzenden und die neu zu bildenden Nachbargrundstücke. Der sowohl stadtgestalterische aber insbesondere nachbarschützende Charakter dieser Festsetzung ist unstrittig.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde bewusst verzichtet, um die Baufreiheit nur in dem notwendigen Maß einzuschränken, wie es für eine zurückhaltende städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Es finden sich aber insbesondere Regelungen im Bebauungsplan, die den Charakter des Neubaugebietes vom öffentlichen Raum aus betrachtet prägen.

2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde im ländlichen Raum gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen und Grünflächen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

Das gesamte Plangebiet wird von einer **Randeingrünung** eingefasst. Die Anlage einer Randeingrünung ist erforderlich, um Eingriffe zu vermeiden und keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszulösen. Diese Planungsleitsätze (Eingriffsvermeidung/-minderung und Artenschutz) gelten stets, d.h. auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage von § 13b BauGB. Bei Verwirklichung der Bebauungsplanung werden Vegetationsstrukturen beseitigt, bei denen verschiedene gehölzgebundene Vogelarten wie Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Heckenbraunelle (*Prunella eodularis*) und Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) als Brutvögel nachgewiesen wurden. Die Klappergrasmücke ist auf der „Vorwarnliste“ von Rheinland-Pfalz gelistet. Dabei werden die Gebüschstrukturen im Komplex mit Grünland und Saumstrukturen als Brutstandorte genutzt. Darüber hinaus nutzen weitere Vogelarten, darunter auch als gefährdet eingestufte Arten wie Feldsperling und Haussperling, die Planfläche zur Nahrungssuche.

In den öffentlichen Grünflächen sollen Gehölzstrukturen und Saumbiotop neu entwickelt werden, um sicherzustellen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Habitatstrukturen weiterhin erfüllt werden können und keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote i.S.d. § 44 BNatSchG eintreten. Somit ergibt sich durchaus eine Erfordernis aus Sicht des besonderen Artenschutzes. Im weiteren Planverfahren wird, auch hinsichtlich des erforderlichen Baulandumlegungsverfahrens, noch geprüft, ob eine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist oder ob alternativ im räumlich-funktionalen Zusammenhang geeignete Lebensraumstrukturen neu entwickelt werden können.

Neben der Schaffung von Lebensraumangeboten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dienen die öffentlichen Grünflächen auch der Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung, um eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung des neuen Baugebiets zu ermöglichen.

Weiterhin ist Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB, dass keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Diese Voraussetzung ist nur erfüllbar, wenn für die nach LUVPG prüfpflichtige Gemeindestraße keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Daher dient die Randeingrünung auch dem Ausgleich der Versiegelung durch den Bau der Gemeindestraße.

Neben der Randeingrünung ist im Westen noch eine **öffentliche Grünfläche** im Übergang zur Bestandsbebauung in der Kirchstraße festgesetzt. Hier befindet sich eine Wiese, die dem Pauschenschutz nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG unterliegt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dient dem Erhalt der Wiesenfläche.

Der Erhalt der Wiesenfläche und die Anlage der Randeingrünung ist Voraussetzung, damit die Ortsgemeinde das übrige Plangebiet einer Wohnnutzung zuführen kann. D.h. ohne die Sicherung der Wiese und die Anlage der Randeingrünung wäre eine Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbauflächenbedarfs in der Ortsgemeinde nicht möglich. Daher ist in vorliegendem Sonderfall die Festsetzung von Grünflächen auch mit der Intention des § 13b BauGB vereinbar.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist als **Spielplatz** im Bereich der übertiefen Grundstücke festgesetzt. Dieser öffentliche Spielplatz kann selbstverständlich auch von Kindern und ihren Begleitpersonen außerhalb des Baugebietes genutzt werden. Dies kann und soll auch nicht eingeschränkt werden. Die Festsetzung des Spielplatzes, der zwar vorrangig den Bewohnern des Plangebietes dienen soll, aber auch von jedermann nutzbar ist, ist zulässig. So kann z.B. in einem Bebauungsplan mit z.B. 50 Grundstücken auch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt werden, die nicht nur von Kindern aus dem Baugebiet besucht werden. Im Umlegungsverfahren ist zu klären, inwiefern von der Ortsgemeinde gem. § 55 Abs. 5 BauGB geeignetes Ersatzland einzubringen ist.

2.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Belange des Naturschutzes

3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das FFH-Gebiet „*Nettetal*“ (FFH-5610-301) liegt ca. 600 m südlich, das FFH-Gebiet „*Wacholderheiden der Osteifel*“ (FFH-5608-303) liegt ca. 1.500 m entfernt im Westen. Als Vogelschutzgebiete liegen Teile des Gebietes „*Unteres Mittelrheingebiet*“ (VSG-5609-401) in ca. 800 m Entfernung westlich, Teile des „*Ahrgebirge*“ (VSG-5507-401) in ca. 1.200 m Entfernung östlich. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Innerhalb des Geländes bestehen aufgrund der Nutzung zahlreiche Nahrungsangebote sowie Nistmöglichkeiten für Individuen der Avifauna des Halboffenlandes. Singwarten sowie Ansitzmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Samen- und insektenfressende Vogelarten finden auf der Fläche vielfältige Möglichkeiten zur Nahrungssuche. Die Gehölzbestände bieten Nahrungsmöglichkeiten durch holzbewohnende Insekten. Die großen Freiflächen bieten ein gutes Jagdhabitat für Greifvögel (Turmfalke -*Falco tinnunculus*). Samenfressende Vogelarten finden hier ebenfalls Nahrungsmöglichkeiten. Tierökologisch besonders relevante Strukturelemente wie Baumhöhlen, Totholzstrukturen o. ä. wurden bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet allenfalls ein Nahrungshabitat. Winterquartiere können im Planbereich ausgeschlossen werden.

Tagfalter konnten mit fünf Arten in den nicht gemähten Grassäumen des Gebietes nachgewiesen werden: Das Schachbrett (*Melanargia galathea*), der kleine Heufalter (*Coenonympha pamphilus*), das große Ochsenauge (*Maniola jurtina*), der kleine Fuchs (*Aglais urticae*) und der Distelfalter (*Vanessa cardui*).

Potentiell sind eine Reihe weiterer Tagfalterarten, eventuell auch Vertreter der Widderchen, zu erwarten.

Heuschrecken wurden nur mit zwei Arten beobachtet: Gemeiner und Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus parallelus* und *C. biguttulus*), beides verbreitete Arten des Grünlands und verwandter Vegetationsstrukturen. Das Potential ist hier natürlich bedeutend größer, dürfte sich aber im Großen und Ganzen auf überwiegend ungefährdete und verbreitete Arten beschränken.

Die Saumstrukturen bieten potentiell zahlreiche Entwicklungs- / Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen).

Eine Nutzung des Ackers zur Ausweisung eines Baugebietes erscheint unproblematisch, die Abgrenzung im nördlichen Bereich wurde soweit wie möglich mit der Grenze des angeschnittenen BK-Objektes BK-5609-0126-2006 abgeglichen. Die übrigen Gebietsteile sind ebenfalls nicht als Tabuflächen anzusehen, wurden jedoch erweitert untersucht. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange einer Verwirklichung der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird aber voraussichtlich die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtlichen

Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe auch Kapitel 2.10 im städtebaulichen Teil der Begründung).

3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das untersuchte Gebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mähwiesen, Pferdeweide und Ackerflächen), kleinflächig sind Gebüsche und Strauchhecken, Wegraine und ein befestigter Wirtschaftsweg zu finden.

Abbildung 16: Übersicht über das Plangebiet Blickrichtung nach Nordwesten



Quelle: Aufnahmen von Dipl.-Biol. Urs Fränzel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Buchstück 2“ umfasst eine Fläche von rund 3,2 ha. Die Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld sind in der „Erfassung der Biotoptypen und Habitatstrukturen im Hinblick auf ihre Funktion für Flora und Fauna, Verträglichkeitsvorprüfung Natura 2000“ differenziert und beschrieben.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Strukturen, wie beispielsweise Hecken und Wiesenflächen betroffen. Zum Teil können Baume erhalten bleiben. Durch die Planung wird der Entfall von Gehölzen und Saumstrukturen vorbereitet. Deren Habitatfunktionen bleiben im näheren Umfeld, sowie bei Neuanlage einer Randeingrünung weiterhin bestehen. Tierökologisch besonders wertvolle Strukturen wie Höhlen konnten bei der Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13b BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“. Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird voraussichtlich die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Gebietsteile wurden diesbezüglich erweitert untersucht.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte Blatt Mayen im Maßstab 1:25.000 sind im Untersuchungsgebiet unter quartären Basaltablagerungen Schichtgesteine des devonischen Grundgebirges zu erwarten. Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um Tschernosem-Parabraunerde und Braunerden aus Löss oder Lösslehm.

Die Böden im Plangebiet sind nur in Teilbereichen anthropogen überformt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind entsprechend gut ausgeprägt.

Innerhalb der unbefestigten Bodenflächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die Grundwasserneubildung ist als mäßig einzustufen (ca. 145 mm/a).

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig zu bewerten.

Das Plangebiet liegt nördlich der Nette (Gewässer 2. Ordnung). Von dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich ist das Plangebiet nicht betroffen. Mineral-, Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt Trinkwasserschutzgebiet „Distrikt Hinterforst“ mit der Nummer 401713816 (Zone III) und teilweise im Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Eine qualitative Betrachtung des zu versickernden Wassers wird aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III gemäß Merkblatt M 153 der ATV-DWA notwendig.

Allgemein kann es bei Neuanlage der Zufahrten und Hofflächen zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses kommen. Sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten.

3.4 Klima und Luft

St. Johann liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet den Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur $> 0^{\circ}\text{C}$) und den Niederschlagsverhältnissen (717 mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion, da das Rheintal als klimatisch vorbelastet gilt.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die umgebende Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im

Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraumes „Ettringer Vulkankuppen“.

Die natürlichen Oberflächenformen sind geprägt durch unregelmäßig angeordnete, kegel- und kuppenförmige Tuff- und Schlackevulkane. Gesteinsabbau ist teilweise bis in die Römerzeit nachgewiesen. Der industrielle Gesteinsabbau hat teilweise zur großflächigen Überformung des Reliefs beigetragen.

Die fruchtbaren vulkanischen Böden werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Grünlandflächen nehmen nur rund ein Viertel der Offenlandflächen ein und erstrecken sich vor allem bandartig entlang der Bachläufe und in den Quellmulden sowie an den Hangfüßen der Vulkanberge.

Früher verbreitete Nutzungsformen wie Magerwiesen, Feuchtwiesen und Heiden sind durch die Nutzungsintensivierung nur noch auf Restflächen vorhanden.

Das historische Siedlungsbild kennzeichnen bäuerlich oder bergbaulich geprägte Haufen- und Straßendörfer, die sich in Bachursprungmulden und -niederungen angesiedelt haben.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche langfristig Wohnhäuser errichtet werden. Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich keine einschneidenden Veränderungen ergeben. Das Plangebiet entfaltet durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Buchstück 2“ nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Qualitative Betrachtung des zu versickernden Wassers gemäß Merkblatt M 153 der ATV-DWA

- Hinweise zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise
- Hinweis zur Brauchwassernutzung und zur breitflächigen Versickerung vor Ort
- Hinweise zum Bodenschutz, schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden
- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Vorgaben zum Artenschutz auf der Grundlage der weiterführenden Untersuchungen

Obige Vorgaben und Hinweise tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei. Unabhängig von der entfallenden Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Abwägung eine Vermeidung und Verminderung der Eingriffe zu berücksichtigen.

Daher werden obige Aspekte in den Bebauungsplan übernommen, soweit eine Rechtsgrundlage die Ortsgemeinde hierzu ermächtigt (Vorgaben) oder als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn keine Möglichkeit der verbindlichen Festsetzung mangels Rechtsgrundlage geben ist oder der Hinweis auf andere Vorschriften, wie DINs oder Artenschutz verweist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	32.134	
Kreisstraße (Flächenreservierung)	583	
Wirtschaftsweg	30	
Geltungsbereich ohne Kreisstraße und Wirtschaftsweg	31.521	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	22.859	72,52 %
innere Erschließung	2.481	7,87 %
Grünflächen	4.132	13,11 %
Öffentliche Grünflächen Randeingrünung	(3.987)	(10,48 %)
Öffentliche Grünflächen Spielplatz	(684)	(2,17 %)
Private Grünflächen	(145)	(0,46 %)
Regenrückhaltung	1.121	3,56 %
Flächen zur Regelung des Außen- gebietswassers	928	2,94 %

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren erfolgen müssen.

Durch die Abgrenzung des Plangebietes kommt es zu einer Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten in der landwirtschaftlichen Nutzung. Damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB eingehalten werden, ist eine Abgrenzung des Plangebietes, dass die Flurstücksgrenzen bzw. die Bewirtschaftungseinheiten besser berücksichtigt nicht möglich.

4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden dabei von der Ortsgemeinde zu tragen sein. Für die Erschließung werden satzungsgemäße Beiträge erhoben.

St. Johann, den

(Josef Hövelmann) Beigeordneter