

STADT KOBLENZ STADTTEIL BISHOLDER

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 298 a „Am Binnengarten“

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DES
BAUUNTERNEHMENS WILLI U. PETER BÜNDGEN**

Stand: 2. Dezember 2003
Projekt-Nr.: 11 348

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	3
2	BESTANDSSITUATION	3
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Bebauung	8
4.2.1	Städtebauliches Ziel	8
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.4	Bauweise	9
4.2.5	Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserversorgung	10
5.3	Abwasserbeseitigung	10
6	BODENORDNUNG	11
7	ALTABLAGERUNGSFLÄCHE	11
8	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	12
9	ABWÄGUNG	13

1 A U F G A B E N S T E L L U N G

Der Stadtteil Bisholder liegt im Südwesten der Stadt Koblenz, auf der linken Seite der Mosel. Dort soll im Ortsteil Bisholder, Flur 1, Flurstücke 272, 273 und 374 ein Wohnbauvorhaben verwirklicht werden. Es handelt sich um die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes am südlichen Ortsrand von Bisholder, Bereich „Am Binnengarten“. Für dieses Vorhaben bestehen bereits Planungen, so dass die bauplanungsrechtliche Sicherung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.08.2001 gefasst. Nach Durchführung des Verfahrens wurde der Plan am 18.09.2003 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 23.10.2003 ist er in Kraft getreten.

2 B E S T A N D S S I T U A T I O N

Der Ortsteil Bisholder befindet sich südwestlich des Stadtteils Güls, in den Hängen entlang der Mosel gelegen mit Exposition nach Osten, so dass ein schöner Blick auf die gegenüberliegende Uferkante der Mosel und den Stadtteil Karthause gegeben ist. Das Plangebiet selbst befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Bisholder im Gewann „Am Binnengarten“.

Im nördlichen Anschluss und auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich die bestehende Wohnbebauung an, weshalb die Errichtung eines Wohnhauses an dieser Stelle als abschließende Abrundung der Bebauung gesehen werden kann. Im Süden befinden sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes Dötsch; die Hofstelle selbst liegt in gut 100 m Entfernung. Im Westen befindet sich eine kleine Wiese mit einzelnen Obstbäumen, privat genutzte Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen.

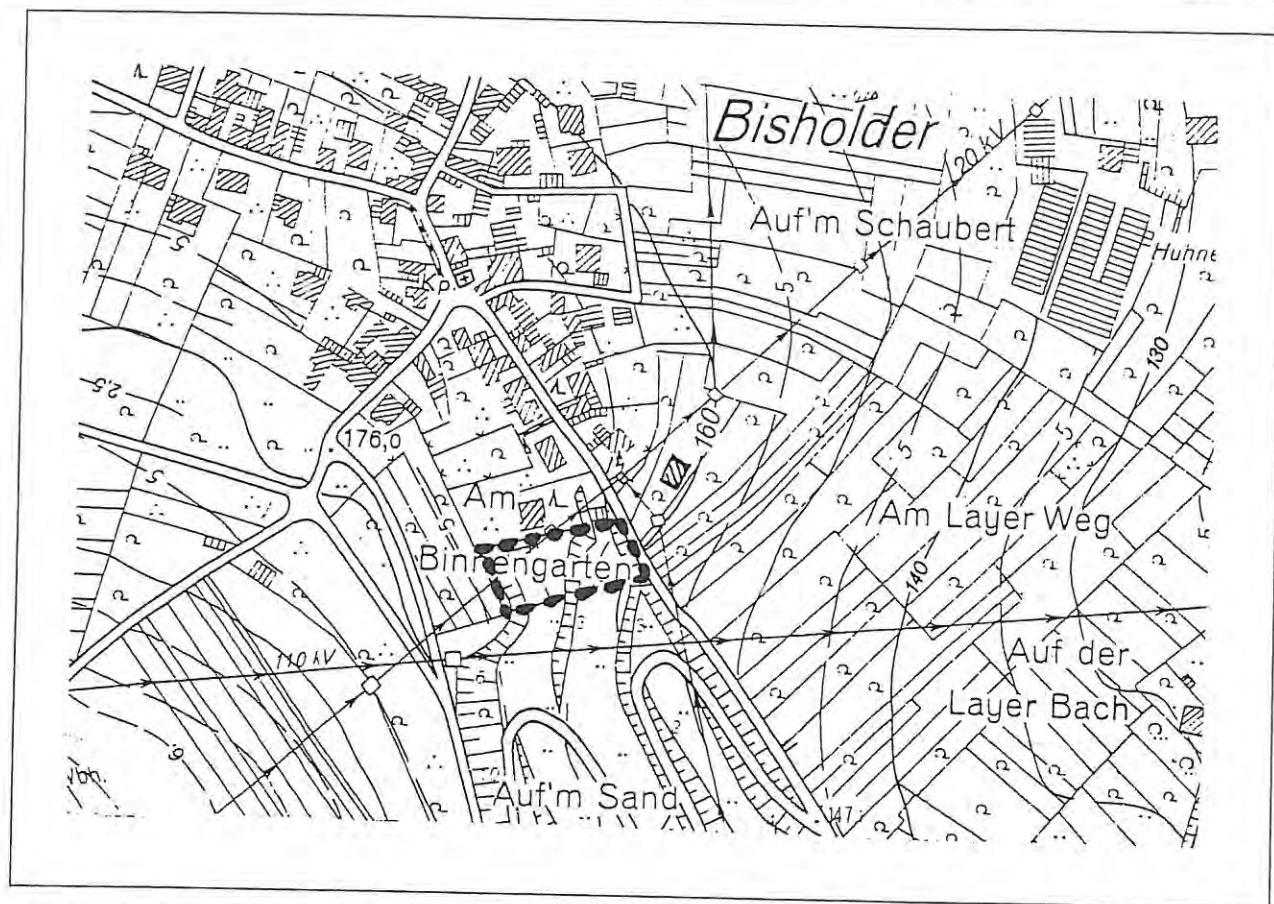


Abb.: Lage des Plangebietes

Die Topographie des Plangebiets ist durch Terrassierungen und Böschungen geprägt. Das Wohngebäude soll auf der ersten Terrasse entstehen, erschlossen von der östlich vorbei führenden Strasse „In Bisholder“. (Anmerkung: Die Straßenbezeichnung „In Bisholder“ endet derzeit am nördlichen Plangebietsrand, auf Plangebietshöhe ist der derzeitige Weg namenlos; zukünftig soll das Bauvorhaben die Adresse „In Bisholder“ + Hausnummer erhalten) Durch Andienung eines Untergeschosses mit Garage kann die Einfügung in die Topografie gelingen und ersetzt im Bereich des Hauses gewissermaßen das Untergeschoss die entlang der Strasse vorhandene Böschung von 3 bis 4 m Höhe.

24. Februar 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSSYSTEME ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

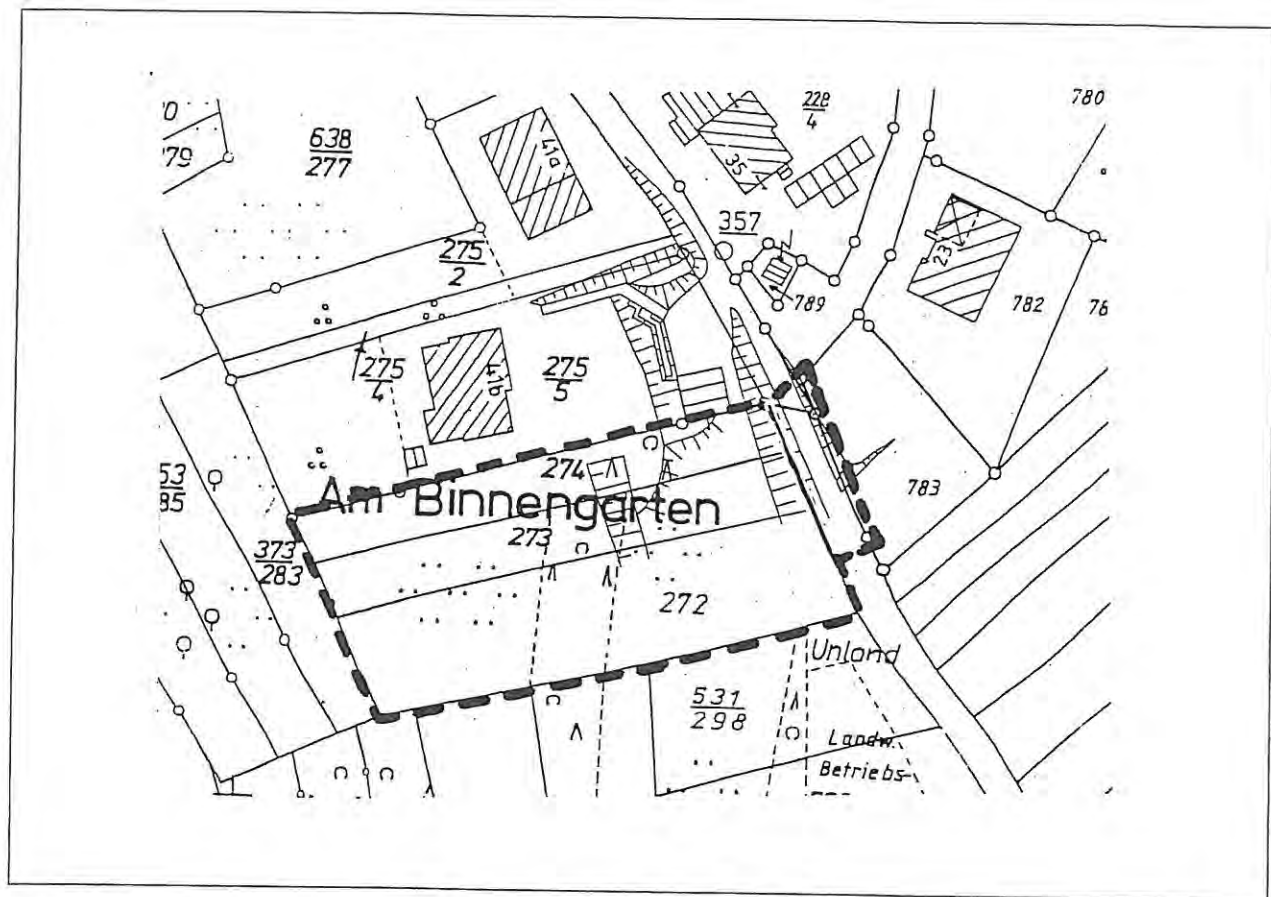


Abb.: Bestandssituation Plangebiet und näheres Umfeld

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Es handelt sich hier lediglich um die abrundende Erweiterung der Ortslage durch ein einziges Baugrundstück. Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind nicht zu erkennen. Daher werden an dieser Stelle keine weitergehenden Ausführungen zu Vorgaben aus dem regionalen Raumordnungsplan gemacht.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäss rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz liegt das Plangebiet südlich angrenzend an Wohnbauflächen, jedoch innerhalb von Aufforstungsflächen. Nordöstlich bzw. direkt östlich an das Plangebiet angrenzend sind neue Wohnbauflächen dargestellt, so dass sich der entstehende Bauplatz trotz der Darstellung als Aufforstungsfläche zur Arrondierung des Ortskörpers in südliche Richtung anbietet. Trotz der geringen Abweichungen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, welcher definitionsgemäß nicht parzellenscharf ist, kann davon ausge-

24. Februar 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

gemäß § 8 (2) des Baugesetzbuchs Rechnung trägt (siehe auch im nächsten Absatz wiedergegebenes Urteil).

Die Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 (2) BauGB wurde durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 28.02.1975 – 4C74.72 -, BVerwGE 48, 70, 73 ff. DVBl. 1975, 661 – NJW 1975, 1985) näher bestimmt. Das Bundesverwaltungsgericht hat unter anderem folgendes ausgeführt: *„... Der Rechtsbegriff ‚entwickeln‘ lässt es nicht nur zu, den groben Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen, noch näher abzugrenzenden Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 Bundesbaugesetz), wie auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen. ... Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des ‚Entwickelns‘ im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind....*

... Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzuerkennen sind.“

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Erschließung

Die Anbindung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Strasse „In Bisholder“. Diese muss dazu formal um ein kleines Stück verlängert werden bzw. verlängert gewidmet werden; eine bituminöse Befestigung ist bereits vorhanden.

Die Zufahrt zum Gebäude selbst erfolgt von dieser Strasse aus. Dafür muss der Böschungsbereich an der Strasse eingeschnitten werden, um eine entsprechende Zufahrt zum Grundstück schaffen zu können. Garage bzw. Stellplatz sind im Kellergeschoss vorgesehen. Im übrigen dürfen Garagen und Carports die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten, um den rückwärtigen Grundstücksteil von Bebauung freizuhalten und die Versiegelung zu minimieren.

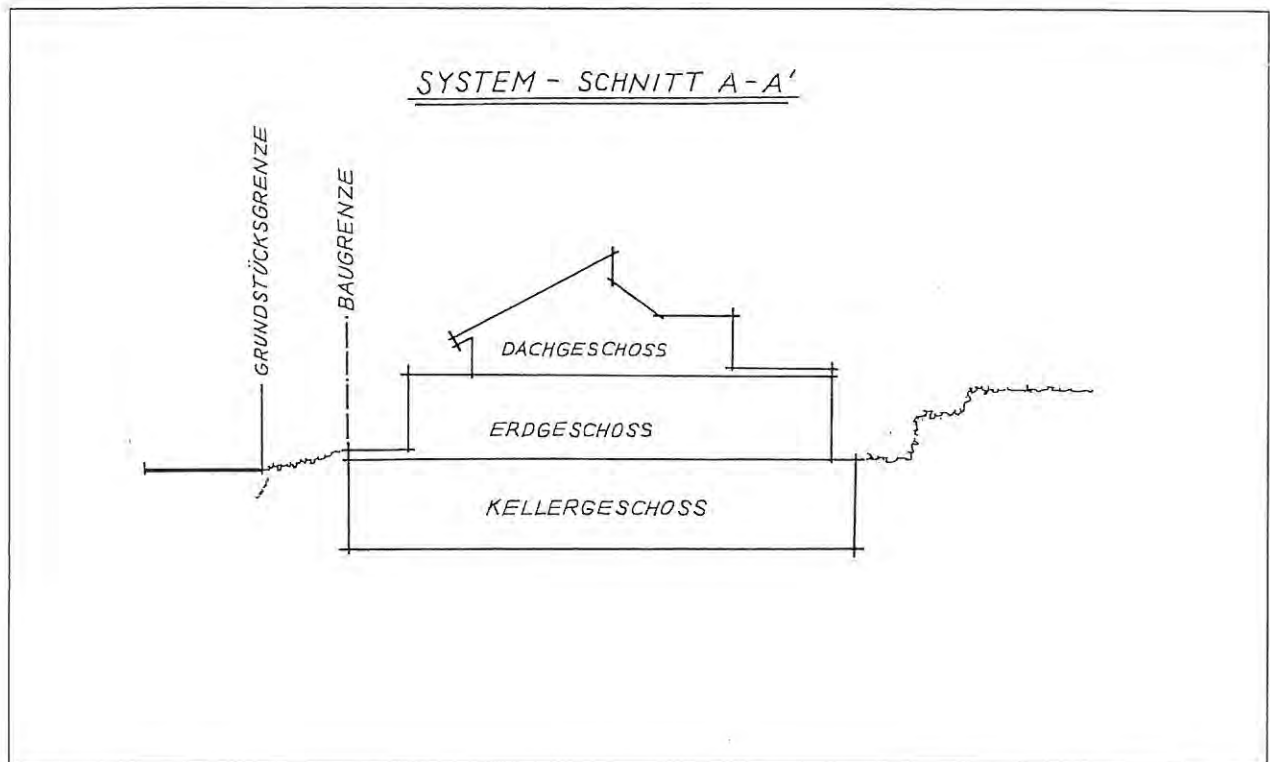


Abb.: System-Querschnitt in Ost-West-Richtung, Blickrichtung Süden

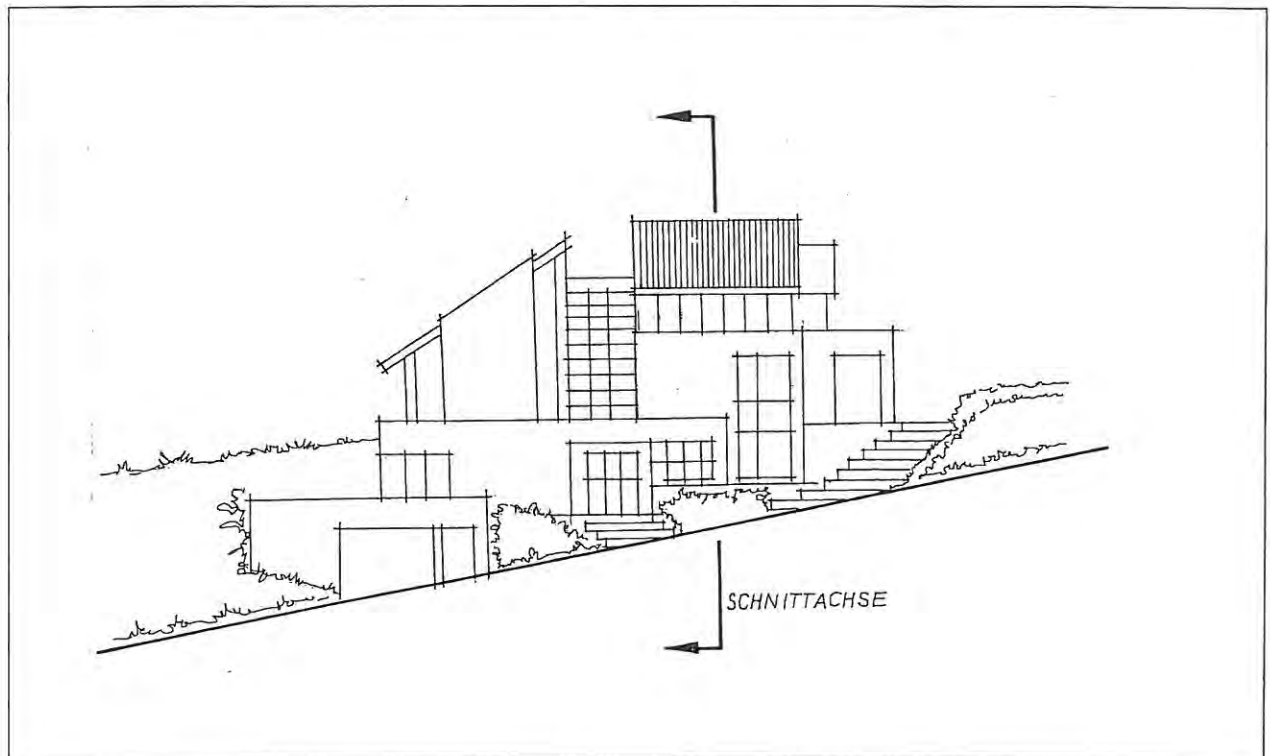


Abb.: Hauptansicht von Osten (aktueller Architekturentwurf)

24. Februar 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.2 Bebauung

4.2.1 Städtebauliches Ziel

Durch die Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle kann der südliche Ortsrand abgerundet werden, da die Linie, welche den Rand des Orts nach Süden hin bildet, der östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung nach Westen verlängert wird. Dazu trägt auch bei, dass das geplante Gebäude im Gegensatz zum benachbarten nördlichen Gebäude relativ nahe an der Straße stehen wird und auf diese Weise auch räumlich einen Abschluss des Straßenzugs bilden kann.

Eine weitere wohnbauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils ist auch wegen der Überspannung mit einer Mittelspannungs-Freileitung der KEVAG ausgeschlossen.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch andere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zu.

Die unter § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind mit Rücksicht auf den wohnbaulichen Charakter des Umfelds von Bisholder unzulässig.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen, um eine bessere Einfügung in die bauliche und natürliche Umgebung zu gewährleisten.

Wichtigster Punkt bei der Einfügung in das Umfeld ist – auch in Anbetracht der geführten Diskussionen in Gremien und frühzeitiger Bürgerbeteiligung, dass die Bebauung sich vor den Ortsrand mit geringer Höhe einbringt und sich damit in die doch etwas exponierte Ortsrandsituation einfügt. Daher wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei ist selbstverständlich ein Dachgeschoss-Ausbau zulässig, um hinreichenden Wohnraum schaffen zu können. Es entsteht somit die Wirkung eines „eineinhalbgeschossigen“ Gebäudes, das sich ohne hohe Außenwände in das Umfeld einfügt.

Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen, gekennzeichnet durch Trauf- und Firsthöhe, festgesetzt, um die Höhenentwicklung gerade im Hinblick auf das schwierige und steile Gelände in Grenzen zu halten. Damit lässt sich verhindern, dass z. B. unter Ausnutzung extremer Dachneigungen zu große Gebäudehöhen entstehen. Die Höhen werden zwischen dem Schnittpunkt der Außen-

wand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen, der in den textlichen Festsetzungen definiert wird.

Dazu wird eine maximal überbaubare Fläche und eine maximale Geschossfläche festgesetzt, um das Versiegelungsmaß zu begrenzen und auf dem großen Gesamtgrundstück (Plangebiet) nicht zu große Bauvolumina zu ermöglichen. Faktisch stellt die Festsetzung der Baugrenze die stärkste Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit dar; sie erlaubt mit ihren gut 220 m² die Aufnahme der bisher in den Architektenplänen vorgesehenen Grundfläche des Gebäudes mit etwas unter 170 m². Der geringe Spielraum, auch unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Baufensters ist als sinnvoll zu erachten.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Gleichzeitig wird auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche das Gebäude errichtet werden darf. Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht zudem darauf zu achten, dass das Gebäude nicht zu weit von der Erschließungsstraße nach hinten rückt, sondern vielmehr im vorderen Bereich an der Erschließungsstraße errichtet wird.

4.2.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, dessen nähere Bestimmungen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten sind. Zulässig ist im Bereich des Bebauungsplans nur ein Einzelhaus.

Ein Baufenster, dargestellt durch eine Baugrenze, setzt den maximalen Gebäudeumfang fest.

4.2.5 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Wesentlich für die Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung ist die Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die insbesondere die Fassadengestaltung sowie die Dachgestaltung regeln.

Verkleidungen aus – vorzugsweise heimischem – Holz sind zulässig. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Charakter von Bisholder in keiner Weise entsprechen. Die Einbindung eines solchen Holzblockhauses in die örtliche Bebauung könnte nicht gewährleistet werden.

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld zu sichern, werden nur geneigte Dächer zugelassen. Somit kann ein gestalterischer Bezug zur Ortslage, insbesondere zum angrenzenden Baugebiet hergestellt werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° bis 48° beschränkt. Auch hier soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung der Errichtung von sehr flach bzw. sehr steil geneigten Dächern mit einer großen Gebäudehöhenwirkung vorgebeugt werden. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei. Dachaufbauten sollen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und der seitliche Abstand der Dachaufbauten zur Außenwandfläche des Giebels muss mindestens 1,00 m betragen, damit im Verhältnis zum Gesamtbaukörper der Dachausbau nicht zu massiv und wuchtig erscheint.

Um die städtebauliche Qualität der Dachlandschaft von Bisholder zu sichern bzw. zu verbessern, wird festgesetzt, dass nur ortsübliche Dacheindeckungen in dunklen Farben zu verwenden sind. Rote Materialien sind, da landschaftsuntypisch, unzulässig. Die festgesetzte Dachfarbe ist im Bereich entlang der Mosel ein landschafts- und ortsbildprägendes Element und soll daher auch weiterhin dominieren. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Der Anschluss des Grundstücks hinsichtlich der Stromversorgung kann an das örtlich vorhandene Netz erfolgen.

Quer über das Plangrundstück verläuft von Nordosten nach Südwesten eine 20 kV-Freileitung. Für diese ist beidseitig ein Schutzstreifen von 7,50 m Breite fixiert, der nicht bebaut werden darf. Bepflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen. Der nachfolgende Schnitt macht deutlich, dass für eine eventuell erforderliche Schmutzwasser-Entsorgung im Keller eine Hebeanlage erforderlich ist, da die Sohle des Schmutzwasserkanals über dem Niveau des Kellerfußbodens liegen wird. Die Entwässerung ist daher nur bis zum Niveau des Erdgeschossfußbodens bzw. der Kellerdecke möglich.

Gemäss § 2 (2) Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort, wo es anfällt, versickert oder verwertet werden. Es wird empfohlen, das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. (Dies ist jedoch dem Träger der Abwasserbeseitigung zu melden.) Die Mulde oder Zisterne ist so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall ist es vorgesehen, das Oberflächenwasser in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Nutzung wird dem Entsorgungsträger und dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt. Ein Überlauf kann zunächst in eine anzulegende kleine Teichanlage entwässern, dann erst ist bei Überlauf eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Eine Bodenuntersuchung am 19.11.02 hat ergeben, dass das Gelände zum Teil aufgefüllt wurde. Bei einer Versickerung sollte im konkreten Bereich der vorgesehenen Versickerung eine zusätzliche Bodenuntersuchung stattfinden. Beim Vorhandensein der Auffüllung muss an anderer Stelle versickert werden oder es kann ein Bodenaustausch vorgenommen werden und gleichzeitig unbelastet-

ter Kies zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit eingebracht werden. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Gelände um eine alte „Bimsausbeute“ mit Bimssand im Untergrund.

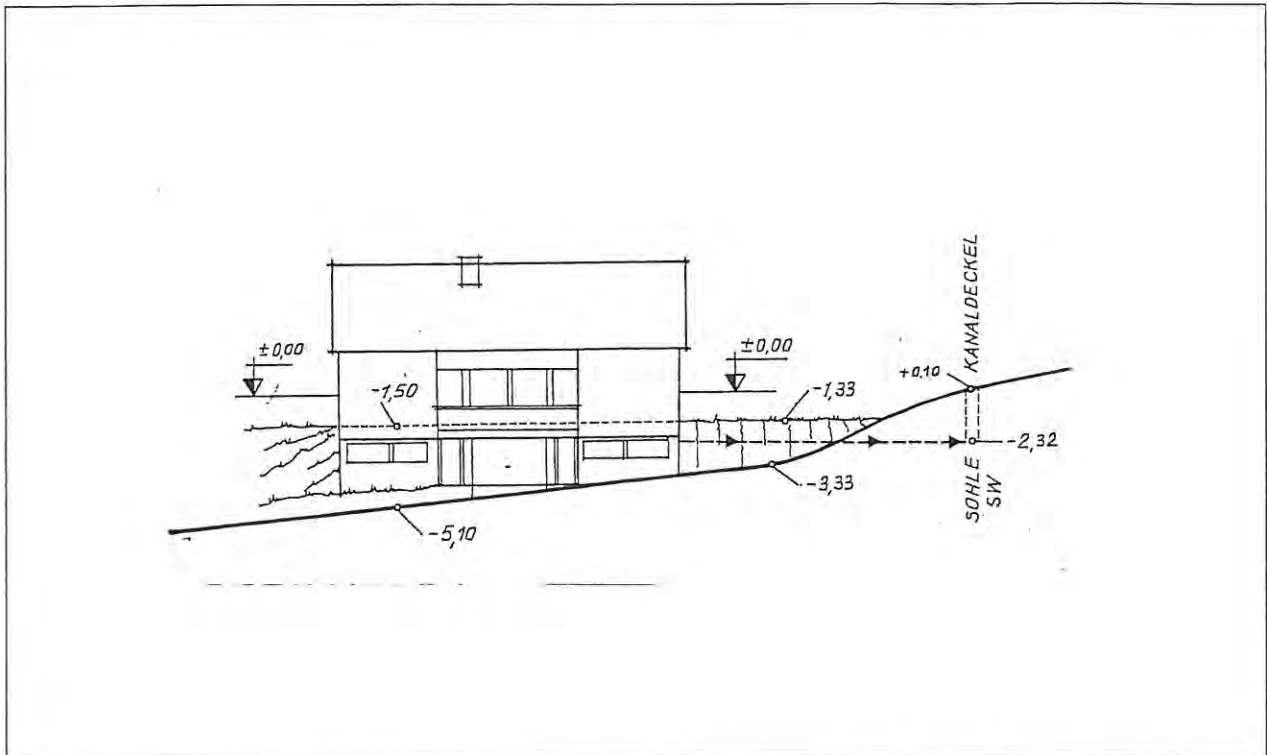


Abb.: Funktionsquerschnitt zur Entwässerung, Ansicht von Osten (Grundlage: alter Architektorentwurf)

6 BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Bodenordnungsverfahren gemäss Baugesetzbuch ist deshalb nicht erforderlich.

7 ALTABLAGERUNGSFLÄCHE

In einer Mitteilung des Umweltamts (vom 27.05.2002 an das Bauverwaltungsamt) werden sämtliche dort vorliegende Informationen zu einer **Altablagerung** (Nr. 111-00000218) aufgezeigt. Diese grenzt an den südlichen Plangebietsrand an (bis einschließlich Parzelle 531/298) und ist in die Prioritätsstufe 4 – niedrigster Handlungsbedarf – eingestuft.

Es fand eine Begutachtung der Situation vor Ort am 19.11.02 durch die Untere Abfallbehörde und Gutachter Dr. Netta statt. Es wurden vier Baggerschürfe im zu erwartenden Baufeld vorgenommen. Das Baggergut aller vier Schürfe bestand aus aufgefüllten Lößlehen. Beigemischt waren Bauschuttreste, welche im wesentlichen aus Bruchsteinen bestanden. Vereinzelt wurden Bordsteine und Pflastersteine angetroffen. Es wurden wenige Asphaltstücke gefunden.

24. Februar 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Schutzgüter Boden, Wasser und Luft ist nicht zu befürchten. Ebenso gehen von dem vorgefundenen Aushub keine Gefahren für Menschen, Tiere und Pflanzen aus.

Es wird seitens des Gutachters im Zuge der Bauarbeiten empfohlen, eine analytische Untersuchung des zu entsorgenden Erdreichs vorzunehmen, um Entsorgungssicherheit zu haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund *im Bereich der Auffüllung* als Baugrund ungeeignet ist.

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz**“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt; der Kreis der UVP-pflichtigen Projekte wurde erheblich ausgeweitet. Im Umweltbericht sind Angaben zu machen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans zu machen sind. Der Umweltbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren vorgesehen und wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Anwendung dieser Gesetzesbestimmung setzt allerdings gewisse Flächengrößen des Bauvorhabens voraus (siehe unten).

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt. Unter Nr. 18 sind die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen. Darunter zählt laut Nr. 18.7 auch der Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, wie z. B. im vorliegendem Fall eines Wohngebiets. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche von insgesamt 100.000 m² (10 ha) erreicht oder überschritten wird (Nr. 18.7.1). Eine **Vorprüfungspflicht setzt bei einer Grundfläche von 20.000 m² (2 ha; Nr. 18.7.2) ein**. Ausschlaggebend zur Berechnung der Grundfläche ist § 19 (2) BauNVO, die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche per Gesetz nicht hinzuzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 298 a „Am Binnengarten“ umfasst eine Gesamtfläche von knapp 0,25 ha oder 2.500 m². Dieser Wert unterschreitet den vorerwähnten Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² deutlich.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs besteht somit weder eine Pflicht zur UVP (Ausarbeitung eines Umweltberichts) noch zu einer allgemeinen Vorprüfung.

9 ABWÄGUNG

Zwischen landespflegerischen Zielvorstellungen und dem Bebauungswunsch besteht ein grundsätzlicher Dissens, da Bebauung niemals landespflegerisches Ziel sein kann. Insofern ist eine Abwägung gemäss § 1 (6) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 17 (4) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz herbeizuführen, mit der Fragestellung, ob denn vorliegend die städtebaulichen Vorstellungen mit dem Ziel einer Bebauung vorgehen.

In den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags (vgl. auch Kap. 4.3 landespflegerischer Planungsbeitrag) zeigt sich, dass wirklich „harte“ landespflegerische Ziele für das vorliegend kleine Plangebiet nicht gegeben sind. Hiergegen spricht auch die Vorbelastung durch anthropogene Veränderungen im Gebiet: Veränderung der Topografie durch Terrassierungen und Böschungen, Inanspruchnahme für landwirtschaftliche Nutzung und zeitweilige Lagerung (von Heuballen).

So sind z.B. die Darstellungen des Landschaftsplans (schützenswerter Landschaftsbestandteil) landespflegerische Zielvorstellungen im Sinne einer Zielkonzeption. Der Landschaftsplan wurde seitens der Stadt Koblenz bisher nicht in den wirksamen Flächennutzungsplan integriert. Die Aussagen des Landschaftsplans sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen; sie sind abwägungserheblich.

Unter Berücksichtigung der Flächenunschärfe des Landschaftsplans und der vorliegenden konkreten Eingriffsfläche ist der Eingriff durch die Planung in Verbindung mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vertretbar. Im Zuge der Abwägung zwischen städtebaulicher Entwicklung und Schaffung von Wohnraum wird diesen Belangen der Vorrang gegenüber den Zielvorstellungen des Landschaftsplans eingeräumt.

Es kann festgestellt werden, dass wesentliche, unüberbrückbare Konflikte zwischen Landespflege und Städtebau vorliegend nicht gegeben sind und die Bebauung somit aus städtebaulicher wie auch landespflegerischer Sicht in die Ortsrandsituation landschaftsgerecht eingefügt werden kann. Es wird für hinreichende landespflegerische Kompensation des Eingriffs gesorgt (siehe gesonderter landespflegerischer Planungsbeitrag).

2. Dezember 2003 heu-ru-eu-bz
Projektnummer: 11 348

Koblenz, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

Anhang
Pflanzlisten

PFLANZLISTEN:

A Artenliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung:

Vogelkirsche *Prunus avium*

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Eberesche *Sorbus aucuparia*

Sträucher:

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hasel *Corylus avellana*
Zweiggriffeliger Weissdorn *Crataegus laevigata*
Eingriffeliger Weissdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Gemeine Heckenkirsche (Strauch) *Lonicera xylosteum*
Schlehe *Prunus spinosa*
Feldrose *Rosa arvensis*
Hundsrose *Rosa canina*
Brombeere *Rubus fruticosus*
Himbeere *Rubus idaeus*
Salweide *Salix caprea*
Traubenholunder *Sambucus racemosa*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

B LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Grosser Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preussen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Grosse Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

Streuobstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

(aus: Broschüre: Streuobstwiesen, Zweckverband Naturpark Nassau)

Apfelsorten:

Baumanns Renette
Berner Rosenapfel
Boikenapfel
Brettacher
Coulons-Renette
Doppelter Bohnapfel
Goldrenette von Peasgood
Gelber Edel
Graue Französische Renette
Großer Kassler Renette
Harberts Renette
Hohenheimer Rieslingapfel
Jakob Lebel
Linsenhofer Renette
Pfaffenhofer Schmelzling
Purpuroter Cousinot
Roter Astrachan (Frühapfel)
Roter Trierischer Weinapfel
Roter Winterkronenapfel
Schöner von Nordhausen
Spätblühender Winteraffetapfel
Suislepper
Winterrambur
Zabergäu-Renette
Zwiebelborsdorfer

Bitterfelder Sämling
Blumenberger Langstiel
Brauner Matapfel
Charlamowsky
Danziger Kantapfel
Engelsberger
Geflammter Kardinal
Gewürzluiken
Graue Herbstrenette
Grüner Fürstenapfel
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Ontario
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Ruhm von Vierlanden
Signe Tilish
Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Weisser Astrachan (Frühapfel)
Winterzitronenapfel
Zigeunerin
Zuccalmaglio-Renette

Birnensorten:

Andenken an den Kongress
Bayer. o. Badische Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne
Champagner Bratbirne
Doppelte Philippsbirne
Großer Katzenkopf
Grumkower Butterbirne

Baronsbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bunte Julibirne
Colomas' herbstbirne
Frühe von Trevoux
Grosse Rommelter
Grüne Jagdbirne

Gelbmöstler
Grüne (Sommer-)Magdalene
Knollbirne
Luxenburger Mostbirne
Mollebusch
Oberösterreich. Weinbirne
Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne
Sülibirne
Wilde Eierbirne

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Leipziger Rettischbirne
Madame Verte
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Rote Bergamotte
Stuttgarter Gaishirtle
Westfälische Glockenbirne
Widling von Einsiedel

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Dönissens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Grosse Prinzessin (Napoleon)
Kassins Frühe Herzkirsche
Königskirsche Typ Quersfurt
Offenburger Schüttler
Rotstieler
Schmalfelds Schwarze
Schüttler vom Bodensee
Souvenir de Charmes
Stöckener Rote

Büttners Rote Knorpel
Dollenseppler
Eichholzer Frühe
Früheste der Mark
Grosse Schwarze Knorpel
Kesterter Schwarze
Mödingen
Ritterkirsche
Schlapper
Schneiders Späte Knorpel
Schüttler vom Albrauf
Spitze Braune
Zweitfrühe

Pflaumen:

Hauszwetschge
Grosse Grüne Renekloode
The Czar
Wangenstädter Schnapspflaume

Anna Späth
Löhrpflaume
Wangenheimer Frühzwetschge
Zimmers Frühzwetschge

C Liste von Wildobstgehölzen

Walnuss	-	<i>Juglans regia</i>
Holzapfel	-	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Zwetschge/Pflaume	-	<i>Prunus domestica</i>
Holzbirne	-	<i>Pyrus pyrausta</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>

Hinweis: Die hier angeführte Pflanzliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde können zusätzliche Arten angepflanzt werden.