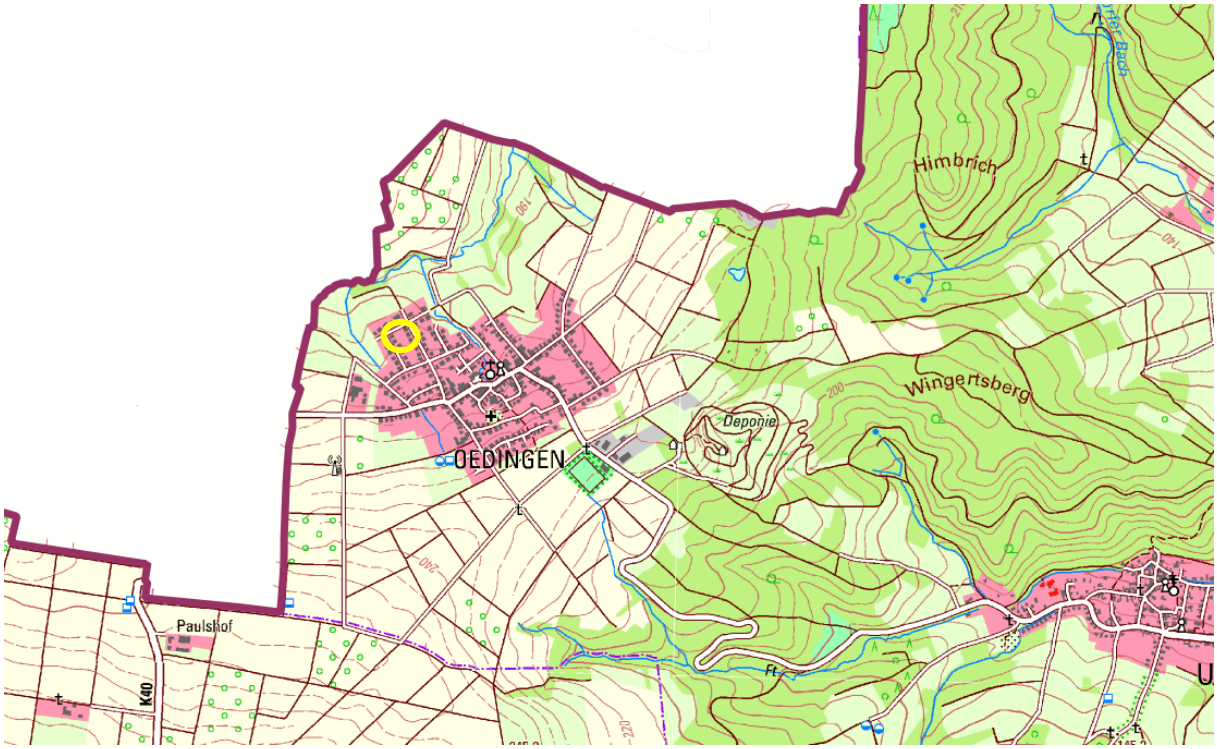
16. Änderung Bebauungsplan 40.03 „Zwischen den Wiesen“

Ortsteil Oedingen
Stadt Remagen
Landkreis Ahrweiler
Rheinland – Pfalz

Textliche Festsetzungen und Begründung

in der Fassung für die Offenlage gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 21. März 2025



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

Luftbild (Quelle LVermGeo)

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise I-1

A. Rechtsgrundlagen I-2

B. Inhalte I-3

1.Bestandteile der Planung I-3

2.Verbindlichkeit I-3

C. Textliche Festsetzungen und Hinweise I-4

1.Planungsrechtliche Festsetzungen I-4

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) I-4

1.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) I-4

1.3. Wegerechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) I-5

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) I-5

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .. I-5

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) I-5

1.5 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO § 88) I-6

a) Dachformen und Dachneigungen I-6

b) Drempel I-6

D. Hinweise I-7

1.Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung I-7

2.Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet I-8

3.Hinweise zur Gehölzrodung I-8

E. Anerkennungsvermerk I-9

II. Begründung II-1

A. Planungsanlass und Planungsbelange II-2

B. Verfahren II-3

C. Übergeordnete Planungsvorgaben II-4

1.Stammbebauungsplan II-4

2.Regionaler Raumordnungsplan II-5

3.Flächennutzungsplan II-7

D. Bestand II-8

E. Erläuterung der Planung II-10

1.Planzeichnung II-10

2.Textliche Festsetzungen II-11

3.Erschließung II-13

F. Berücksichtigung der Umweltbelange II-16

1.Schutzgut Mensch II-16

2.Schutzgut Natur und Landespflege II-16

3.Schutzgut Ortsbild II-19

4.Schutzgut Klima II-19

5.Schutzgut Boden II-20

6.Schutzgut Artenschutz II-20

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk II-21

16. Änderung Bebauungsplan 40.03 „Zwischen den Wiesen“

Ortsteil Oedingen
Stadt Remagen
Landkreis Ahrweiler
Rheinland – Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für die Offenlage gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 21. März 2025

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

Als Anlage beigefügt ist:

- Begründung

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Parzelle 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- ein Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die eine untergeordnete Nutzung im Gebäude einnehmen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die eine untergeordnete Nutzung im Gebäude einnehmen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Parzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ist eine Privatstraße.

1.3. Wegerechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Verkehrsfläche sowie ein Teil des allgemeinen Wohngebiets wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen belegt. Die Stadt erhält damit eine Zuwegung für Fahrzeuge zur Wartung der Feuerwehrsirene auf der Parzelle 78/7. Die Fläche des Geh- und Fahrrechtes ist in der Planzeichnung definiert.

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO wird festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) = 0,4
- die Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als Höchstgrenze = I und
- die Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO und § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

  Firsthöhe: max. 9,50 m über mittlerer Geländehöhe

Die „Firsthöhe“ ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus errichtet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen sind ebenso wie Stellplätze und Garagen unter Beachtung der Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem gemäß C.1.1 festgesetzten Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO § 88)

a) Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig.

b) Drempel

Im Plangebiet sind Drempel bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhe des Drempels wird gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.

D. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Funde von Kampfmitteln können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei entsprechenden Funden während Erdarbeiten ist unmittelbar nach Fund die Bauaktivität einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu informieren.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser in einer baulichen Anlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung in einer baulichen Anlage besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3032, Mail erdgeschichte@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

2. Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet

Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,
Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
Stieleiche - *Quercus robur*,
Winterlinde – *Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sorbus aucuparia*,
Feldahorn - *Acer campestre*,
Hainbuche - *Carpinus betulus*,
Salweide - *Salix caprea*,
Vogelkirsche - *Prunus avium*,

Heimische Sträucher

Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,
Hasel - *Corylus avellana,*
Hundsrose - *Rosa canina*
Roter Hartriegel - Cornus *sanguinea*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,
Traubenholunder - *Sambucus racemosa,*
Weißdorn-Arten - *Crataegus spec*.

3. Hinweise zur Gehölzrodung

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

E. Anerkennungsvermerk

Anerkannt:

Stadt Remagen
Björn Ingendahl
Stadtbürgermeister

.....
Remagen, ...

16. Änderung Bebauungsplan 40.03 „Zwischen den Wiesen“

Ortsteil Oedingen
Stadt Remagen
Landkreis Ahrweiler
Rheinland - Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 21. März 2025

A. Planungsanlass und Planungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Eigentümer des Flurstücks 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses auf der Parzelle. Im Stammbebauungsplan 40.03 „Zwischen den Wiesen" mit Rechtskraft seit dem 1. Oktober 1997 ist dieser Bereich als Spielplatz ausgewiesen. Der Ortsbeirat Oedingen hat sich bereits Ende 2011/Anfang 2012 dazu entschieden, den Spielplatz einschließlich seiner Zugänge von der Petersbergstraße und der Werthhovener Straße über das Flurstück 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen, aufzugeben. Der Stammbebauungsplan soll nun in dem Bereich der beiden Flurstücke 78/7 und 79/18 dem Vorhaben entsprechend geändert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnhaus in diesem Bereich schaffen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Remagener Ortsteiles Oedingen und wird derzeit über zwei Fußwege erschlossen, die wiederum zu den Verkehrserschließungsstraßen Petersbergstraße und Werthhovener Straße führen. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, die bislang als Garten und Grundstückszufahrt genutzte Fläche als eigenes Baugrundstück festzusetzen und damit den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen. Übernommen werden sollen hierzu die Festsetzungen, die auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken auch gelten. Der Bebauungsplan orientiert sich somit am allgemeinen Wohngebiet der umliegenden Parzellen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohnhaus gesetzt werden. Dieses wird sich aufgrund der baurechtlich getroffenen Festsetzungen in das dörflich geprägte Umfeld des Remagener Ortsteiles Oedingen einfügen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Fußweg" wird nicht mehr benötigt und soll damit Teil des allgemeinen Wohngebietes werden. Die Zufahrtsparzelle 79/18 bleibt in ihrer Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten, soll allerdings von einem Fußweg in eine Privatstraße umgewandelt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt zum Grundstück zu gewährleisten.

B. Verfahren

Um Baurecht für die neue Wohnbebauung zu schaffen, strebt die Stadt Remagen einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren" an.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf nur etwa 431 m². Es werden darüber hinaus keine Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 16. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" stehen, werden derzeit nicht erarbeitet und sind auch nicht geplant. Damit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB vor.

Der Ortsbeirat Oedingen hat das Änderungsverfahren in seiner Sitzung am 06.11.2024 in die Wege geleitet. Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde durch den Stadtrat Remagen in seiner Sitzung am 09.12.2024 gefasst.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird es zur frühzeitigen Öffentlichkeitsinformation und anschließend zum einzigen Beteiligungsschritt, der Offenlage, kommen. Nach Abwägung der Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens wird der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan nach Rechtskraft ortsüblich bekannt gemacht.

C. Übergeordnete Planungsvorgaben

1. Stammbebauungsplan

Der Änderungsbereich auf den Flurstücken 78/7 und 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen ist aktuell Bestandteil der rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" im Remagener Ortsteil Oedingen mit Rechtskraft vom 01.10.1997.

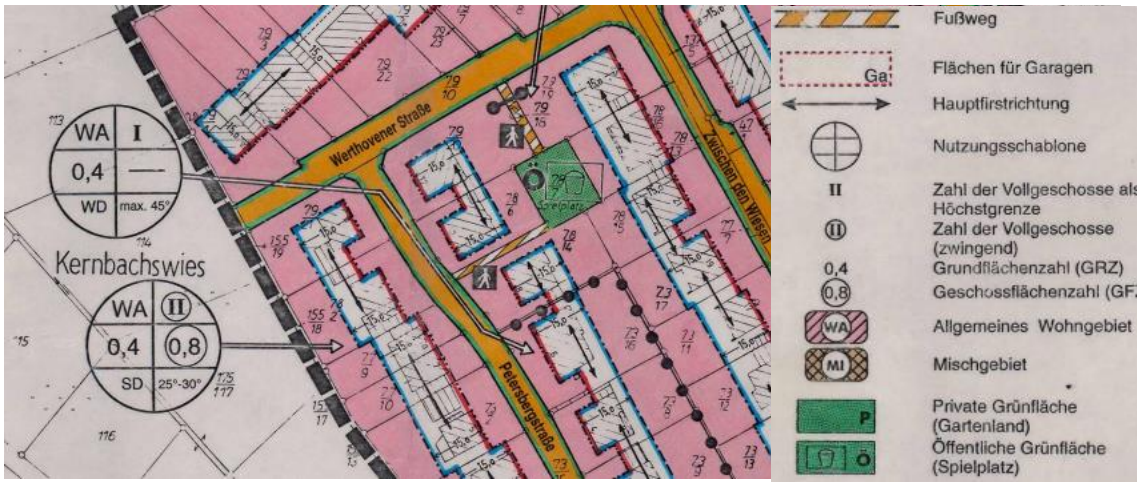


Abb. 1: Geltende Fassung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen": 15. Änderung (Stadt Remagen)

Das Flurstück 78/7 ist aktuell als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ausgewiesen. Nachdem der Ortsbeirat Oedingen bereits 2011/2012 den Spielplatz aufgegeben und das Grundstück verkauft hat, soll dieses nun in Form eines allgemeinen Wohngebietes, welches die Festsetzungen der direkten Nachbarschaft aufgreift, zu Bauland umgewandelt werden. Dazu wird das gesamte Flurstück Teil des allgemeinen Wohngebiets. Der Fußweg von der Petersbergstraße fällt weg, da der Zugang zum Grundstück von dort nicht mehr benötigt wird.

Das Flurstück 79/18 ist in der geltenden Fassung des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg" ausgewiesen und sollte ursprünglich den Spielplatz von der Werthhovener Straße aus erschließen. Die Zweckbestimmung wird auf diesem Flurstück in „Privatstraße" geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Grundstückszufahrt zu schaffen. Der 2,95 m breite Weg wird unterdessen schon von Fahrzeugen genutzt, die zur Wartung an eine Feuerwehrsirene auf dem Flurstück 78/7 heranfahren.

Der überwiegende, restliche Teil der rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wiesen" wird durch die 16. Änderung nicht berührt.

2. Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald stellt auf regionaler Ebene die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dar.

Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche Wohnen und als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

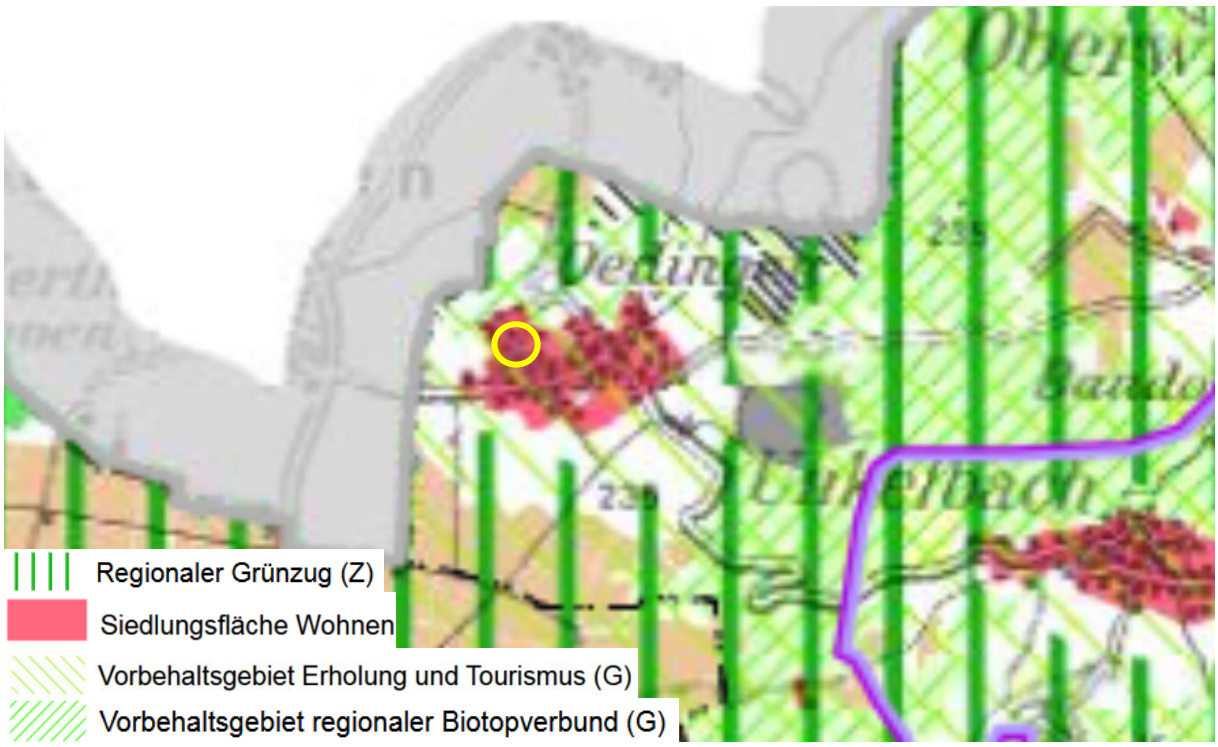


Abb. 2: Plankarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Folgende Aussagen enthält der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zu den betroffenen Vorbehaltsgebietsausweisungen:

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung: Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den

Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt. (Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).

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 Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.

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.

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" steht nach aktuellem Planstand den Zielen der Raumordnung gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald nicht entgegen.

3. Flächennutzungsplan

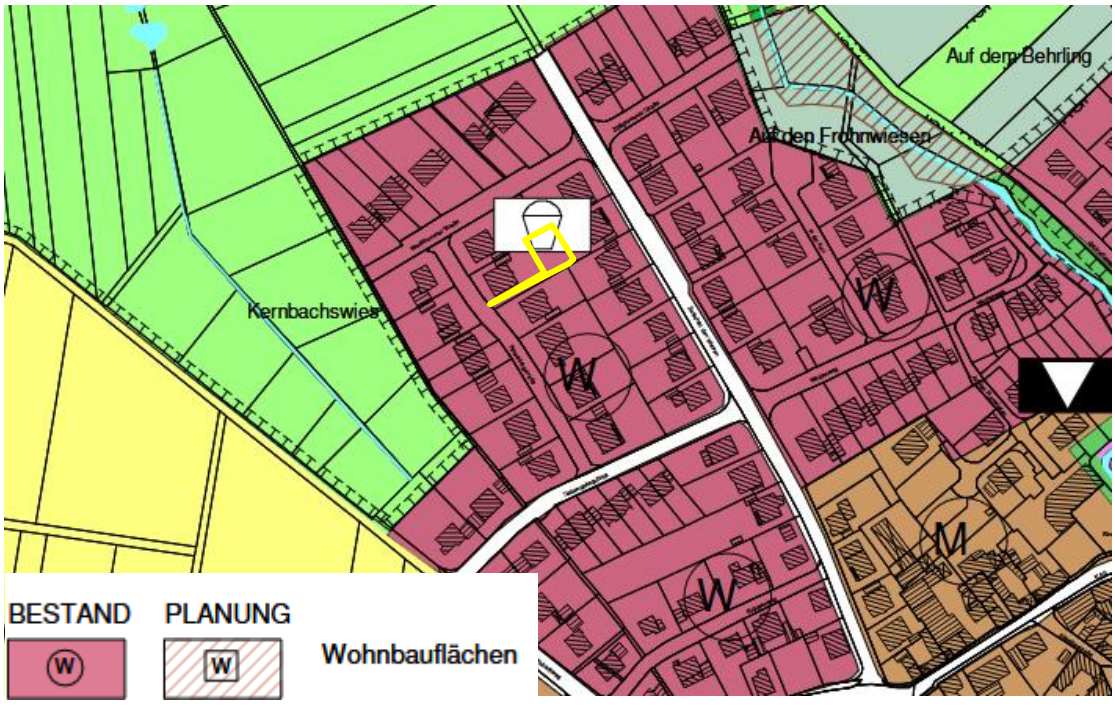


Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Remagen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit kann das Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

D. Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Remagener Ortsteiles Oedingen auf den Parzellen 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen und 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen.

Abb. 4: Das Plangebiet im Februar 2025 (eigene Aufnahme)

Im Status Quo besteht die Parzelle 78/7 aus einem etwa 2 m breiten Grünstreifen, der teilweise als versiegelter Fußweg zum Wohnhaus auf der Parzelle 78/6, Flur 6, Gemarkung Oedingen von der Petersbergstraße führt. Dieser Grünstreifen führt im weiteren Verlauf auf das Baugrundstück. Das Plangebiet selbst unterliegt einer Gartennutzung des Wohnhauses auf der Parzelle 78/6, es ist regelmäßig gemähter Rasen vorzufinden. Die neu gepflanzten Bäume sind nach der Ortsbegehung bereits wieder entfernt worden. Zwischen den beiden Parzellen 78/6 und 78/7 herrscht keine räumliche Trennung. Das Plangebiet besitzt am südlichen und östlichen Rand Pflanzenbeete, die etwa einen Meter in das Baugrundstück hineinragen. Bestandteile eines ehemals geplanten Spielplatzes lassen sich nicht erkennen. Auf dem Grundstück besteht am nordöstlichen Rand des Plangebiets eine Feuerwehrsirene, die erhalten werden soll. Von der Stadt beauftragtes Personal soll diese Sirene regelmäßig warten dürfen und dafür den zukünftigen Erschließungsweg nutzen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Remagen und dem Vorhabenträger geregelt. Im Bereich der Feuerwehrsirene am nördlichen Rand zur Zufahrt hin liegt teilweise versiegelte Fläche und ein kleiner Geräteschuppen vor. Im Rahmen des Vorhabens werden diese zurückgebaut.

Der aktuell als Zufahrt für Wartungsarbeiten genutzte Weg ist die Parzelle 79/18, die allerdings laut rechtskräftiger 15. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" als reiner Fußweg festgesetzt ist. Die Zufahrt ist unterdessen dennoch für Wartungsfahrzeuge geeignet und hat mit einer Breite von 2,95 m Platz für die Privatfahrzeuge des neuen Wohnhauses.

Abb. 5: Erschließungsparzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen (eigene Aufnahme)

Die Umgebungsbebauung besteht wie in der 15. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" bereits festgesetzt mehrheitlich aus geringgeschossigen Einfamilienhäusern. Nördlich der Werthhovener Straße auf den Parzellen 79/1, 79/2, 79/3, 79/7, 79/8 und 79/9, Flur 6, Gemarkung Oedingen lassen sich Reihenhausstrukturen wahrnehmen. Das neue Wohnhaus soll sich an der direkten Nachbarschaft, das heißt insbesondere an den angrenzenden Grundstücken, orientieren. Diese besteht nur aus eingeschossigen Wohnhäusern.

E. Erläuterung der Planung

1. Planzeichnung

Im Rahmen der 16. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf einer Fläche von etwa 369 m² des Flurstücks 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Parzelle 79/18 nördlich des allgemeinen Wohngebiets. Die Zweckbestimmung der auf der Parzelle 79/18 ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird von „Fußweg" in „Privatstraße" geändert und damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Baugrundstücks geschaffen. Die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen erhält die notwendige Verbindung zur Feuerwehrsirene auf der Parzelle 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen, um die Erreichbarkeit der Feuerwehrsirene durch Wartungsfahrzeuge der Stadt sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst die Parzellen 78/7 und 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen.

Abb. 6: Ausschnitt Planzeichnung (Stand März 2025)

2. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet umfasst ein Wohnhaus, welches auf der Grundlage des Stammbebauungsplans errichtet werden soll. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich damit an den Wohnhäusern der direkten Nachbarschaft und den Festsetzungen der 15. Änderung des Stammbebauungsplanes auf den Baugrundstücken. Demnach wird auf dem Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden als untergeordnete Nutzungen im Gebäude als allgemein zulässig festgesetzt, um kleinen Handwerksbetrieben oder Unternehmensgründern ihre berufliche Tätigkeit im Wohnhaus zu ermöglichen und diese nicht räumlich trennen zu müssen. Dies entspricht dem dörflichen Charakter Oedingens und wird der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gerecht. Alle sonstigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind allgemein unzulässig, da sie nicht dem dörflichen Charakter entsprechen, publikumsintensivere Nutzungen darstellen und/oder nicht sinnvoll als untergeordnete Nutzung in das Wohnhaus integriert werden können.

Wegerecht

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatstraße" sowie ein Teil des allgemeinen Wohngebiets wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen belegt. Dies wird auch im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt festgehalten. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Stadt Remagen zukünftig an die Feuerwehrsirene auf der Parzelle 78/7, Flur 6, Gemarkung Oedingen zur regelmäßigen Wartung herankommt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" in der direkten Nachbarschaft und stellt sicher, dass sich das neue Wohnhaus homogen in die Bestandsbebauung einfügt. Dafür sorgt auch die Festsetzung von höchstens einem Vollgeschoss, die ebenso für die Wohngebäude in der Nachbarschaft gilt.

Überschreitungen der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Zuwegungen zulässig. Damit wird auf einem Grundstück mit einer geringeren Größe im Vergleich zu den Umgebungsbauten die Anlage von Stellplätzen und einer Terrasse ermöglicht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Firsthöhe von maximal 9,50 m über mittlerer Geländehöhe festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das neue Wohngebäude homogen ins Ortsbild und ins Bild der Nachbarschaft einfügt. Damit orientiert sich das Plangebiet an den Festsetzungen der Nachbargrundstücke. Der

Höhenbezug „mittlere Geländehöhe" weicht von den Höhenbezügen der Umgebungsbauten ab, die sich an den umlaufenden Erschließungsstraßen Werthhovener Straße, Petersbergstraße und Zwischen den Wiesen orientieren. Die Lage des Baugrundstücks befindet sich aber inmitten eines Baublocks und ist von diesen Erschließungsstraßen deutlich weiter entfernt. Die Entfernung des Baugrundstücks von den genannten Erschließungsstraßen macht einen Höhenbezug über mittlerer Geländehöher sinnvoller.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen der Orientierung an der Bestandssituation wird auch das neue Wohngebäude als offene Bauweise festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen im neuen Gebäude wurde aus den Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wiesen" für die Bebauung der direkten Nachbarschaft übernommen, um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung homogen in die bestehende und entstehende Bebauung einfügt und zur Sicherstellung des Verkehrsflusses auf dem Erschließungsweg (Parzelle 79/18) sowie der weiterführenden Erschließungsstraße „Werthhovener Straße". Der Anliegerverkehr wird damit so geringgehalten, dass die Erschließungsstraße sich für die Erschließung des Baugrundstücks eignet.

Dachformen und Dachneigungen

Die Ausweisung der Dachform ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 45° entspricht ebenfalls den für die Bebauung der direkten Nachbarschaft festgesetzten Dachregelungen der aktuell rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wiesen" und ermöglicht einen homogenen Übergang zwischen Bestandsbebauung und dem neuen Wohnhaus.

Drempel

Die Maximalhöhe für Drempel von 1,20 m ergibt sich aus einer geänderten Entscheidung der Stadt Remagen gegenüber der 15. Änderung des Bebauungsplanes, in der noch maximal 75 cm festgesetzt werden. Die maximale Drempelhöhe wird festgesetzt, damit sich das Planvorhaben in die Nachbarschaft einfügt und die gleichen baulichen Voraussetzungen wie auf den Nachbargrundstücken vorliegen.

3. Erschließung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Zufahrtsparzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen erschlossen. Dazu wird die Zweckbestimmung „Fußweg" der dort festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in „Privatstraße" geändert, um das Planungsrecht für die Zufahrt zu schaffen. Die Zufahrt ist 2,95 m breit und ermöglicht somit keinen Begegnungsverkehr. Aufgrund der gemäßigten Verkehrssituation auf der Werthhovener Straße kann im Falle einer Begegnung dennoch gefahrlos auf die Werthhovener Straße zurückgesetzt werden.

Abb. 7: Weitere Erschließungsstraße Werthhovener Straße (eigene Aufnahme)

Aufgrund der Festsetzung, dass im Wohngebäude ohnehin maximal zwei Wohnungen zulässig sind, ist nur in Ausnahmefällen mit Begegnungsverkehr auf der Zufahrt zu rechnen. Das zum neuen Wohngebäude zugehörige steigende Verkehrsaufkommen auf der Werthhovener Straße ist sehr gering und nicht mit Konflikten verbunden. Die Werthhovener Straße führt im weiteren Verlauf in die übergeordnete Erschließungsstraße „Zwischen den Wiesen", die wiederum zur Wachtbergstraße, der Hauptstraße Oedingens, führt.

Der Fußweg zur Petersbergstraße wird planungsrechtlich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und nicht mehr als Verkehrsfläche betrachtet.

Für den Bau des Wohnhauses muss sichergestellt werden, dass Baufahrzeuge die Fläche erreichen können. Der Vorhabenträger plant den Bau über einen

Fertighausanbieter, der die einzelnen Teile vorab montiert und über einen Kran auf das Grundstück hebt. Dies ist nach Aussage des Anbieters auch bei einer Entfernung zur Werthhovener Straße von mehr als 20 m problemlos möglich. Für die anfallenden Erd- und Aushubarbeiten sowie die Erstellung der Bodenplatte sind Bagger und Container vorgesehen, die das Grundstück über die Parzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen erreichen können.

Versorgungsfahrzeuge mit geringer Breite können diese Parzelle ebenfalls als Erschließungsparzelle nutzen. Dazu gehören auch Wartungsfahrzeuge der Stadt Remagen zur Wartung der bestehenden Feuerwehrsirene im Plangebiet. Größere Fahrzeuge können im Bereich der Werthhovener Straße halten, da der Verkehrsfluss hier sehr gering ist und Halten am Straßenrand oder in den Parkbuchten bedenkenlos möglich ist. Mülltonnen sollen im Bereich des Bürgersteiges auf der Werthhovener Straße abgestellt werden. Der Bürgersteig ist ausreichend dimensioniert und wird auf diese Weise bereits durch die Nachbarschaft in Anspruch genommen.

Eine Feuerwehrzufahrt bis auf das Baugrundstück ist voraussichtlich nicht maßgeblich. In vergangenen Verfahren wurde bei einer Einfahrtsbreite von weniger als 3 m, welche für die Feuerwehr notwendig ist, seitens der zuständigen Brandschutzbehörde ein Abstand vom Gebäude zur Aufstellfläche des Feuerwehrfahrzeugs von maximal 50 m gefordert. Diese Entfernung wird hier nicht überschritten. In dem vorliegenden Fall schreibt die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr des Landes Rheinland-Pfalz (Stand 2021) unter Punkt 14 „Zu- oder Durchgänge" vor, dass Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszuführen sind. Das ist bei dem neuen Wohngebäude gegeben. Damit kann die Feuerwehr im Bereich der Werthhovener Straße halten. Die zuständige Brandschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Rettungswagen können das Grundstück über die Parzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen direkt erreichen. Die Breite von 2,95 m ist für Rettungswägen nach Norm ausreichend.

Es sind keine weiteren verkehrserschließungstechnischen Anlagen notwendig.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über den Anschluss an das bestehende Leitungssystem in der Werthhovener Straße erfolgen. Dazu ist ein Hausanschluss notwendig, der über die Erschließungsparzelle 79/18, Flur 6, Gemarkung Oedingen geführt werden soll. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung soll über das bestehende Mischsystem in der Werthhovener Straße abgewickelt werden. Der Grundstückshausanschluss ist hierbei noch herzustellen und frühzeitig bei den Stadtwerken Sinzig zu beantragen.

Niederschlagswasser

Auch die Niederschlagsentwässerung soll über das bestehende Mischsystem in der Werthhovener Straße abgewickelt werden. Das Erfordernis einer Entwässerungsfachplanung wird mit den Stadtwerken Sinzig abgestimmt und gegebenenfalls durchgeführt. Ebenfalls wird im weiteren Verfahren geklärt, wie viel zusätzliches Niederschlagswasser der Kanal noch aufnehmen kann und gegebenenfalls eine vorgeschaltete Mulde oder Zisterne errichtet.

F. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 16. Änderung des Bebauungsplanes 40.03 „Zwischen den Wiesen" wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Eingriffe gelten gemäß § 13a BauGB als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig".

Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen. Dennoch werden berührte Umweltbelange ermittelt und bewertet, da dies zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist.

1. Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens wird es zu temporärem Baulärm und Baumaschinenverkehrsaufkommen kommen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die allgemeinen Grenzwerte der Gesetzeswerke Lärm auf Bundes- und Landesebene eingehalten werden. Durch das Vorhaben ist nicht mit dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Die geringe Bauhöhe sorgt auch nicht für eine Sichtbehinderung der umliegenden Bebauung.

2. Schutzgut Natur und Landespflege

Zustand Natur und Landschaft

Im Plangebiet lässt sich eine Gartennutzung des Nachbargrundstücks 78-6, Flur 6, Gemarkung Oedingen vorfinden. Die beiden Grundstücke besitzen keine räumliche Trennung zueinander. Den Großteil der Fläche bildet regelmäßig gemähter Rasen. Im Norden zur Zufahrt hin lässt sich etwas versiegelte Fläche ausmachen, auf der am nordöstlichen Plangebietsrand eine Feuerwehrsirene platziert ist. Darüber hinaus befindet sich ein kleiner Schuppen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf versiegelter Fläche. Letzterer fällt im Zuge des Vorhabens weg. Für die Zufahrt und den Carport sowie die Abstellflächen für Autos werden zum Großteil bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Überschreitungen der auf 0,4 festgesetzten GRZ sind bis 0,6 zulässig. In dieser Größenordnung befindet sich das Vorhaben. Am östlichen Rand wurden junge Bäume gepflanzt, die in ihrem frühen Zustand kaum Brut- oder Nistpotenzial für planungsrelevante Arten bieten. Diese sind allerdings kurz nach der Ortsbegehung bereits wieder entfernt worden. Im Plangebiet lassen sich darüber hinaus keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten auffinden, auf der Rasenfläche sind keine Löcher oder verdichtete Pflanzenstrukturen vorhanden. Von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Schutzgut Natur und Landschaft ist deshalb nicht auszugehen.

Schutzgebiete

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten durch die Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied" nordöstlich von Oedingen befindet sich mit ca. 3 km in ausreichender Entfernung des Plangebietes. In Nordrhein-Westfalen befindet sich die Kaolingrube Oedingen in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet. Damit liegt auch hier ausreichende Entfernung vor.

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist ebenfalls die Kaolingrube Oedingen.

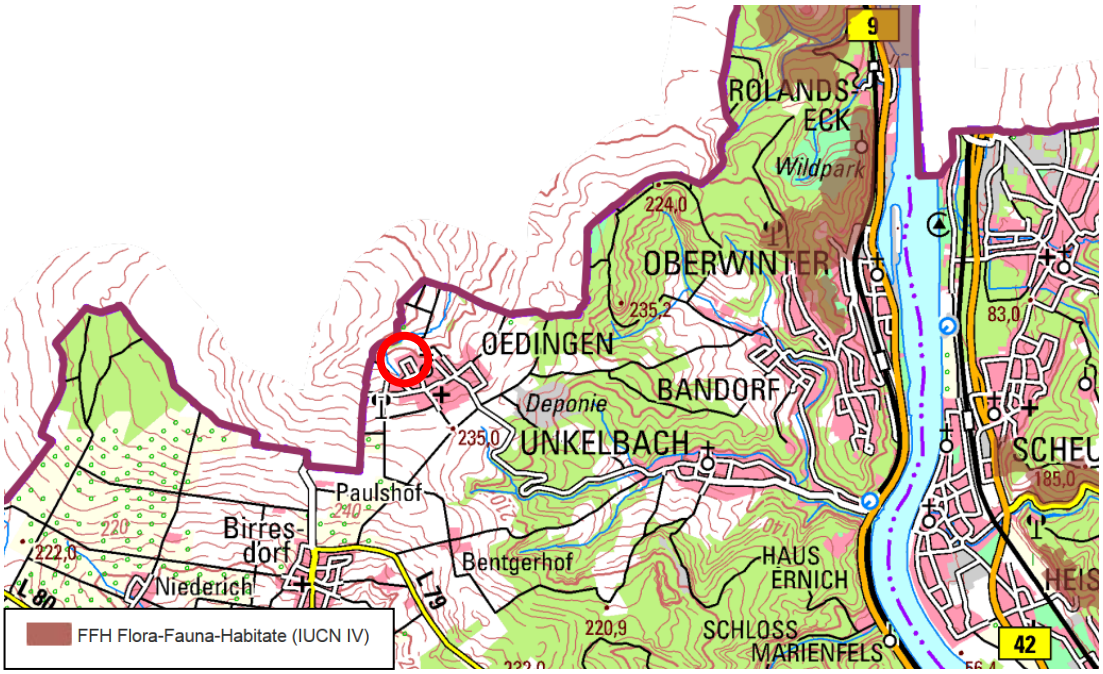


Abb. 8: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

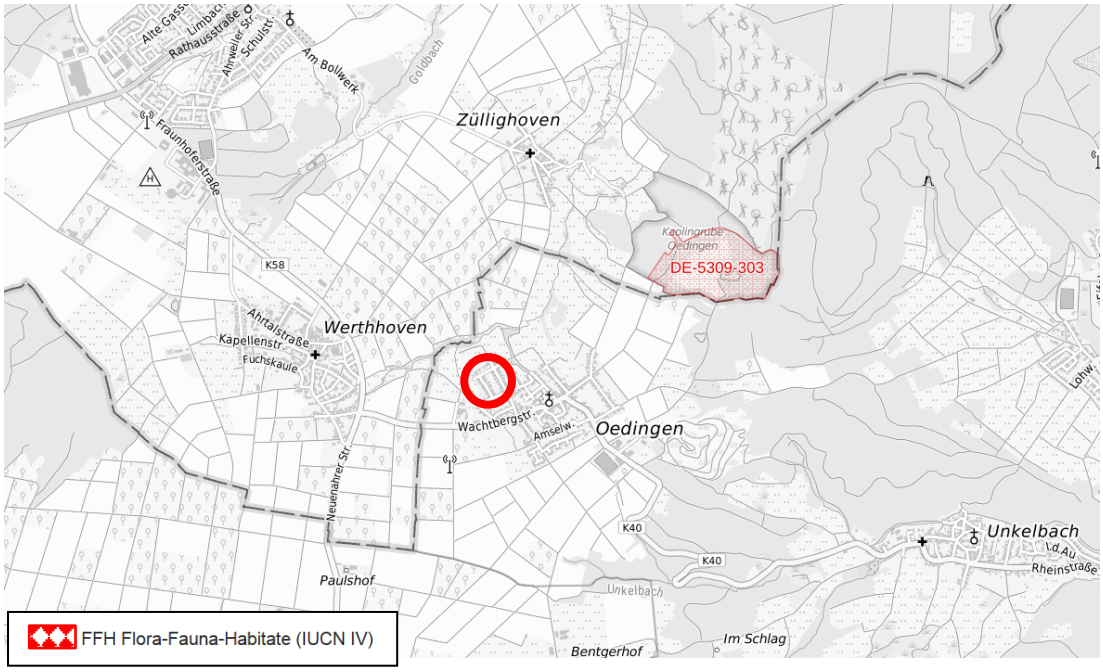


Abb. 9: Natura 2000-Gebiete (Quelle: geoportal.nrw)

Geschützte und schutzwürdige Biotope

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop, der Eichenackersbach, befindet sich ca. 272 m nordwestlich des geplanten Baugrundstücks. Erheblich Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das geschützte Biotop sind nicht zu erwarten.

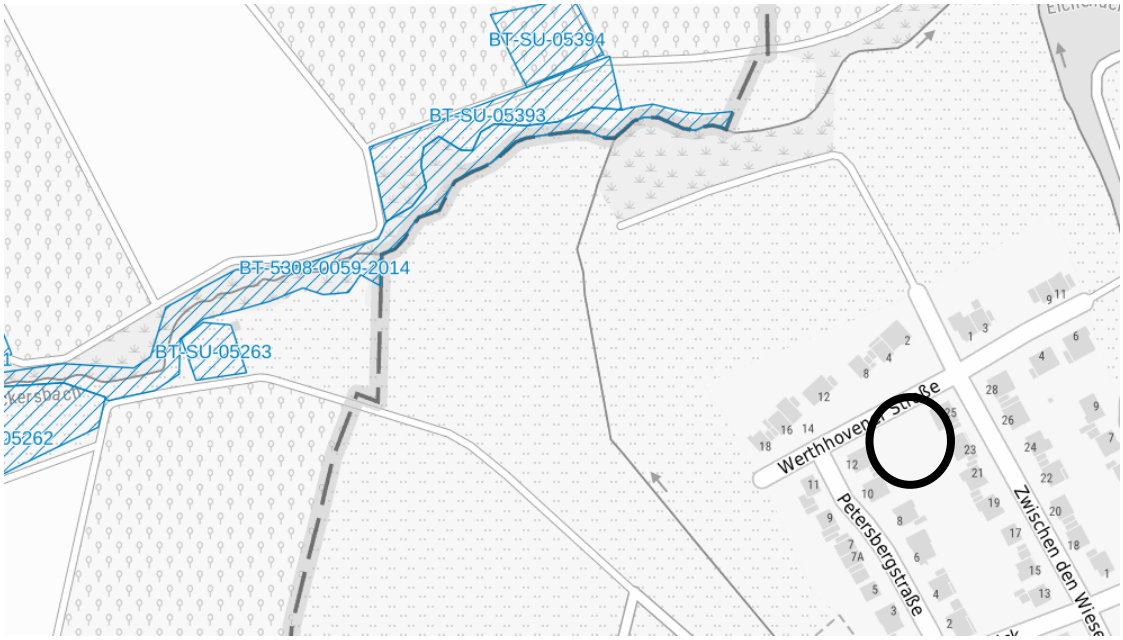


Abb. 10: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle: geoportal.nrw)

3. Schutzgut Ortsbild

Das Ortsbild Oedingens ist geprägt von geringgeschossigen Wohn- und Wochenendhäusern. Das Vorhaben fügt sich in den dörflichen Charakter ein und verursacht keine Konflikte mit dem Ortsbild.

4. Schutzgut Klima

Erhitzung

Durch das Vorhaben wird eine bisher nicht versiegelte Fläche dauerhaft versiegelt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von höchstens 173 m², mit ausnahmsweise zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um bis zu 258 m². Durch die 16. Änderung des Bebauungsplans 40.03 „Zwischen den Wiesen" fällt das Plangebiet als potenzielle Kaltluftentstehungsfläche weg. Aufgrund der geringen Größe ist die Fläche aber ohnehin nicht als Kaltluftentstehungsfläche für die umliegenden Bauten geeignet. Dadurch, dass sich das Plangebiet unmittelbar in Ortsrandnähe befindet, werden von den dort unbebauten Flächen genug Kaltluft für den angrenzenden Siedlungsraum produziert. Die Flächeninanspruchnahme für die Versiegelung ist insgesamt zu gering, um die Erhitzung des angrenzenden Dorfraumes nachhaltig zu beeinflussen.

Hochwasser

Nach der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Starkregen

Nach der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz kann extremer Starkregen im Plangebiet auf einer kleinen Fläche zu einem Wasserstand von bis zu 30 cm führen.

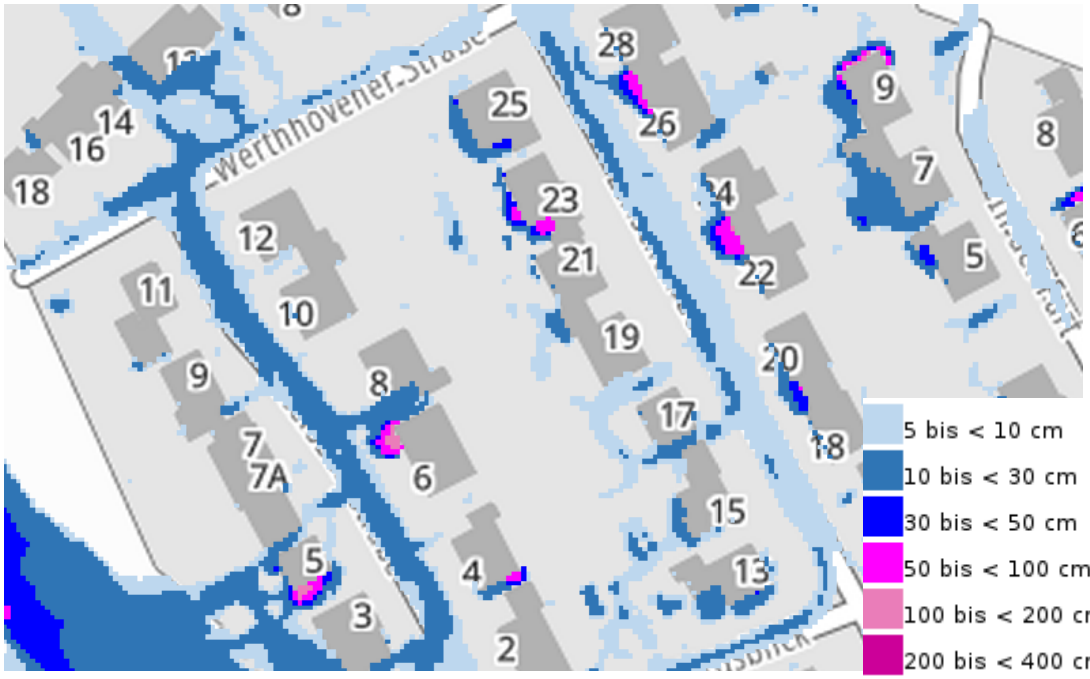


Abb. 11: Wassertiefen bei extremen Starkregenereignissen (Sturzflutgefahrenkarte RLP)

Auf den umgebenden Parzellen sind deutlich höhere Wasserstände bei extremen Starkregenereignissen verzeichnet. Das Plangebiet fällt topographisch leicht zur Werthhovener Straße ab. Es ist daher aufgrund der geringen gefährdeten Fläche von wenigen Quadratmetern durch das Vorhaben weder mit einem dauerhaften Wassereinstau im Plangebiet noch mit einer massiven Überlastung der umliegenden Parzellen durch überlaufendes Regenwasser zu rechnen.

5. Schutzgut Boden

Durch die neuen Bauflächen können bis zu 258 m² bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Das Plangebiet gehört zur Bodenformengesellschaft der „Böden aus äolischen Sedimenten". Die im Plangebiet vorliegende Bodenart ist Lehm und die Standorttypisierung stuft das Plangebiet als Standort mit „hohem Wasserspeicherungsvermögen und mit gutem natürlichen Basenhaushalt" ein. Seltene Böden oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Schutzgut Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Gartenfläche. Nach Entfernung der neu gepflanzten Bäume gibt es keine Gehölze mehr auf der Fläche. Ferner lassen sich keine Löcher oder verdichtete Pflanzstrukturen vorfinden, die eine Vermutung auf Habitatpotenzial von planungsrelevanten Arten zulassen. Dennoch wird aus artenschutzrechtlichen Gründen die Festsetzung getroffen, dass die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten planungsrelevanter Arten stattzufinden hat. Eine Baufeldräumung ist daher nur zwischen Oktober und Februar im Winter erlaubt.

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Anerkannt:

Stadt Remagen
Björn Ingendahl
Ortsbürgermeister

.....
Remagen, ...