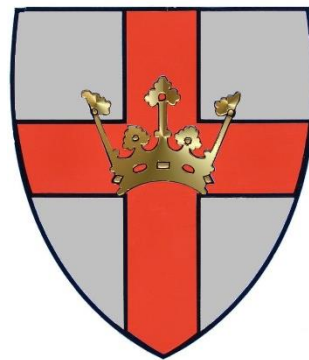


## Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

### **Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“**

### **Änderung Nr. 1**

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung  
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets / Eigentümerverhältnisse	5
1.3	Änderung zum bestehenden Bebauungsplan	5
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.4	Schutzgebietsausweisung	10
<b>3.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>11</b>
4.1	Nutzungskonzeption	11
4.2	Planzeichnerische Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Erschließung	12
4.4	Landespflegerische Festsetzungen	12
4.5	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange	12
<b>5.</b>	<b>Klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen</b>	<b>15</b>
6.1	Archäologie / Altlasten / Denkmalpflegerische Belange	15
6.2	Wasserwirtschaft	16
6.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	16
<b>7.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches (rot gestrichelt) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“	6
Abb. 3:	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)	7
Abb. 4:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	8
Abb. 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	9

### **Anlage:**

Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“, Koblenz; Büro Kocks Ingenieure Koblenz, Stand: 06.10.2021

Begründung  
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Pfaffendorf, Flur 15, Flurstücke 18/1 und 14/56 in der Von-Cohausen-Straße hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen, auf seinen Grundstücken ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zu errichten. Derzeit erfolgt eine Gartennutzung der beiden hier in Rede stehenden Grundstücke durch die benachbarte Wohnbebauung in der Friedrich-Gerlach-Straße.

Die beiden Grundstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastianistraße und Friedrich-Gerlach-Straße“. Die Art der Nutzung wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mit dieser Planung aus den 1970er Jahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

Auf den Vorhabengrundstücken selbst ist bisher keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt - das beschriebene Vorhaben ist somit nicht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelbar. Daher soll mit der Änderung Nr. 1 der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert und an die neuen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden.

Der tatsächliche städtebauliche Eindruck des Änderungsbereichs ist in der Örtlichkeit auch mit einer Baulücke vergleichbar. Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung Nr. 1 beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>.

Die Planungsziele, die mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt werden, sollen eine künftige und zeitgemäße Nutzung von bisher unbebauten Grundstücken ermöglichen - damit handelt es sich um eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung und der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Begründung  
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Pfa-fendorf, Flur 15 und umfasst die Flurstücke 18/1 und 14/56. Die Erschließung des Vorhabens ist über die Von-Cohausen-Straße gesichert.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung an. Im Osten wird das Grundstück durch die Von-Cohausen-Straße, im Süden durch Nebenanlagen des Gebäudes Friedrich-Gerlach-Straße 19/21 begrenzt. Östlich des Flurstücks 18/1 grenzen öffentliche Stellplatzflächen an das Grundstück an.

Begründung  
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## 1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets / Eigentümerverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Pfaffendorf in einem Wohngebiet, südöstlich der Koblenzer Innenstadt. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Doppelhäusern und kleineren Grünzügen geprägt.

Über die im Süden an die Von-Cohausen-Straße angrenzende Friedrich-Gerlach-Straße erreicht man in wenigen Fahrminuten die Bundesstraße 42. Bei der Bundesstraße handelt es sich um die Hauptverkehrsachse im rechtsrheinischen Rheintal mit im weiteren nordwestlichen Verlauf direktem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (A 48).

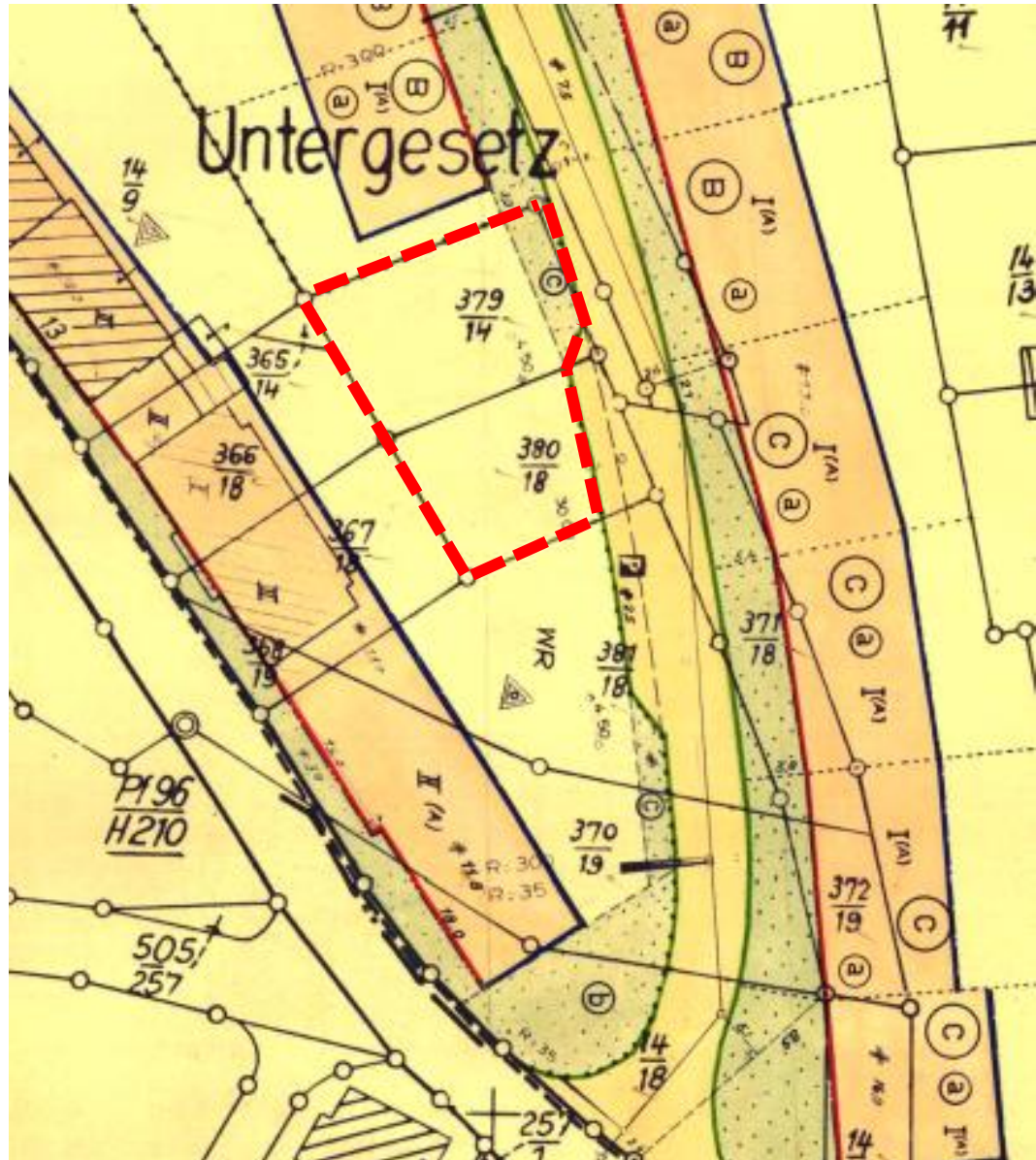
Die Koblenzer Innenstadt kann in wenigen Minuten per Bus oder zu Fuß (35 Minuten) erreicht werden. Somit ist das Plangebiet versorgungs- und verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

## 1.3 Änderung zum bestehenden Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 700 qm. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“, Änderung Nr. 1 ersetzt die Planurkunde die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91.

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



**Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches (rot gestrichelt) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“**

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit, werden aber durch zusätzliche textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt (siehe Kap. 4).

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## 2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>1</sup>

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>2</sup>

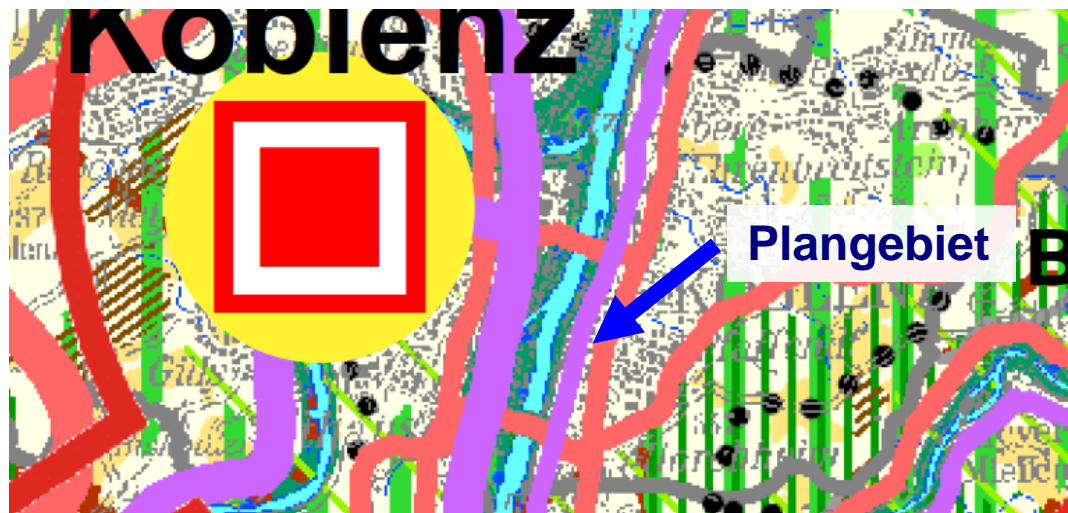


Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)

Für das Plangebiet werden innerhalb der Gesamtkarte des LEP IV keine Darstellungen getroffen.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), S. 86, Stand: 25. 11. 2008

<sup>2</sup> ebenda, S. 128/129

<sup>3</sup> ebenda, S. 76



Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Das Ziel 34 (Z 34) besagt, dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden“<sup>1</sup>.

Ziel der Landesplanung ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Entwicklung von zusätzlichen, bereits erschlossenen und sich im Siedlungsbereich befindenden Wohnbauflächen und entspricht somit den o.a. landesplanerischen Zielen des LEP IV.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Für das Plangebiet werden in der Gesamtkarte Wohnbauflächen festgesetzt, die sich auch im direkten Umfeld weiterführen. Ebenso befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet). Im weiteren Umfeld befinden sich Darstellungen für Vorbehaltsgebiete der Erholung und Tourismus (G) und Hochwasserschutz (G) sowie Flächen für regionale Grünzüge (Z). Die im weiteren Umfeld liegenden Darstellungen werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

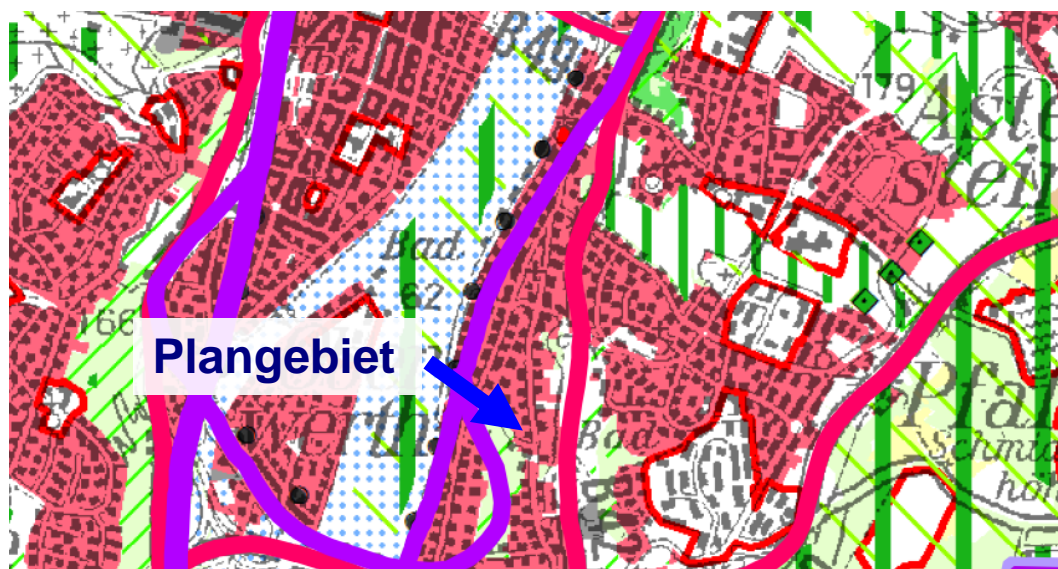


Abb. 4: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

<sup>1</sup> ebenda, S. 80

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

### 1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden

„G 14: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein. Sie ermöglicht die Nutzung eines unbebauten Grundstückes innerhalb einer bereits gewachsenen Wohnsiedlung.

#### 1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich Schulen und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Ebenfalls ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

#### 2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

„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.“

Aufgrund der behutsamen Nachverdichtung einer Baulücke i.S. der Innenentwicklung werden keine relevanten Beeinträchtigungen von Klimabelangen erwartet.

Die Ziele und Grundsätze des RROP 2017 werden somit im vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

## 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den gesamten Siedlungsbereich als Wohnbaufläche dar.

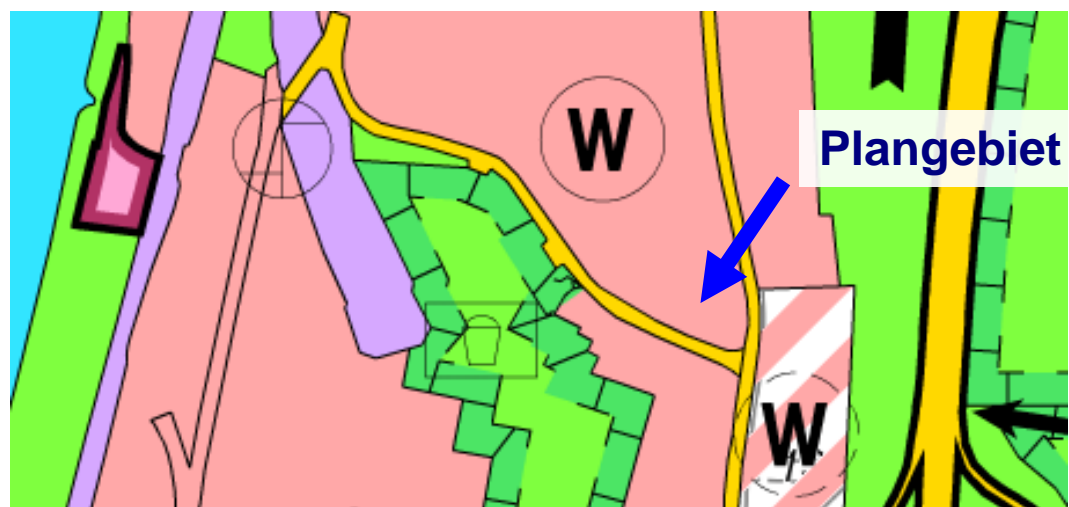


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Somit gilt das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

## 2.4 Schutzgebietsausweisung

Die Entfernung zu dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet, dem FFH- Gebiet Mittelrhein (FFH-5510-301) beträgt ca. 850 m in südwestlicher Richtung.

Das Vogelschutzgebiet Lahnhänge mit der Kennung VSG-5611-401 befindet sich in einer Entfernung von 1,25 km gen Osten

Das Landschaftsschutzgebiet Am Angelberg mit der Kennung 07-LSG-7111-011 befindet sich in einer Entfernung von ca. 42 m südlich der Von-Cohausen-Straße bzw. Friedrich-Gerlach-Straße.

Der Schutzzweck nach § 3 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ in Koblenz vom 02. Mai 1996 ist

- (1) *„die Erhaltung bzw. teilweise Wiederherstellung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der überwiegend ungenutzten Streuobstbestände und der inselartigen, kleinflächigen Offenlandreste des Landschaftsraumes „Am Angelberg“, insbesondere seines weitgehend von Bebauung freigehaltenen und von Eingriffen in die Landschaft unberührten Hangbereiches zum Rhein;“* und
- (2) *„die Verhinderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem, aufgrund des Vorkommens vom zum Teil seltenen und gefährdeten Tierarten, insbesondere für die Fauna bedeutsamen Bereich, der wegen seiner Größe Bedeutung als Teil eines Biotopverbundsystems hat“<sup>1</sup>.*

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope. Weitere Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die vorliegende Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

## 3. Planungsalternativen

Aufgrund der gegebenen Eigentums- und Bebauungssituation im Plangebiet und des Umfeldes drängen sich keine Planungsalternativen mit Ausnahme der Beibehaltung des Status Quo auf. Diese Ausnahme entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Bauleitplanung (Wohnraumschaffung / Nachverdichtung durch Bebauung einer Baulücke).

---

<sup>1</sup> <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/07-LSG-7111-011.pdf>, Stand: 22.06.2021

Begründung  
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

#### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise**

##### **4.1 Nutzungskonzeption**

Innerhalb des Plangebiets ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Diese Nutzung entspricht der bisherigen festgesetzten Nutzung (WR-Gebiet) und bleibt unverändert.

Die geplante Änderung sieht vor, das bisher noch unbebaute ca. 700 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu bebauen. Städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in das nähere Umfeld ein, da hier hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser erbaut wurden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (besonders bezogen auf die Gebäudehöhe) werden dabei vollständig eingehalten. Somit wird das bisher im Bebauungsplan Nr. 91 verfolgte städtebauliche Konzept durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ nicht verändert.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 91 behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit, sofern diese nachfolgend nicht geändert oder aufgehoben werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ und dessen rechtsverbindliche Änderungen unverändert weiterhin in Kraft.

##### **4.2 Planzeichnerische Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 wird analog zum Planumfeld ebenfalls als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Umgebungsbebauung durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden die Abstände zur Erschließungsstraße (ca. 4,5 m) sowie die Baufenstertiefe (ca. 13,5 m) analog den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

Weitere Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 - u.a. hinsichtlich der Grundflächenzahl (hier: GRZ von 0,4), Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (hier: I), Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (hier: maximal 2), Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung werden ebenso beibehalten, da für die Umsetzung des geplanten Vorhabens kein städtebauliches Erfordernis besteht von den bestehenden Festsetzungen abzuweichen.

Begründung  
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die verfolgte Planung der 1. Änderung weiterhin in das ursprüngliche planerische Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 einfügt.

#### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Von-Cohausen-Straße. Die öffentlichen Stellplatzflächen, die südöstlich des Geltungsbereiches liegen, bleiben dabei erhalten.

#### **4.4 Landespflegerische Festsetzungen**

Auf dem privaten Grundstück sind Abdeckungen von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) unzulässig. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Stadtklimas und soll so u.a. einer Aufheizung besonders in den Sommermonaten innerhalb der bereits stark versiegelten Wohngebiete vermeiden. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung dient neben den ökologischen Funktionen auch zur Verbesserung der klimatischen und wasserwirtschaftlichen Situation innerhalb des Wohngebietes.

Die bestehenden grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen dienen zur Erhaltung der bereits bestehenden Grünflächenstruktur und zur Eingrünung des Grundstücks.

#### **4.5 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes, dessen Freiflächen hauptsächlich landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch entwickelt werden sollen. Der Bereich des neu zu bebauenden Grundstücks wird derzeit als gärtnerisch angelegte Scherrasenfläche genutzt. Randlich der Scherrasenfläche, an den Grundstücksgrenzen, befinden sich überwiegend Ziersträucher und wenige kleinere Bäume. Im Nordwesten des Geltungsbereiches steht ein größerer Walnussbaum.

Bezüglich des geplanten Bauvorhabens im Änderungsbereich des B-Plan 91 (1. Änderung) „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ in Koblenz, Stadtteil Pfaffendorf wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (siehe Anlage), in der geprüft wurde, ob und inwieweit dieses Bauvorhaben zu Konflikten mit artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten im Hinblick auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führt.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich somit Lebensraumpotential für baumbewohnende Fledermäuse besitzt. Als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist der Bereich aufgrund der geringen Größe

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

weniger geeignet. Außerdem besitzt der Bereich Lebensraumpotential für die Vogelarten der Siedlungen.

Ein Auftreten anderer planungsrelevanter Artengruppen im Hinblick auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Reptilien, Amphibien, Insekten, auch Hirschkäfer) wird aufgrund der vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Strukturen/Biotope ausgeschlossen.

Bei Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Verlust von Gehölzen (insb. des Walnussbaumes) innerhalb der Flurstücke und von Teilbereichen der randlichen Gehölzstrukturen zu rechnen. Dies sind potenzielle Lebensstätten von Kleinvögeln (Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen). Außerdem wurde im Walnussbaum min. ein potenzielles Sommerquartier (Baumhöhle) für Fledermäuse festgestellt.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- **V 1 Bauzeitenregelung**  
Gehölze, dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.
- **V 2 Umhängen des vorhandenen Vogelnistkastens**  
Vor der Abnahme des Vogelnistkastens im Zusammenhang mit der Fällung des Walnussbaumes ist dieser durch einen Faunisten auf Besatz (evtl. Besatz durch Siebenschläfer o.a.) zu prüfen. Bei möglichem Besatz sind die vorgefundenen Tiere in Ersatzquartiere zu verbringen. Der abgenommene Vogelnistkasten ist in den verbleibenden Bäumen auf den Grundstücken oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang aufzuhängen.
- **V 3 Anbringen von Vogelnistkästen und eines Fledermausquartiers** in den verbleibenden Bäumen auf den Grundstücken oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang:

An Bäumen sind vor der Fällung der Gehölze, als Ausgleich für potenzielle Lebensstätten höhlenbrütender Kleinvögel / baumbewohnender Fledermäuse, folgende Vogelnistkästen/Fledermausquartiere anzubringen:

1 Meisennistkasten (Einflugloch mit Durchmesser 32 mm)

1 Starennistkasten

1 Fledermausspaltenquartier [z. B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH (Firma Schwegler Natur), alternativ der Fledermausspaltenkasten FSPK (Firma Hasselheldt Nistkästen)]

Der Fledermauskasten kann, falls dies bautechnisch möglich ist, auch am fertiggestellten Gebäude angebracht werden. Die Kästen sind jährlich im Oktober zu reinigen bzw. auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

Die **Standorte** des umgehängten Nistkastens, der neuen Nistkästen und des Fledermauskastens sind der **Unteren Naturschutzbehörde** mitzuteilen.

Begründung  
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Folgende Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen:

- **V 4 Erhalt von Gehölzen**, die nicht zwingend für das Bauvorhaben entfernt werden müssen und entsprechende Schutzmaßnahmen für diese Gehölze und für alle an das Baufeld angrenzenden Baum- und Gehölzbestände im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gem. DIN 18920 bzw. bei Wegfall **Ersatzpflanzungen durch einheimische Laubgehölze**.

Zur Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden diese in den textlichen Festsetzungen unter **Hinweise - Berücksichtigung des Artenschutzes** aufgenommen.

## 5. Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen - hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln - die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Das Plangebiet soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden, das sich in seiner Umsetzung an der Umgebungsbebauung orientieren soll.

Klimabegünstigende Grünstrukturen sollen analog zu den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 in der sog. Vorgartenzone, aber auch auf nicht bebauten Flächen nachgewiesen werden. Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen, z.B. in Form von Dachbegrünungen geplant, die zur Minderung der Lufteerwärmung beitragen sollen. In diesem Zusammenhang soll die Umsetzung sog. Schottergärten ausgeschlossen werden, um ein Aufheizen von Schotter oder anderen Materialien innerhalb des Wohngebietes zu verhindern.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Begründung  
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## **6. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen**

### **6.1 Archäologie / Altlasten / Denkmalpflegerische Belange**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und / oder schädliche Bodenbelastungen vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Umfeld zum Plangebiet sind keine gelisteten Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz vorhanden.



Begründung  
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

## **6.2 Wasserwirtschaft**

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

## **6.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde**

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Koblenz, Oktober 2021  
Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure