



**Stadt Herdorf**

**Bebauungsplan  
„Kesselstruth II“**

- **Begründung**

**11.02.2019**



**Stadt Herdorf**

**Bebauungsplan  
„Kesselstruth II“**

**Begründung**

**Auftraggeber:**

**Stadt Herdorf  
Am Rathaus 1  
57562 Herdorf**

**Auftragnehmer:**

**BRENDEBACH INGENIEURE GmbH  
Ingenieure im Bauwesen  
Beratende Ingenieure VBI, VSVI, DWA**

**Frankenthal 16  
57537 Wissen**

**[www.brendebach.de](http://www.brendebach.de)**

**Bearbeitung:**

**Dipl.-Ing. Jörg Kleine  
Dipl.-Biol. Elisabeth Emmert  
Michael Stinner**

**11.02.2019**

## INHALT

<b>1. LAGE DES PLANGEBIETES</b>	<b>4</b>
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSANLASS</b>	<b>5</b>
<b>5. VERFAHREN</b>	<b>6</b>
5.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	6
5.2 Verfahrensstand	7
<b>6. BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
6.1 Städtebauliche Situation	7
6.2 Infrastrukturelle Situation	8
6.2.1 Verkehr	8
6.2.2 Ver- und Entsorgung	8
6.3 Immissionen	8
6.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
<b>7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
8.1 Allgemeines Wohngebiet	9
8.3 Infrastruktur	9
8.3.1 Verkehr	9
8.3.2 Ver- und Entsorgung	10
8.3.3 Brandschutz	10
8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	10
8.5 Bau- und Bodendenkmalpflege	10
<b>9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>11</b>
9.1 Immissionen	11
9.1.1 Geruchsmissionen	11
9.1.2 Lichtmissionen	11
9.2 Weitere Umweltbelange	11
9.2.1 Umweltprüfung / -bericht	11
9.2.2 Boden ,Altablagerungen, Altbergbau sowie Kampfmittel	11
<b>9. HINWEISE</b>	<b>12</b>
<b>10. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE</b>	<b>12</b>
10.1 Bodenordnung	12
10.2 Flächenbilanz	12
11. Anlagen	13
11.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	14

## 1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Herdorf im Wohngebiet „Kesselstruth“.

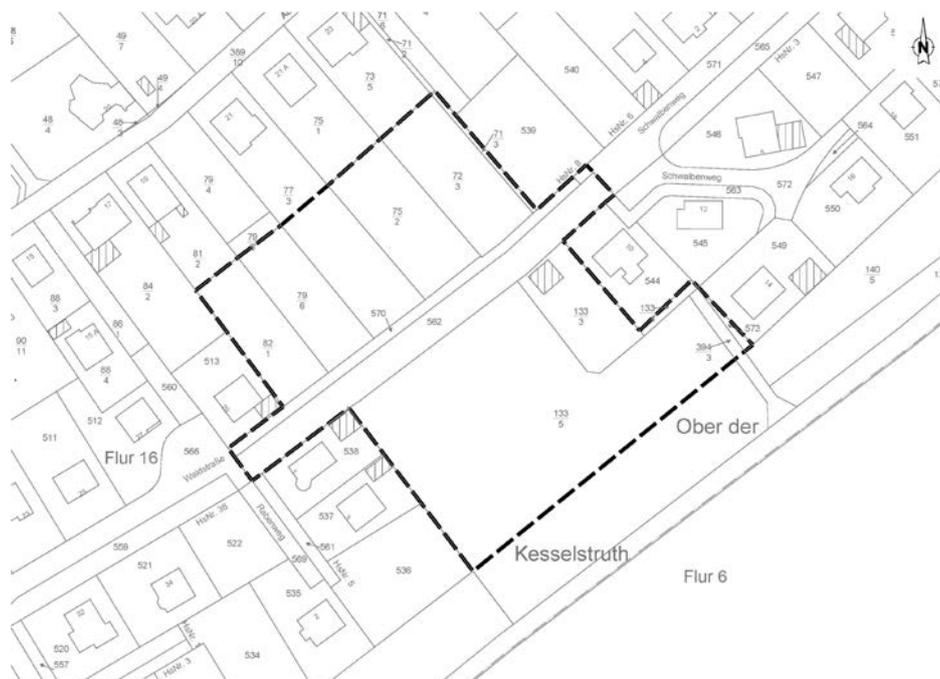
Es wird nach Norden, Westen und Osten durch allgemeine Wohnbebauung und im Süden durch Wald- und Grünflächen sowie einen Wirtschaftsweg begrenzt. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Westen an die Gemeindestraße „Waldstraße“ und im Osten an den „Schwalbenweg“ an.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kesselstruth II“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Herdorf und ist in der Anlage beigefügten Planzeichnung durch die gestrichelte **schwarze** Linie dargestellt:

Flur 16, Flurstücke 71/3, 72/3, 75/2, 77/3 (teilweise), 79/6, 82/1, 133/3, 133/4, 133/5 (teilweise), 394/3 (teilweise), 562, 570, 571 (teilweise) und 573.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 10.318 m<sup>2</sup> auf und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Kennzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Planzeichenlinie eindeutig festgesetzt.



### **3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes, der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan weicht geringfügig mit einer Festsetzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierdurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen des verbindlichen Bebauungsplanes „Kesselstruth II“ der Stadt Herdorf angepasst.

### **4. PLANUNGSANLASS**

Die Stadt Herdorf beabsichtigt zwischen zwei Teilbereichen des Bebauungsplans „Kesselstruth“ Wohnbauflächen (W) zu entwickeln und hierfür einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Bebauungsplanfläche war zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kesselstruth“ eine ehemals nach § 28 Abs. 3 Nr. 7 Landesnaturschutzgesetz geschützte Fläche. Diese Fläche wurde mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Koblenz, vom 04.09.2006 für eine Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselstruth“ befreit.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kesselstruth II“ erfolgt ein Lückenschluss zwischen den beiden Teilbereichen des Bebauungsplans „Kesselstruth“. Ferner entsteht hierdurch eine städtebauliche Abrundung des Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Herdorf.

Wesentliches Ziel der Planung:

Dort eine systematische städtebauliche Entwicklung und Ordnung herbeizuführen, welche die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sichert.

Die Planung ist erforderlich, da im Bereich der Stadt Herdorf für Bauwillige lediglich ein unzureichendes Angebot an geeigneten Wohnbaugrundstücken gibt.

Es ist im Rahmen der Planung beabsichtigt 12 Wohnbauflächen zu entwickeln.

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

- a) Flächeninanspruchnahme
- b) Geländeumgestaltung
- c) Eingriff in Natur und Landschaft

## 5. VERFAHREN

### 5.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Da das Vorhaben der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung der umliegenden Wohnbauflächen dient, kann ein solcher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gemäß Abs. 1 der Vorschrift vorliegen. Danach darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. **weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder**
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Bebauungsplan „Kesselstruth II“ erfüllt die Anforderungen nach **§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

Durch ihn soll eine Grundfläche von ca. 2.087 m<sup>2</sup>, also weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Daher soll der Bebauungsplan „Kesselstruth II“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt werden.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kesselstruth II“ liegt überwiegend in einem Bereich, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Herdorf als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Da für diese geplante Wohnbaufläche (W) auch Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden kann, weicht sein Plangebiet im Übrigen mit Blick auf die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nur geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Vor diesem Hintergrund spricht einiges dafür, dass der Bebauungsplan „Kesselstruth II“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Um etwaige Bedenken dahingehend auszuräumen ist folgende Vorgehensweise beabsichtigt:

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Ist dies der Fall, reicht aus, wenn der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Da die Voraussetzungen von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegen, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Herdorf im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen des verbindlichen Bebauungsplanes „Kesselstruth II“ der Stadt Herdorf angepasst.

## **5.2 Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt Herdorf hat am 16.05.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kesselstruth II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

## **6. BESTANDSSITUATION**

### **6.1 Städtebauliche Situation**

Das Bebauungsplangebiet „Kesselstruth II“ befindet sich im südlichen Randbereich der Stadt Herdorf in der Gemarkung Herdorf Flur 16, Flurstücke 71/3, 72/3, 75/2, 77/3 (teilweise), 79/6, 82/1, 133/3, 133/4, 133/5 (teilweise), 394/3 (teilweise), 562, 570, 571 (teilweise) und 573. Für die Planung wird eine Fläche von ca. 1,03 ha in Anspruch genommen.

Die topographische Lage des Grundstücks weist ein von Nordwest nach Südost um ca. 16 m steigendes Geländenniveau auf. Im Westen grenzt die bestehende Wendeanlage der Gemeindestraße „Waldstraße“ und im Osten die bestehende Wendeanlage der Gemeindestraße „Schwalbenweg“ an den Geltungsbereich. Zwischen den beiden v.g. Straßen besteht eine fußläufige Verbindung, welche in ihrem Bestand teilweise erhalten bleibt. Angrenzend an den südöstlichen Rand der fußläufigen Verbindung liegt ein Muldenrigolensystem, welches im Zuge der späteren Baumaßnahmen erneuert wird.

## **6.2 Infrastrukturelle Situation**

### **6.2.1 Verkehr**

#### Individualverkehr

Das Erschließungsgebiet liegt in der gebietsnahen L284 / L285 nördlich des Plangebietes, der Gemeindestraße „Waldstraße“ und der Gemeindestraße „Schwalbenweg“ im Westen und Osten des Plangebietes fest.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

#### Radwege

Radwege sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

### **6.2.2 Ver- und Entsorgung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kesselstruth II“ verlaufen durch die fußläufige Verbindung Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom, ein Straßenbeleuchtungskabel, ein Niederspannungskabel für die Stromversorgung sowie eine Wasserleitung. Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt angrenzend an den Planungsbereich im Trenn- und im weiteren Verlauf im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage Herdorf zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Mulden-Rigolen-Systeme eingeleitet bzw. bei Volleinstau der Rigolen ins bestehende Trennsystem.

## **6.3 Immissionen**

Besonders zu berücksichtigende Immissionen sind nicht zu erwarten.

## **6.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich tlw. in Privat- und tlw. öffentlichem Besitz bzw. Eigentum.

## **7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Wesentliches Ziel der Planung ist, dort eine systematische städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ermöglichen und zu gewährleisten, die die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sichert.

## 8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Allgemeines Wohngebiet

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

WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
  - a. Wohngebäude,
  - b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  
2. Nicht zulässig sind:
  - a. Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
  - b. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
  - c. Anlagen der Verwaltung,
  - d. Gartenbaubetriebe,
  - e. Tankstellen  
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

	WA I	WA II	WA III
Grundflächenzahl (GRZ):	0,25	0,25	0,25
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,50	0,50	0,50
Zahl der Vollgeschosse:	II	II	II
Max. Firsthöhe in m.ü.NHN:	299,00	302,50	308,00

### 8.3 Infrastruktur

#### 8.3.1 Verkehr

Die Erschließung des nordwestlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Waldstraße“, welche in ihrem Verlauf auf einer Länge von ca. 55 m ins Plangebiet fortgeführt wird. Der südöstliche Teil des Plangebietes wird über die Gemeindestraße „Schwalbenweg“, welche auf einer Länge von 58 m in L-Form ins Plangebiet verläuft erschlossen. Zur Erschlie-

ßung der südlichen Grundstücke wird eine Stichstraße am Ende des geplanten Schwalbenwegs angelegt.

Die fußläufige Verbindung zwischen den geplanten Erschließungsstraßen bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Die Straßenverkehrsflächen mit deren Zweckbestimmung sind in der Planurkunde eindeutig dargelegt.

### **8.3.2 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen „Waldstraße“ und „Schwalbenweg“ kann die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Trennsystem der angrenzenden Gemeindestraßen „Waldstraße“ und „Schwalbenweg“ abgeführt und im weiteren Verlauf der Kläranlage Herdorf zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie im vorhandenen Baugebiet „Kesselstruth“ in Mulden-Rigolen versickern. Im Bestand wurde bereits bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Kesselstruth“ ein Mulden-Rigolen-System entlang der fußläufigen Verbindung zwischen den Gemeindestraßen „Waldstraße“ und „Schwalbenweg“ angelegt. Dieses soll nun im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes „Kesselstruth II“ erneuert werden.

### **8.3.3 Brandschutz**

Die erforderliche Löschwassermenge kann für den ursprünglichen Bestand über das bestehende Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen**

Besonders zu berücksichtigende schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **8.5 Bau- und Bodendenkmalpflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. Allerdings wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 16 - 21 DSchG an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261 6675-3032, hingewiesen wird.

Bei Bodeneingriffen können unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753000 zu richten.“

## **9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE**

### **9.1 Immissionen**

#### **9.1.1 Geruchsimmissionen**

Besonders zu berücksichtigende Geruchsimmissionen / Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

#### **9.1.2 Lichtimmissionen**

Besonders zu berücksichtigende Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten.

### **9.2 Weitere Umweltbelange**

#### **9.2.1 Umweltprüfung / -bericht**

Durch die städtebaulich integrierte Lage des Projektgebietes mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> liegenden Grundfläche wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen werden. Ebenso ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG kommt zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten ist.

Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herdorf. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **9.2.2 Boden ,Altablagerungen, Altbergbau sowie Kampfmittel**

##### Boden / Altablagerungen / Altbergbau sowie Kampfmittel

Besonders zu berücksichtigende Untergrundverhältnisse sind nicht zu erwarten.

## 9. HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Baumschutzsatzung der Stadt Herdorf
- Entwässerungssatzung der Stadt Herdorf
- Geobasisinformation
- Bereitstellung von DIN-Normen
- Entdeckung und Meldepflicht von Bodendenkmälern

## 10. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind zum Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 10.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	= ca. 0,84 ha	~ 81,55 %
(davon überbaubar 0,51 ha ~49,51 %)		
(nicht überbaubar 0,33 ha ~33,04 %)		

Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. hier: Verkehrsberuhigter Bereich	= ca. 0,10 ha	~ 9,71 %
---	---------------	----------

Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. hier: Fußgängerbereich	= ca. 0,01 ha	~ 0,97 %
---	---------------	----------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur hier: öffentliche Grünflächen	= < 0,01 ha	
---	-------------	--

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur hier: öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	= ca. 0,08 ha	~ 7,77 %
---	---------------	----------

---

Plangebietsgröße	= ca. 1,03 ha	~ 100,00 %
	=====	

## **11. Anlagen**

## **11.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**