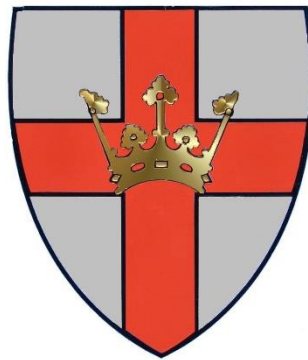


September 2025

Stadtverwaltung Koblenz



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

Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 344

im Parallelverfahren

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 i.V. mit § 2 a BauGB

Stand:
Konzeptionsfassung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	4
2.	Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung	4
3.	Erfordernisse der Raumordnung	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
4.	Beschreibung der Planänderungen und deren Auswirkungen im Einzelnen	10
4.1	Inhalte der Planänderung	10
4.2	Schutzgebietsausweisungen und Denkmalpflegerische Belange	11
4.3	Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“	12
4.4	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
4.5	Wald- und Forstwirtschaftsbelange	13
4.6	Landwirtschaftsbelange	13
4.7	Grün- und Ausgleichskonzept	13
4.8	Belange des Artenschutzes	14
4.9	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	14
4.10	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	17
5.	Generelle Standortalternativen	17
6.	Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	5
Abb. 2	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage, s. Pfeil)	7
Abb. 3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	9
Abb. 4	Auszug Plansynopse, hier geplante FNP-Änderung	9
Abb. 5	Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtsverordnung) Stollen Fachbach; Zone III	11
Abb. 6	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	10
--------	---------------------------------------	----

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Anlage:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, Kocks Consult GmbH, Koblenz;
Stand: August 2025

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Mühlental Haus-Nr. 95 beabsichtigen, auf dem im sog. Außenbereich liegenden Grundstück ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude in Form eines eingeschossigen Bungalows zu errichten. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude der Eigentümer. Künftig soll der Neubau als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude anderweitig familiär genutzt werden. Das geplante Gebäude soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude. Die derzeitigen Planungen sehen eine Gebäudegrundfläche von ca. 215 m² vor. Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt.

Größere und naturschutzrelevante Gehölze kommen in dem Bau Feld nicht vor. Das Vorhaben soll den zu beachtenden Gewässerrandstreifen des Mühlenbaches nicht beeinträchtigen. Die Planungen sehen vor, die unvermeidbaren Neuversiegelungen durch eine extensive Dachbegrünung vor Ort zu kompensieren. Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden und bedarf einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen kann und den Änderungsbereich künftig als „Wohnbaufläche“ darstellen soll.

2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 0,36 ha sind die Grundstücke

- **VEP-Plangebiet:** Gemarkung Arenberg (Flur 6), Flurstücke 62/1, 131/90 sowie Teilflächen aus 58/1 und 106/56.
- **WA-Plangebiet:** Gemarkung Arenberg (Flur 6), 59/1 sowie Teilflächen aus Flurstücke 58/1, 106/56, 57/2 und 91.
- **Bachparzellen:** Gemarkung Arenberg (Flur 6) Teilflächen aus Flurstücke 99/2 und 100/3, Gemarkung Arzheim (Flur 9) Teilfläche aus Flurstück 23/7
- **Straße Mühlental:** Gemarkung Arzheim (Flur 9), Flurstücke 33/4, (Flur 1), Flurstück 13/7

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Das Plangebiet der FNP-Änderung ist um die Flurstücke der Straße Mühlental, der Bachparzelle sowie privater Grünflächen reduziert, somit kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,21 ha.

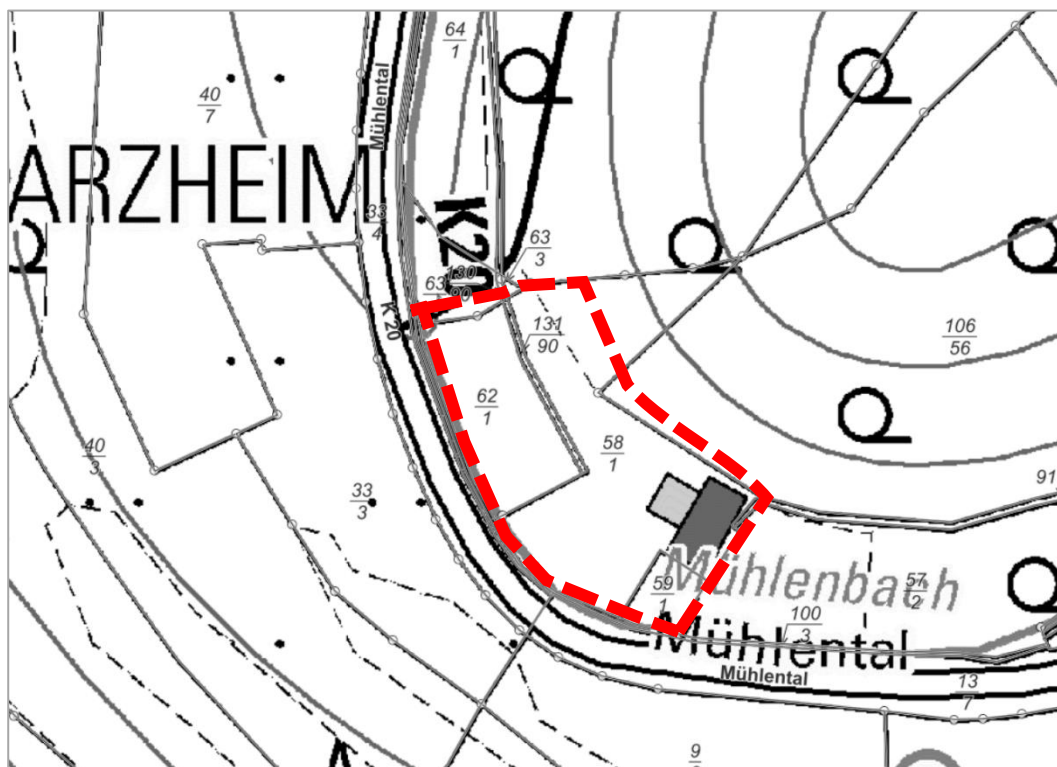


Abb. 1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird durch die idyllische Lage im Mühlental, umgrenzt von Mühlentalbach und Waldflächen charakterisiert. Das bestehende Hauptgebäude sowie die angrenzenden privaten Flächen liegen städtebaulich eher zurückgezogen und durch Natur geprägt zwischen den Höhen-Stadtteilen Arenberg und Arzheim. Die Erschließung ist ausschließlich durch die Straße Mühlental gen Stadtteil Ehrenbreitstein oder über die ehemalige K 19 (heutige Gemeindestraße), die Hinterdorfstraße über den Stadtteil Arzheim möglich.

Der Änderungsbereich, umgrenzt von Wäldern und Wiesen, ist städtebaulich durch das Wohnhaus und die familiär genutzten und gärtnerisch angelegten Freiflächen geprägt. Die bisherige Nutzung wird durch den Neubau als Alterswohnsitz weiterhin aufrechterhalten. Zusätzliche Flächen werden durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht beansprucht. Als relevante Grünstrukturen sind innerhalb des Vorhabengebietes gärtnerisch angelegte Flächen zu benennen sowie Gehölzpflanzungen auf der gesamten Länge zum Mühlentalbach bzw. der Erschließungsstraße. Der Änderungsbereich wird nord-/nordöstlich durch eine Hangböschung und daran angrenzenden Waldflächen begrenzt. Zum Abfangen der Böschung wurden Schiefersteinmauern errichtet, die im Bereich des Neubaus teilweise zurückgebaut bzw. neu platziert werden sollen. Die Böschung als solche bleibt in ihrer Form erhalten bzw. es erfolgt kein Eingriff.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

3. Erfordernisse der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Oberzentrums Koblenz, rechtsrheinisch im Stadtteil Arenberg. Innerhalb der Kartendarstellung wird der Bereich durch die Darstellung unterschiedlichster Zuordnungen überlagert, unter anderem unter der Darstellung des landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² 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.³

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“*⁴.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP) IV, S. 68

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 86

⁴ ebenda, S. 76

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Für den Änderungsbereich wird in der Gesamtkarte die Darstellung Wohnbauflächen vorgenommen. Ebenso befindet sich das Vorhabengebiet im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet) sowie im Vorbehaltsgebiete der Erholung und Tourismus (G). Zusätzlich liegt der Vorhabensbereich innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal. Die im weiteren Umfeld liegenden Darstellungen werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

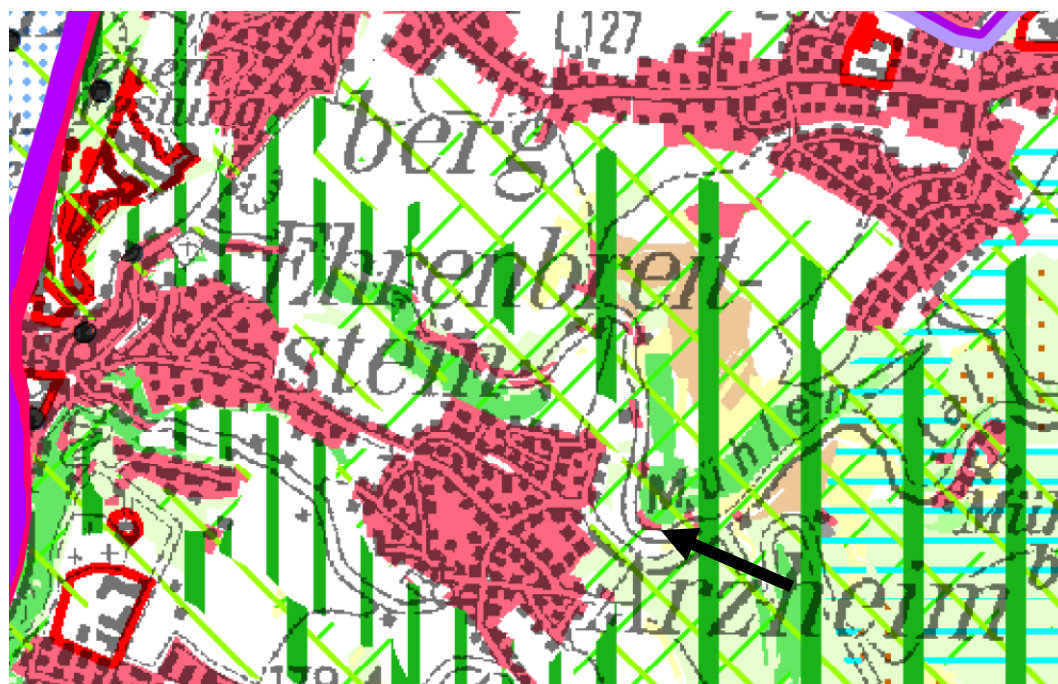


Abb. 2 Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage, s. Pfeil)

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben.

Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“¹

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

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 zu G 58:

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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der festgesetzten Vorhaben-(Wohn-)nutzung der Darstellung als "Siedlungsfläche Wohnen" und trägt als Maßnahme der Daseinsvorsorge innerhalb der Stadt Koblenz bei. Durch die Errichtung eines altersgerechten Wohngebäudes in Verbindung zum familiär genutzten Haupthauses wird auf die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in Verbindung dem sozialen Aspekt des Mehrgenerationenwohnens verfolgt.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung und den örtlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird zur o.a. „Verbesserung der klimatischen Bedingungen“ beigetragen und der o.a. Grundsatz G 74 beachtet.

Vorhabenbedingt liegt weiterhin keine Beeinträchtigung des Grundsatzes G 58 „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ sowie eine Beeinträchtigung des Raumordnungsziels (Z 59, Freihaltung von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken) vor.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und nimmt auch nicht am Bebauungszusammenhang teil. Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch soweit der FNP aufgrund der Maßstabsebene keine „parzellenscharfen“ Darstellungen trifft, wird sich die künftige Nutzungsabsicht nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNPs entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sehen für das Plangebiet des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Abgrenzung) Flächen für die Landwirtschaft und zum Teil Flächen für Wald vor.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)



Abb. 3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Wie unter Kapitel 1 „Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung“ dargestellt wurde, soll der Bereich zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

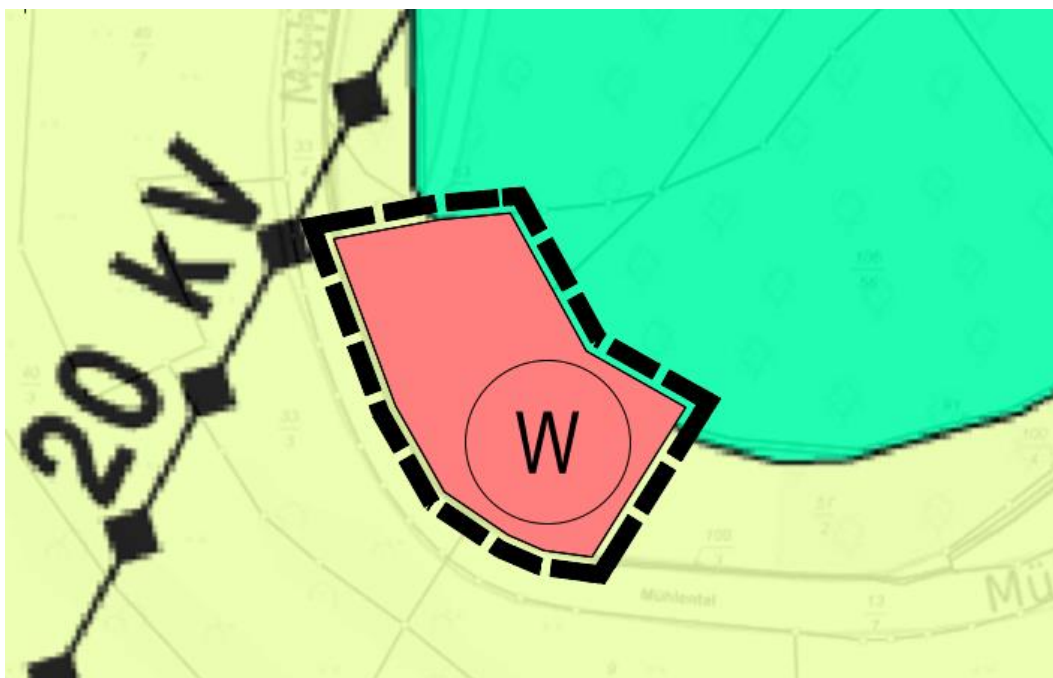


Abb. 4 Auszug Plansynopse, hier geplante FNP-Änderung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die Veränderungen der Flächenanteile der einzelnen Bodennutzungen im Rahmen der FNP-Änderung.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Fläche für Landwirtschaft	0,18	85	0,00	0	- 0,18
Fläche für Wald	0,03	15	0,00	0	- 0,03
Wohnbaufläche	0	0	0,21	100	+ 0,21
Gesamtfläche	0,21	100	0,21	100	

Tab. 1 Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä

Bilanzmäßig erfolgt somit eine Umwandlung von ca. 0,21 ha landwirtschaftlicher bzw. Waldflächen zu einer Wohnbaufläche.

4. Beschreibung der Planänderungen und deren Auswirkungen im Einzelnen

4.1 Inhalte der Planänderung

Innerhalb des im Änderungsbereich liegenden Grundstück soll ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude in Form eines eingeschossigen Bungalows errichtet werden.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein privates Wohngebäude. Künftig soll der Neubau als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude anderweitig familiär genutzt werden. Das geplante Gebäude soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt.

Größere und naturschutzrelevante Gehölze kommen in dem Baufeld nicht vor. Das Vorhaben soll den zu beachtenden Gewässerrandstreifen des Mühlenbaches nicht beeinträchtigen. Die Planungen sehen vor, die unvermeidbaren Neuversiegelungen durch eine extensive Dachbegrünung vor Ort zu kompensieren.

Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Es steht nicht zu befürchten, dass durch die Neubebauung relevante, zusätzliche Verkehre im Mühlental ausgelöst werden.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

4.2 Schutzgebietsausweisungen und Denkmalpflegerische Belange

Der Änderungsbereich und seine Umgebung befinden sich innerhalb der Großlandschaft **Mittelrheingebiet** und innerhalb dessen in der **Untereinheit 291.12 Ehrenbreitsteiner Randterrasse**.¹

Der Änderungsbereich liegt geringfügig im Biotopkomplex „Mühlental zwischen Ehrenbreitstein und Grube Mühlenbach“, BK-5611-0535-2006. Diese Überlagerung könnte gemäß Umweltbericht hier aber der Maßstäblichkeit der Biotopabgrenzung geschuldet sein. Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG sowie des § 15 LNatSchG befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabengebietes.

Westlich zum Änderungsbereich verläuft der Mühlenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Zusätzlich befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des Wasserschutzgebiets Nr. 403875950 „Stollen Fachbach“, Zone III.

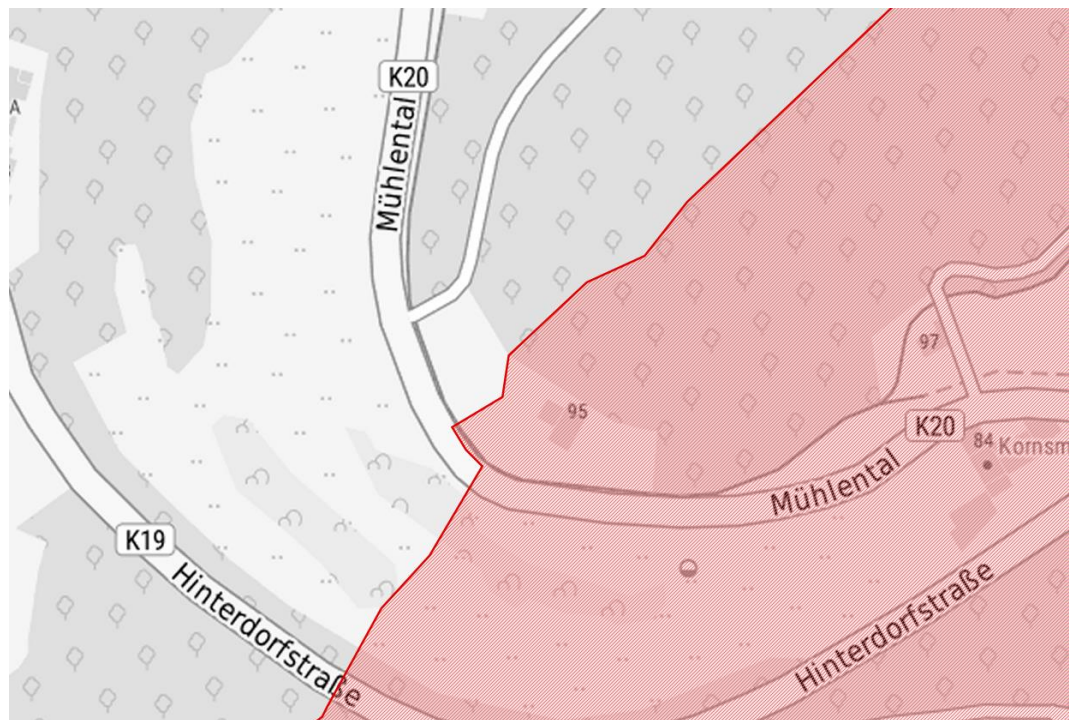


Abb. 5 Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtsverordnung) Stollen Fachbach; Zone III

Der östliche Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der aktuellen Wohnbebauung befindet sich am äußersten Rand des per Rechtsverordnung zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zum Schutz des Stollens „Fachbach“ festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets, hier der Zone III (weitere Schutzzone). Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen,

¹ Gemäß LANIS RLP, Stand: Mai 2025

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Die in der Rechtsverordnung für die Zone III dargestellten Verbote sind für den östlichen Planbereich nicht einschlägig. Zwar wird formal ein Bebauungsplan hier neu aufgestellt, dieser ermöglicht aber keine neuen baulichen Nutzungen oder bauliche Erweiterungen, sondern setzt allein die aktuelle Bebauung und Bestandsnutzung baurechtlich fest. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird daher nicht gesehen.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Maßgaben der o.a. Rechtsverordnung und deren Beachtungsverpflichtung ausdrücklich hingewiesen.

Das eigentliche Vorhabengebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Neubauvorhaben) liegt außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird auch vom angrenzenden Vorhaben (Neubau eines eingeschossigen Bungalows) nicht gesehen.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

4.3 Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“

Im städtebaulich relevanten Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich gemäß Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz¹ kein gemäß § 3 DSchG RLP erfasstes Einzeldenkmal.

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 befindet sich innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechenden Empfehlungen zum Umgebungsschutz innerhalb des Rahmenbereiches aufgenommen.

4.4 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Über die an das Vorhabengebiet angrenzenden Straße Mühlental ist das Vorhaben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Mittels der bestehenden Zufahrt des Haupthauses (mit Bachüberbrückung) soll auch der Neubau verkehrlich angeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind daher nicht erforderlich. Die für das Vorhaben bedingten Stellplätze können innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden.

¹ Nachrichtliches Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Stand 01.07.2025; https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Stadt_Koblenz.pdf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

4.5 Wald- und Forstwirtschaftsbelange

Die Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung zeigt, dass sich die dargestellte Waldfläche um ca. 0,03 ha verkleinert und für die Entwicklung einer Wohnbaufläche genutzt werden soll. Die bisherige Waldabgrenzung erfolgte maßstabsbedingt auf FNP-Ebene methodisch bedingt „ungenauer“ bzw. „nicht parzellenscharf“. Die im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren durchgeführte kleinräumige Bestandskartierung (hier Fels-/ Böschungsflächen ohne Bestockung) wurde der neuen FNP-Abgrenzung im Änderungsverfahren zugrunde gelegt und ist daher „parzellenscharf“. Der sich hieraus in der o.a. Bilanzierung rechnerisch ergebende „Waldverlust“ findet in der Realität somit nicht statt.

Die innerhalb des Plangebietes bisher dargestellten Waldflächen stellen im Bestand Böschungsflächen zu einer höher gelegenen Waldkante da, die unbestockt sind und durch die Eigentümer seit Jahren durch geformte Mauern oder kleinteilig gärtnerisch angelegte Flächen genutzt werden. Diese Flächen werden auch innerhalb des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt, sodass sie in ihrer aktuellen Nutzung erhalten bleiben.

4.6 Landwirtschaftsbelange

Die Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung zeigt, dass sich die dargestellte landwirtschaftliche Fläche rechnerisch um ca. 0,18 ha verringert. Da der Änderungsbereich bereits seit Jahren zu Wohnzwecken baulich genutzt wird und in Verbindung mit den örtlichen Verhältnisse zukünftig auch keine landwirtschaftliche Nutzung eintreten würde, wird eine tatsächliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen nicht gesehen.

4.7 Grün- und Ausgleichskonzept

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist durch die Bestandsbebauung der Hauptgebäude und deren bauliche Nebenanlagen (Terrassen, Wege, Zufahrt, Teich etc.) geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen ist ein überschaubarer Versiegelungsgrad verbunden. Unbefestigte Flächen und relevante Grünstrukturen sind vorhanden und werden zum Erhalt festgesetzt.

Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine Begrünung der hierfür nutzbaren¹ Dachflächen des Neubaus vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Mit der vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen werden auch wasserwirtschaftliche und klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen.

¹ Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Gemäß Umweltbericht verbleiben nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es ist keine Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

4.8 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Planungen zum B-Plan wurde durch die Kocks Consult GmbH eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (August 2025) durchgeführt. Zusätzlich wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz Kartierungen bzgl. der Artengruppen der Reptilien und Amphibien durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Amphibien und keine Reptilien festgestellt. Für die potenziell vorkommenden Vertreter der Artengruppe der Fledermäuse sind keine Maßnahmen erforderlich. Für die potenziell vorkommenden Vertreter der Artengruppe der Vögel wird eine Vermeidungsmaßnahme zur Vorkehrung gegen Vogelschlag im Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Die festgestellte besonders geschützte Art „Blauflügelige Ödlandschrecke“ erfährt durch die geplante Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden zur Berücksichtigung des Artenschutzes detailliert die im Rahmen der späteren Baumaßnahmen und -ausführung erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Themen Baufeldfreimachung, Vermeidung von Vogelschlag beschrieben.

Eine erhebliche Betroffenheit von nur national besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

4.9 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrentypen zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.¹

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

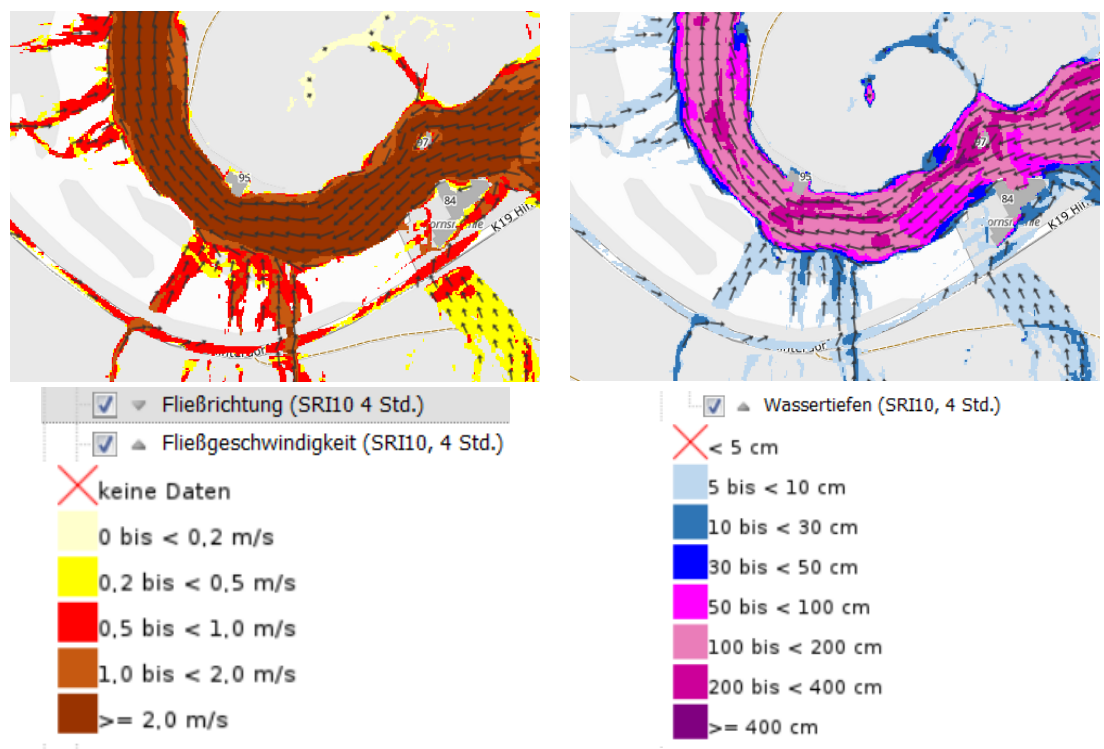


Abb. 6 Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich

Bei extremen Starkregenereignissen von vier Stunden wird nahezu das gesamte Plangebiet überflutet mit teilweise bis zu 200 cm Tiefe und einer Fließgeschwindigkeit bis zu 2,0 m/s. Die Höchstwerte sind hauptsächlich im südlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Gemeindestraße, zu verzeichnen. Das bedeutet, dass sich in diesen Bereichen befindliche Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger bei der Gebäude- und Freiraumplanung im Sinne der Eigenvorsorge zu berücksichtigen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wurde daher in

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 01.12.2023

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 30.09.2024.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

den Vorhaben- und Erschließungsplänen auf über 151,70 m ü. NHN festgelegt. Die Straße Mühlental verläuft südlich des Plangebiets auf einer NHN Höhe zwischen 150,3 und 149,5 m und somit 1,4 m – 2,2 m unterhalb des Erdgeschossfußbodens des geplanten Vorhabens. Somit wird durch die so vorgesehene hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt, dass auch bei einem extremen Starkregenereignis bauliche und gesundheitliche Hochwasserrisiken planerisch vermieden werden.

Aufgrund der bestehenden und geplanten oberirdischen Bebauung des Vorhabensgebiets ist von keiner akuten Verschlechterung des Wasserhaushalts im Vorhabensbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 7 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Durch die weiterhin im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert.

Die o.a. Festsetzungen dienen zur Umsetzung und Berücksichtigung des Regenwassermanagement-Konzepts der Stadt Koblenz. Die o.a. Festsetzungen tragen insbesondere bei zur

- Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts / Sicherung der Grundwasserneubildung,
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Verbesserung des Kleinklimas,
- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung der Umwelt,
- Verringerung stofflicher Einträge in die Gewässer,
- Entlastung der Kanalnetze und zur Sicherung der Entsorgung sowie
- Reduzierung von Regenwasserabflüssen.

Gemäß den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich betont, dass das

- auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen und
- innerhalb des Plangebietes insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Eignung zur Umsetzung zu bringen sind:

¹ § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung:(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2 und Ziffer A. 7.2 der textlichen Festsetzungen)
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (s. Ziffer C. 2).
- c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück (s. Ziffer A. 7.1 und A. 7.2).
- d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.
- e) Schadlose Einleitung in den Mühlenbach.

Weiterhin wird u.a. in den o.a. Hinweisen der textlichen Festsetzungen ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt D. Hinweise zu „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“. Zu den genannten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und Einvernehmen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens hat weiterhin im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch den vorgesehenen / vorhandenen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen (hier Mischwasserkanal) gewährleistet werden.

4.10 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Informationen bzw. Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet nicht vor. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

5. Generelle Standortalternativen

Der Änderungsbereich wird aktuell bereits als Wohnsitz mit gärtnerisch angelegten Freiflächen genutzt.

Auf Grundlage der bestehenden aktuellen Nutzung des Grundstückes, der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von altersgerechten Wohnformen in auf bereits wohnlich genutzten Flächen) drängen sich keine Alternativen auf.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

6. Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Wie zuvor dargestellt, erfolgt somit bilanzmäßig eine Umwandlung von ca. 0,21 ha landwirtschafts- bzw. Waldflächen zu ca. 0,21 ha Wohnbaufläche (siehe Tab. 1).

Im Sinne des „Abschichtungsprinzips“ i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Wird eine Umweltprüfung für den Geltungsbereich oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt (wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegend) soll nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Bei der in diesem FNP-Änderungsverfahren durchzuführende Umweltprüfung ist daher der Fokus nur auf neue bzw. zusätzlich zu beachtende Umweltauswirkungen der hier planerisch verfolgten Flächennutzungsplanänderung zu legen.

Im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren liegen bei der hier verfolgten Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vor.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher an dieser Stelle im Folgenden aus der „Allgemeinverständlichen, nichttechnischen Zusammenfassung“ des Umweltberichts zum in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 344 zitiert und ansonsten auf diese (s. Anlage) verwiesen.

„Die Eigentümer des Grundstücks Mühlental Haus-Nr. 95 beabsichtigen, auf dem im sog. Außenbereich liegenden Grundstück ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude in Form eines eingeschossigen Bungalows zu errichten. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude der Eigentümer. Künftig soll der Neubau als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude durch die Familie der Tochter genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan) befindlichen Flurstücke des Vorhabengebiets sowie des WA-Gebiets (Überplanung Bestandsnutzung) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die ebenfalls im Geltungsbereich

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flurstücke der Straße Mühlental sowie die Gewässerparzellen des Mühlenbachs befinden sich im städtischen Eigentum. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird weiterhin gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB werden in einem Umweltbericht / Grünordnungsplan (GOP) als gesonderter Teil der Planbegründung beigelegt.

Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich

Gebietskategorie	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		X
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Biotopkataster RLP	X	
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG	X	
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		X

Der Geltungsbereich mit bestehendem Wohnhaus und Gartenbereichen ist Teil des idyllischem Mühlentales mit Mühlenbach, Gehölzbeständen und auch landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen und einer äußerst aufgelockerten Wohnbebauung. Die wenig befahrende K20 dient hervorragend zur Erschließung des Mühlentales auch für Fahrradfahrer.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Bestandsbewertung	Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit
Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	"sehr hoch"	nein
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	"sehr gering-hoch"	nein
Fläche	"gering bis mittel"	nein
Boden	"mittel"	nein
Wasser	"mittel"	nein
Klima / Luft	"mittel-hoch"	nein
Landschaftsbild / Erholung	"hoch"	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	--	nein
Wechselwirkungen	--	nein

Die Eingriffsermittlung erfolgte anhand der „Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“. Die Bewertung ergab, dass **keine Kompensation außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlich ist. Folgende Maßnahmen (Vermeidung und Kompensation) sind vorgesehen:

V 1: Erhalt und Zulassen von Sukzession

Die in der Planurkunde zum Erhalt umgrenzte **Fläche „a“** ist im derzeitigen Zustand (Eichenmischwald und vegetationsarmer Hang) unter Zulassen der natürlichen Sukzession dauerhaft zu erhalten.

V 2: Erhalt der Ufergehölze

Die in der Planurkunde zum Erhalt umgrenzte **Fläche „b“** ist im derzeitigen Zustand (Gehölzstreifen aus überwiegend autochthonen Arten) dauerhaft zu erhalten.

V 3: Erhalt und Umwandlung der Ufergehölze, Nachpflanzung von heimischen standortgerechten Arten

Die in der Planurkunde zum Erhalt umgrenzte **Fläche „c“** (Gehölzstreifen aus zum Teil nicht autochthonen Arten) ist als Ufergehölz dauerhaft zu erhalten (Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, §9 Abs.1 Nr.25b BauGB). Bei Abgang von einzelnen Gehölzen muss eine Nachpflanzung mit heimischen standortgerechten Arten erfolgen.

V 4: Erhalt des strukturreichen Gartens

Der in der Planurkunde als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Garten**“ dargestellte Bereich ist als strukturreicher Garten zu erhalten (Ziergarten, strukturreich, HJ1, 11 ÖWP).

V 5: Anlage von Gartenflächen

Im Bereich der Wohnbaufläche (WA) und der Vorhabenfläche (VH) sind 50% der Fläche als Gartenfläche (Ziergarten, strukturarm, HJ1, 7 ÖWP) anzulegen und mit verschiedenen Gehölz-, Beet- oder Rasenbereichen herzustellen.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Hierbei sollte der Anpflanzung von **heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Bäumen** Vorrang gegeben werden. Bei der Anlage von Zierbeeten sollte eine Bepflanzung bevorzugt mit **heimischen, Wildstauden oder Wildkräutern** mit hohem Blühaspekt erfolgen.

Als Gartenfläche können gärtnerisch nicht angelegte, vegetationsarme Hangbereiche ausdrücklich als Gartenfläche angerechnet werden. Bei der Anlage von Schotterflächen sollten **schotterig-sandigen Flächen** als pot. Lebensraum für die Ödlandschrecke und weiterer Arten den Vorrang gegeben werden.

V 6: Extensive Dachbegrünung

Das Dach des neuen Wohngebäudes ist extensiv zu begrünen¹ und als Gründach dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

[Annahme: 80% der Dachfläche ist begrünbar (196 m² x 80 %) = **157 m²**]

V 7: Beleuchtung von Außenfassaden und Freiflächen

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

V 1_{Art}: Zur **Vermeidung von Vogelschlag** sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

(...).

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Fläche für Landwirtschaft	0,18	85	0,00	0	- 0,18
Fläche für Wald	0,03	15	0,00	0	- 0,03
Wohnbaufläche	0	0	0,21	100	+ 0,21
Gesamtfläche	0,21	100	0,21	100	

Hinweis: Die bisherige Waldabgrenzung erfolgte maßstabsbedingt auf FNP-Ebene methodisch bedingt „ungenauer“ bzw. „nicht parzellenscharf“. Die im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren durchgeführte kleinräumige Bestandskartierung (hier Fels-/ Böschungsflächen ohne Bestockung) wurde der neuen FNP-Abgrenzung im Änderungsverfahren zugrunde gelegt und ist daher „parzellenscharf“. Der sich hieraus in der o.a. Bilanzierung rechnerisch ergebende „Waldverlust“ findet in der Realität somit nicht statt.“

Koblenz, August 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure