

# STADT BENDORF STADTTEIL BENDORF

---

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“

Fassung für das beschleunigte Verfahren  
gemäß § 13 a Baugesetzbuch

---

**BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG**

---

Stand: 12. April 2022  
Projekt-Nr.: 12 855

**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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

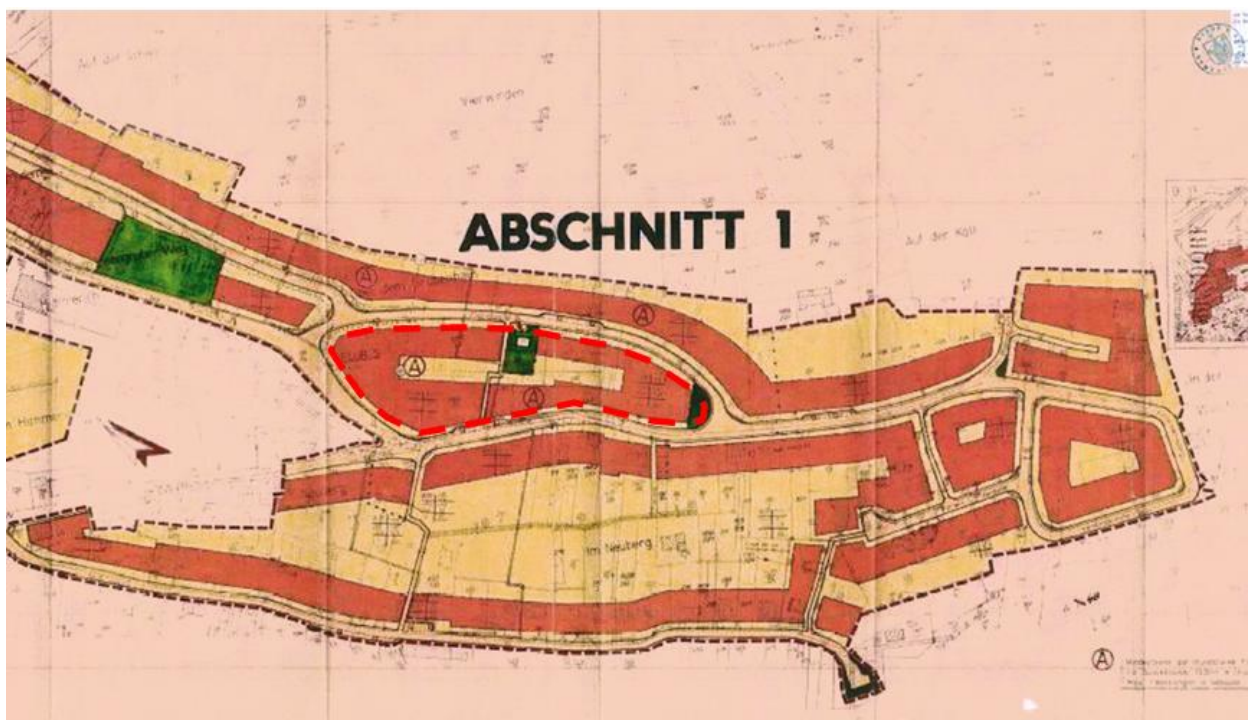
<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALT</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES</b>	<b>9</b>



## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Im Südosten der Siedlungslage der Stadt Bendorf liegt der Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“. Diese zweite Änderung wurde am 23. September 1983 durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich vornehmlich ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und für einen kleinen nördlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der vorliegende Änderungsinhalt betrifft lediglich einen kleinen Teilbereich (rund 1,4 ha) dieses Geltungsbereichs. Der nun in Rede stehende Geltungsbereich der 5. Änderung ist mittig im nördlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ zu verorten und ist als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Der zuvor beschriebene Sachverhalt wird durch den nachfolgend abgebildeten Planausschnitt der 2. Änderung ersichtlich.



**Abb.: Ausschnitt der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich zur vorliegenden 5. Änderung**

Der Plangebietsbereich der in Rede stehenden Planänderung ist bereits nahezu vollständig bebaut. In der Vergangenheit erfolgte, aufgrund eines zeitweilig fehlenden Ausfertigungsvermerks, die Aussprache von Baugenehmigungen für Wohngebäude mit mehr als den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, sodass teilweise Bauvorhaben mit bis zu acht Wohneinheiten entstanden.

Zur Vermeidung möglicher wirtschaftlicher Nachteile für künftige Bauherr\*innen (aufgrund der aktuellen Festsetzung hinsichtlich der zulässigen maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude), erfolgt entsprechend im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung die Schaffung der rechtlichen Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden mit einer nicht festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten. Entsprechend erfolgt die Aufhebung der Festsetzung zur maximal zulässigen An-

12. April 2022

zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude. Es handelt sich hierbei um eine Möglichkeit der Nachverdichtung, die seitens der Plangeberin im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs gewollt ist und daher zugelassen werden soll.

Darüber hinaus soll die Errichtung moderner Dachformen ermöglicht werden und die aktuelle Landesbauordnung zur Beurteilung und Bewertung von Bauvorhaben herangezogen werden können. Hierdurch soll eine Angleichung an die umgebende Bebauung und damit eine Planänderung analog zur angrenzenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ erfolgen.

Da die Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Änderungsplanung nicht geändert wird, sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans und des Landesentwicklungsprogramms IV weiterhin als erfüllt anzusehen. Gleiches gilt auch für die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wird auf jene Aspekte in der vorliegenden Begründung nicht mehr näher eingegangen.

**Mit Inkrafttreten der 5. Änderung gelten die getroffenen bzw. geänderten textlichen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft. Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in den Fassungen vor der 5. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ haben weiterhin Bestand.**

## 2 RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt, da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es gelten im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass im Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 1,4 ha auf. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planänderung somit nicht erreicht oder überschritten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist. Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unter dem unteren Schwellenwert des § 13 a BauGB und entspricht somit den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom

12. April 2022

Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

### 3 ÄNDERUNGSINHALT

Wie bereits im Einleitungskapitel erläutert, sieht die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ für dessen Geltungsbereich die Aufhebung der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude vor. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planänderung ist bereits nahezu vollständig bebaut. In der Vergangenheit erfolgte, aufgrund eines zeitweilig fehlenden Ausfertigungsvermerks, die Aussprache von Baugenehmigungen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, sodass teilweise Bauvorhaben mit bis zu acht Wohneinheiten entstanden.

In der vorliegenden Planänderung sieht die Trägerin der Planungshoheit die Möglichkeit der Nachverdichtung und sieht daher die Schaffung der rechtlichen Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden mit einer nicht festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten vor.

Entsprechend heißt es im vorliegenden textlichen Bebauungsplan der 5. Änderung (kursiver Text):

***Die Textfestsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wird aufgehoben.***

*Hierzu wird der letzte Satz unter der Textfestsetzung Nr. 4. „Mindestbreite der Grundstücke“ gestrichen. Dieser Satz lautet: „Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO dürfen Wohngebäude in diesen Wohnbereichen maximal 2 Wohnungen haben“.*

Des Weiteren strebt die Stadt Bendorf eine Angleichung an die umgebende Wohnbebauung im Zuge der 5. Änderung an und möchte daher die Errichtung moderner Dachformen zulassen, die durch eine Änderung der Textfestsetzungen Nr. 6 „Dachform“, Nr. 7 und Nr. 3 erreicht werden soll.

Dafür wird der Satz in der Textfestsetzung Nr. 6 mit dem Wortlaut: „*Es sind nur Gebäude mit Sattel- und Walmdächern zugelassen*“ gestrichen. Entsprechend wird den Bauherr\*innen eine größere Baufreiheit bei der Gestaltung ihrer Gebäude eingeräumt. Neben Sattel- und Walmdächern ist nun beispielsweise auch die Errichtung von Pultdächern, versetzten Pultdächern, Tonnendächern, Krüppelwalmdächern sowie Flachdächern möglich.

Die zulässigen Dachneigungen die unter der Textfestsetzung Nr. 3 „Bauweise, Geschosßzahlen, Dachausbau und Dachneigung“ in Abhängigkeit zur 1- oder 2-geschossigen Bauweise definiert und festgesetzt sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die festgelegten Dachneigungen können logischerweise jedoch keine Anwendung bei Gebäuden mit Flachdächern finden. Daher wird im Rahmen der 5. Änderung in Abschnitt (4) des vorliegenden textlichen Bebauungsplans klarstellend geregelt: „*Die inhaltlichen Regelungen der Textfestsetzung Nr. 3 zu Dachneigungen gelten nicht für Gebäude mit Flachdächern.*“

In der bisherigen Textfestsetzung Nr. 7 mit der Bezeichnung „Dacheindeckung bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern“ wurden gestalterische Vorgaben zu Dacheindeckungen getroffen. Im

12. April 2022

Zuge der angestrebten Vergrößerung der Baufreiheit, gerade bei gestalterischen Aspekten und unter Berücksichtigung des Planungsziels auch Flachdächer zuzulassen, wird die bisherige Regelung gestrichen (siehe Abschnitt (3) der Planungsrechtlichen Festsetzungen des textlichen Bebauungsplans).

Aktuell kann zur Beurteilung von Bauvorhaben die aktuelle Landesbauordnung nicht herangezogen werden. Im Rahmen der Berechnung und Beurteilung von Bauvorhaben kann dies zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Bauherr\*innen führen. Mit der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Änderungsplanung ist im Rahmen der Bewertung von Bauvorhaben die aktuelle Fassung der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz heranzuziehen, da diese als eine von mehreren Rechtsgrundlagen für die BP-Änderung angewendet wird und entsprechend auch bei der Benennung der Rechtsgrundlagen im textlichen Bebauungsplan aufgeführt wird. Im Hinblick auf die Berechnung und Beurteilung der Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der § 2 (4) LBauO zu berücksichtigen. Dieser wird nachfolgend wiedergegeben:

*„Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer gelegene Geschosse sind Kellergeschosse.*

*Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.*

*Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut gemessen (§ 2 (4) LBauO).“*

Entsprechend besteht damit eine rechtliche und eindeutige Grundlage zur Berechnung und Bewertung von Vollgeschossen.

**Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung aufgehoben.**

Die Änderung der Festsetzung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderungsplanung. Dieser kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Die einzelnen Flurstücke werden im textlichen Bebauungsplan aufgeführt.

Weitere Änderungen werden am Planwerk nicht vorgenommen. Sämtliche Textfestsetzungen sowie zeichnerische Festsetzungen **vor** der 5. Änderung des Bebauungsplans haben weiterhin Bestand.

Da sich die Planänderungen nur auf Änderungen der Textfestsetzungen beziehen, wird der Bebauungsplan als „textlicher Bebauungsplan“ geändert bzw. aufgestellt.

Für den Rechtsplan wird auf das entsprechende Dokument des „textlichen Bebauungsplans“ verwiesen.



Abb.: Geltungsbereichskarte zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“

#### 4 LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Durch den vorgesehenen einzigen Änderungspunkt hinsichtlich der zugelassenen Wohneinheiten werden die landespflegerischen Belange nicht berührt, sodass kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst wird.

12. April 2022

Durch den Wegfall der Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl kann eine gewisse Nachverdichtung erfolgen, allerdings sind gleichzeitig die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, einzuhalten. Eine Erweiterung der Möglichkeiten zur zulässigen Dachform hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Eine eingriffserhöhende Wirkung geht von der Bebauungsplanänderung daher nicht aus.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten zudem die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Aus diesem Grund sind keine weitergehenden landespflegerischen Ausführungen notwendig.

## 5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Innerhalb des Planänderungsgebietes und auf den angrenzenden Grundstücksflächen liegen keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope vor. Diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen. Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes oder eines anderen Naturschutzgebietes.

Ferner ist der vorliegende Geltungsbereich Teil des rechtsverbindlichen Urbebauungsplans bzw. dessen 2. Änderung. Baurecht ist auf der Fläche entsprechend bereits gegeben. Zudem ist der in Rede stehende Geltungsbereich bis auf 1-2 Baulücken bereits vollständig bebaut.

Durch den vorgesehenen Änderungspunkt hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten werden die bestehenden Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs – die mittels Ur-Plan sowie der 2. Änderung festgesetzt wurden - nicht berührt. Eine Erweiterung der

12. April 2022



Möglichkeiten zur zulässigen Dachform stellt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen dar. Erwähnenswerte zusätzliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden entsprechend nicht vorbereitet.

Gemäß Abfrage des Artenanalyse-Portals Rheinland-Pfalz (Stand: 05.04.2022) gibt es keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich der in Rede stehende Geltungsbereich innerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung befindet. Aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe der Umgebungsnutzung sowie des baulichen Bestands innerhalb der Änderungsfläche sind keine Vorkommen geschützter Arten zu erwarten. Die Änderungsfläche hat lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling. Selbst nach Umsetzung der Planänderung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese ubiquitäre, kulturfolgende Arten.

**Gemäß den vorstehenden Ausführungen ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die textliche Bebauungsplanänderung sowie dessen spätere Umsetzung die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird jedoch drauf hingewiesen, dass im Rahmen konkreter Bauvorhaben erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen sind (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

## **6 AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES**

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig.

12. April 2022      heu-gra  
Projektnummer:    12 855  
Bearbeiter:        Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                         Sarah Grajewski, M. Sc.

Bendorf, den.....

**KARST INGENIEUREGmbH**

.....  
**Christoph Mohr** (Bürgermeister)

---

12. April 2022

