

Ortsgemeinde Spay



Bebauungsplan

„Am Hohlweg“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / sonstige Rahmenbedingungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4	Schutzgebietsausweisung	9
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.4	Landespflegerische Festsetzungen	11
4.5	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	12
4.6	Belange des Natur- und Artenschutzes	14
4.7	Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB	15
4.8	Verkehrliche Erschließung	17
4.9	Schalltechnische Untersuchung und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen	18
4.10	Ver- und Entsorgung	22
4.11	Radonprognose	24
4.12	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	26
4.13	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	28
6.	Kosten und Finanzierung	29

Begründung

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)	3
Abb. 2:	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)	5
Abb. 3:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	7
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (blaue Abgrenzung)	8
Abb. 5:	Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen	16
Abb. 6:	Berechnungsgrundlage der Zuordnungsfestsetzung	16
Abb. 7:	Rasterlärmkarten (von links oben: EG, 1. OG, 2. OG) von Verkehrslärmimmissionen am Tag	18
Abb. 8:	Rasterlärmkarten (von links oben: EG, 1. OG, 2. OG) von Verkehrslärmimmissionen bei Nacht	19
Abb. 9:	Lage des SW-Schachtes 23499302 (blau gestrichelte Abgrenzung)	23
Abb. 10:	Lage des Geltungsbereiches (rot) im Gebiet mit lokal mittlerer Radonbelastung inkl. Legende	24
Abb. 11:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, einer Stunde) im Geltungsbereich	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	28
---------	---	----

Anlagen:

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, Kocks Consult GmbH, Stand: Dezember 2025

Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ der Gemeinde Spay, Ingenieurbüro Pies Gbr, Boppard, Stand: 18.12.2024

Geo- und umwelttechnische Untersuchung (Baugrundvoruntersuchung) zur Erschließung des Neubaugebietes „Am Hohlweg“ in Spay, Büro GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, Koblenz, Stand: 29.04.2021

Entwässerungsplanung für den BBP "Am Hohlweg" in der OG Spay/VG Rhein-Mosel, Regenwasserbewirtschaftung Konzept, Gastring Ingenieure, Bendorf, Stand: 14.02.2025

Begründung

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

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Spay hatte mit Beschluss vom 21.09.2017 ein Verfahren nach § 13 b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hohlweg“ eingeleitet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB wurden 2019 durchgeführt. Am 02.07.2020 wurde mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen, die in einem regionalen Grünzug liegen, verkleinert. Am 21.01.2021 wurden die Abwägungsbeschlüsse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gefasst und innerhalb der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren sollte als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB werden. Da jedoch der § 13 b vom Bundesverwaltungsgericht als nichtig erklärt worden ist, wird nun das Verfahren zu einem Regelverfahren umgestellt, da das Interesse an der Realisierung des Wohngebietes von Seiten der Ortsgemeinde weiterhin besteht. Hierfür ist eine formelle Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan zu erstellen. Auch ist die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG anzuwenden.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke in der Gemarkung Spay, Flur 1 zwischen Kreisstraße 78 und Bundesstraße 9.

Die aktuelle Abgrenzung des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1,64 ha.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Spay, Flur 1 und umfasst zahlreiche Flurstücke. Die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ergibt sich aus nachfolgender Abbildung.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)

Begründung

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

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung (Wohngebiet „In der Flogt“) an. Im Norden wird er durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße 9 und im Westen durch die Kreisstraße 78 begrenzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rheingoldstraße (K 78), die im südlichen Verlauf in die Ortsmitte und auf die Bundesstraße 9 in Richtung Koblenz (Norden) bzw. Boppard (Süden) führt. Fußläufig ist das Gebiet über eine Bundesstraßen - und Bahntrassen-Querung im Südosten des Plangebietes an den Ortskern angebunden.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan liegt im Westen der Ortsgemeinde Spay und misst eine Größe von ca. 1,64 ha. Das Gebiet ist topografisch relativ eben und wird durch die Rheingoldstraße (K 78) im Westen und die Bundesstraße 9 im Osten begrenzt. Parallel zur B 9 befindet sich ein aufgeschütteter Lärmschutzwall mit entwickelten Grünstrukturen, die flächig dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „In der Flogt“ zugeordnet sind.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von zwei angelegten Wirtschaftswegen, die unter anderem als Verbindung in das Wohngebiet „In der Flogt“, aber auch unter der Bundesstraße zum Ortskern führen, unbebaut und durch große flächige Grünstrukturen geprägt. Im Norden grenzt ein Gebäude mit Lagerflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Das Plangebiet ist innerhalb der Ortsgemeinde gut erschlossen. Sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß erreicht man in wenigen Minuten den Ortskern. In einer Entfernung von ca. 1,5 km gen Süden befindet sich der Bahnhofspunkt Spay, der zu Fuß in 20 Minuten und mit dem Auto in 3 Minuten erreichbar ist. Hier fährt in stündlicher Taktung ein Nahverkehrszug Richtung Koblenz bzw. Bingen/Mainz.

Die Ortslage der Gemeinde Spay und somit auch das Areal des Plangebietes befinden sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.

Wanderwege, die am Geltungsbereich entlangführen, bleiben erhalten und werden durch die Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bauliche oder gestalterische Veränderungen zu vermeiden, wurde neben den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen und gestalterischen Festsetzungen insbesondere auf die Berücksichtigung der Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur¹ zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen, an dem sich zu orientieren ist.

¹ <https://sgdnord.rlp.de/themen/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur>, Stand: 28.10.2024

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

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die für den Geltungsbereich erforderlichen Flächen befinden sich eigentumsrechtlich in unterschiedlicher privater Hand. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollte ein gesetzlich geregeltes, förmliches Grundstücksflächentauschverfahren bzw. Umlegungsverfahren in die Wege geleitet werden, um die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke der Eigentümer anteilig entweder nach Wert oder nach Fläche neu zu verteilen. Somit werden neue Grundstückszuschnitte geschaffen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung sowie für die benötigte Erschließung und Regenrückhaltung geeignet sind bzw. zur Verfügung stehen.

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

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.

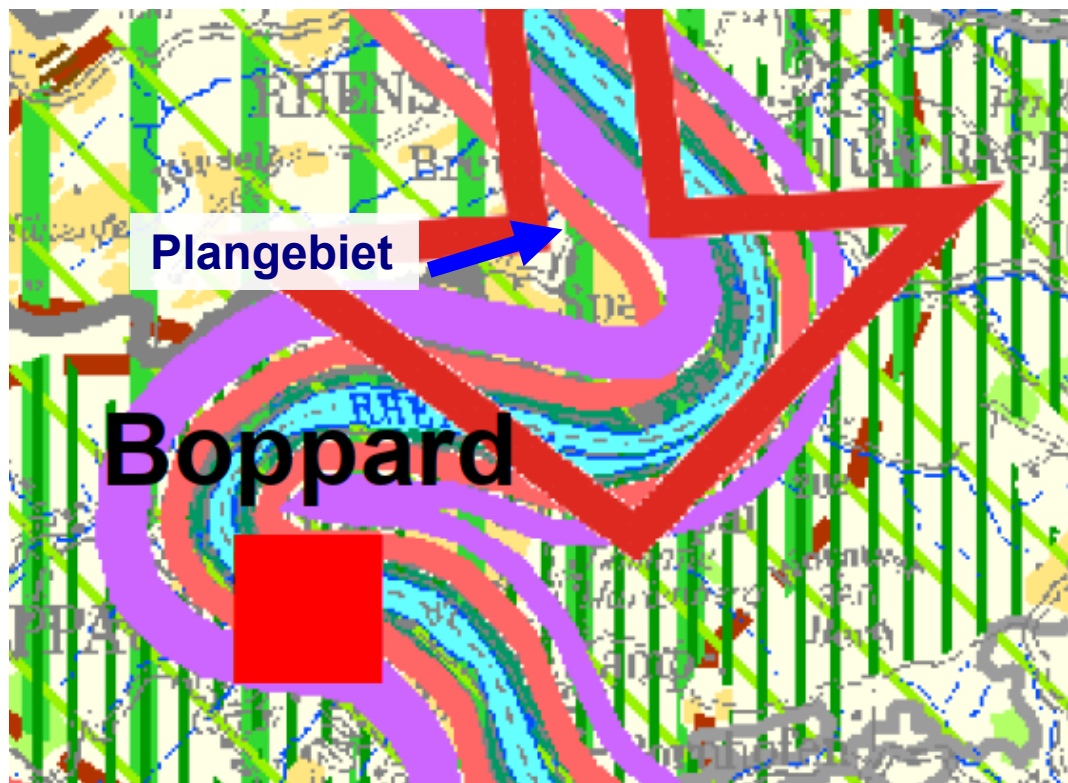


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)

Begründung

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

Die Ortsgemeinde Spay befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur und gehört zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Boppard mit hoher Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten).

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für das Plangebiet bzw. das Umfeld folgende Darstellungen getroffen:

- Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz (grüne breite Schraffur), im Norden des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches
- Keine Darstellungen (weiß)

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“¹.

Das Ziel 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*“².

Ziel 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. Durch die Integration des Plangebietes an bestehende Bebauung wird eine Arrondierung der Ortslage erzielt und dem Bedarf an neuem Wohnraum für die Ortsgemeinde in zentraler Lage geschaffen. Durch den Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen werden bereits vorhandene Wegeverbindungen aufgenommen und die Siedlungsentwicklung räumlich an die bestehende Ortslage angebunden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Spay befindet sich im Versorgungsbereich des verpflichtend kooperierenden Zentrums Rhens, dessen Gemeinden als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur aufgeführt werden.

Ebenso befindet sich Spay innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums Koblenz / Neuwied (grüne schräge Schraffur) bzw. Mittelrheintal (orangene Querbalken) (Karte 13). In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV, S. 76

² Landesentwicklungsplan (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 80

Begründung

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

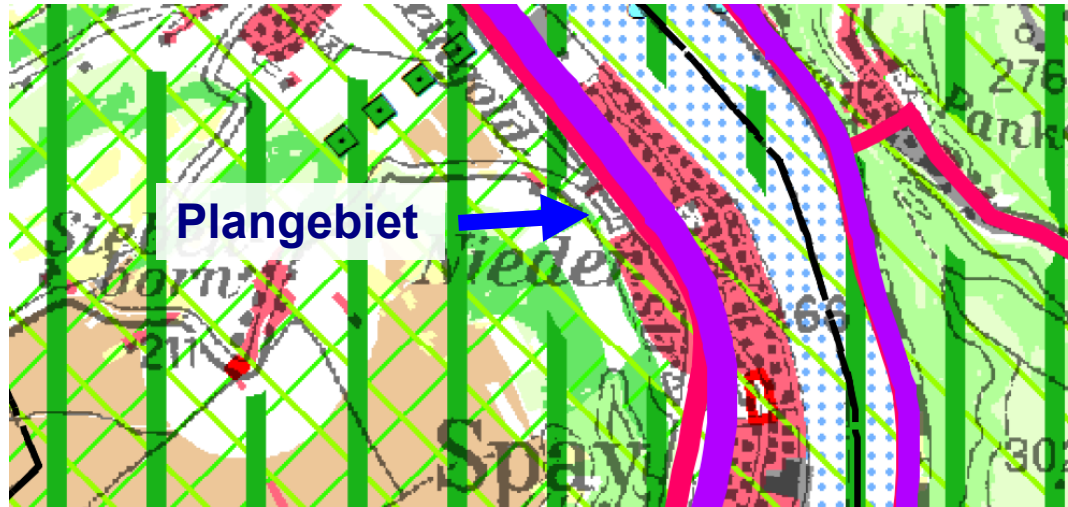


Abb. 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Das Plangebiet befindet sich laut Gesamtkarte innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus (orangene Fläche). Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Querung unterschiedlicher Wanderwege, die ihren Startpunkt in Spay haben. Durch die Erschließung des Plangebietes wird die Querung weiterhin aufrechterhalten, um den Wanderern eine direkte Zuwegung in die Naherholungsräume westlich der K 78 zu ermöglichen. Somit wird den Grundsätzen zur Stärkung des Tourismus (G 95) entsprochen. In nördlicher Richtung vom Plangebiet grenzen Flächen des Regionalen Grünzugs (grüne Längsstreifen) an den Ortsrand von Spay an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Regionalen Grünzugs und entspricht somit auch dem Ziel 53 (*Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlungen und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig*).¹

Zusätzlich befindet sich Spay innerhalb des Bereiches „Großes Flusstal“ (blaue gepunktete Struktur) des Rheins sowie innerhalb der Kernzone des Oberen Mittelrheintals (lila Fläche innerhalb der Karte 08 des RRÖP 2017).

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft zusätzlich 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 bildet eine Arrondierung zu dem im Süden bestehenden Wohngebiet „In der Flogt“. Als städtebauliches Ziel wird neues Wohnbaupotential geschaffen, das an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP) Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 29

Begründung

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

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G 21: 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 Versorgungseinrichtungen (Bäckerei und Dorfladen) für den täglichen Bedarf. Ebenfalls ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Schaffung von Wohnraum wird zur Stärkung des verpflichtend kooperierenden Zentrums Rhens beigetragen.

Die Grundsätze und Ziele des RROP 2017 werden somit im Einklang mit der Entwicklung des Plangebietes entsprechend gewürdigt.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhens (jetzige Verbandsgemeinde Rhein-Mosel) stellt den Geltungsbereich hauptsächlich als Wohnbauflächen dar.

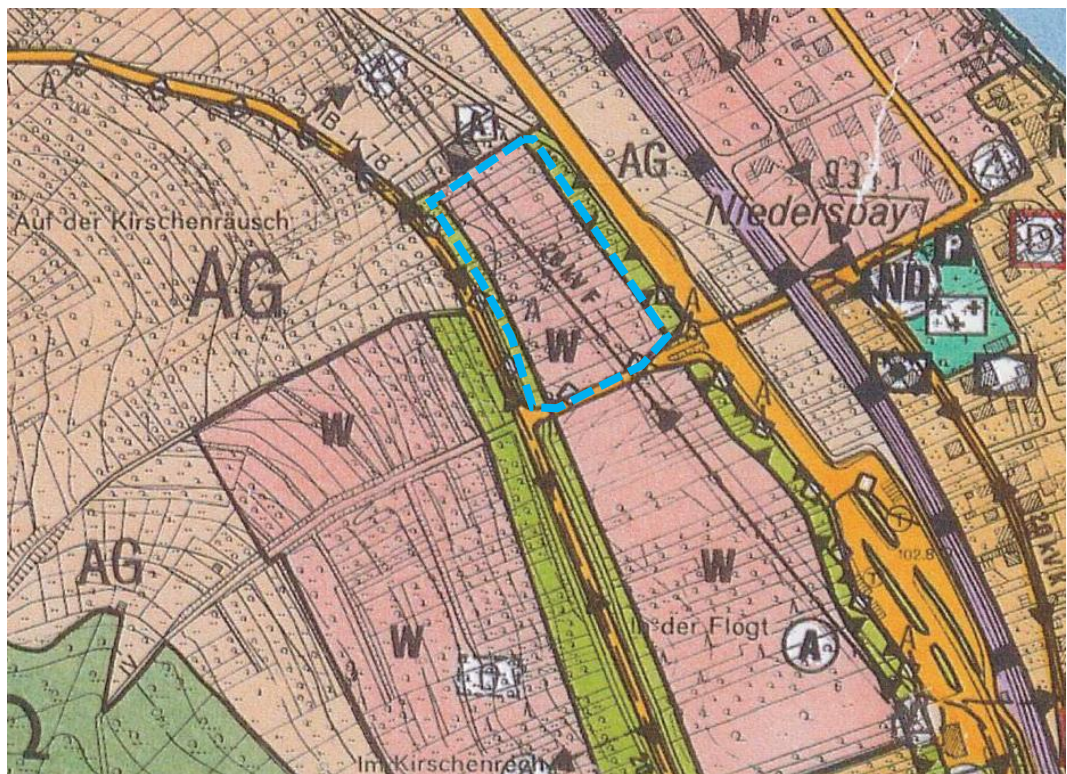


Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (blaue Abgrenzung)

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Begründung

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

2.4 Schutzgebietsausweisung

Die Entfernung zu nächstgelegenen NATURA 2000-Gebieten - dem VSG-Gebiet „Mittelrheintal“ mit der Kennung VSG-7000-016 und dem FFH-Gebiet „Mittelrheintal“ mit der Kennung FFH-7000-040 - beträgt etwa 480 m in südliche Richtung sowie 720 m in östliche Richtung.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ mit der Kennung LSG-7100-001.

Es sind keine Auswirkungen auf die NATURA 2000 - Gebiete oder das Landschaftsschutzgebiet durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Einträge aus.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Aktivierung von Flächenpotential durch eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung, Arrondierung von Ortsrandbereichen, städtebauliche Integration des Vorhabens in die Bestandsbebauung) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung, Baugrundstückszuschnitte und Wohnformen soll eine Planungsvariante entwickelt werden, die diesen Anforderungen entspricht.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese nach Art der baulichen Nutzung, der Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung am besten entspricht und dem Planungsziel Wohnraumschaffung noch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ermöglicht.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Zulässige Höhe baulicher Anlagen:

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe (GH) der Wohngebäude erfolgt über die zeichnerischen Festlegungen der maximalen Gebäudehöhe in der Planurkunde und orientiert sich an der bestehenden im Umfeld liegenden Wohnbebauung, um eine homogene Höhenentwicklung innerhalb der Ortslage zu gewährleisten. Die Festsetzungen ermöglichen eine Integration in Bezug auf die bestehenden Bauformen im angrenzenden Wohngebiet "In der Flogt" und beeinträchtigen nicht das Landschaftsbild.

Die Bemessungsgrundlage der oberen und unteren Bezugspunkte ergibt sich entsprechend aus den textlichen Festsetzungen.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll der Versiegelungsgrad gering gehalten und Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ und GFZ ermöglichen eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele und stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden werden.

Bauweise: Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die städtebaulich prägende Bauweise im Planungsumfeld (Bezug Wohngebiet „In der Flogt“) ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Im Geltungsbereich wird diese ebenfalls präferiert. Daher ist nur eine offene Bauweise zulässig. Die Umsetzung von Gebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die der Planzeichnung entnommen werden können. Dadurch soll eine homogene Gebietsstruktur erzielt werden, die noch Möglichkeiten für Vorgartenzonen ermöglicht und eine Auflockerung des Wohngebietes fördern soll. Durch die Ausweisung von größeren Baufeldern wird eine Flexibilität der zukünftigen Grundstückszuschnitte gewährleistet.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen: Pro Einzelhäuser sind max. 2 Wohnungen, für die Doppelhaushälfte max. 1 Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig der Eigentumsbildung von

Begründung

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

jungen Familien in Form von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern dient und somit auch eine lockere, geringfügig verdichtete Bebauung erreicht wird.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll auch das städtebauliche Ziel von familien- und generationenübergreifendem Wohnen ermöglicht werden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Integration in das Landschaftsbild bzw. eine homogene Entwicklung des künftigen Wohngebietes sind Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad sowie einer Höchstneigung von 45 Grad zulässig bzw. herzustellen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten. Bei Doppelhaushälften (DHH) muss die Dachneigung 30 Grad betragen, soweit nicht in beidseitigem Einvernehmen eine andere Dachneigung entsprechend den Mindest- und Höchstneigungen der o.a. zulässigen Dachformen für beide Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen festgelegt wird.

Alle Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) inkl. Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen

Für eine naturnahe Gliederung der einzelnen Baugrundstücke sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken, Holzzäunen und Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Sockel-Mauern können bis auf die o.a. jeweils zulässige Höhe mit Holzzäunen oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen kombiniert werden.

Sichtschutzstreifen und Zaunfolien sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (hier inkl. festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“) unzulässig.

Um Versiegelungen in Vorgartenzonen zu vermeiden, ist der zu den Planstraßen orientierte Bereich der privaten Baugrundstücke (Definition: Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, sog. Vorgartenbereich) mindesten zu 30 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. In diesem Vorgartenbereich ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig. Zusätzlich ist auch das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) unzulässig.

4.4 Landespflegerische Festsetzungen

Es werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur örtlichen Lage der Ortsrandeingrünung (Laubhecke) und zur Dachbegrünung getroffen. Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Ver-

Begründung

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

meidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem Artenschutz. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Anlage der Begründung) und die textlichen Festsetzungen verwiesen.

4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust / Strukturverlust" sind insbesondere **externe Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen. Der Kompensationsbedarf liegt gemäß Umweltbericht bei 112.201 Biotopwertpunkten. Da Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Entsiegelung nicht ausreichend zur Verfügung stehen, müssen externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden. Auf die Ermittlung der Kompensationsbilanz innerhalb des Umweltberichtes wird verwiesen.

Folgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme A 2: Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Von dieser 40 % Mindestbegrünungsfläche sind mindestens 10 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Flächengröße von 9.840 m² für das Allgemeine Wohngebiet sind mind. 49 Bäume zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A 3: Entwicklung einer Wallhecke auf dem geplanten Lärmschutzwall (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“) durch Anpflanzen von einheimischen Sträuchern. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzmuster: 2 m Abstand zwischen den Sträuchern sowie 1,5 m Abstand zwischen den Reihen.

(Mindest-) Pflanzqualität der Sträucher: Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen

Beispielarten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Zwischen den Sträuchern ist eine Initialansaat des Walls mit einer Regio-Saatgutmischung mit bodenfestigenden Eigenschaften für Böschungen (Blumen 30 % / Gräser 70 %) aus dem Ursprungsgebiet 7 (UG 7) vorgesehen.

Pflege: Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Einsetzen von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zugelassen.

Begründung

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

Folgend aufgeführte externe Ausgleichsmaßnahmen sind als Ökokontomaßnahme auf den Flächen Gemarkung Oberspay, Flur 5, Flurstücke 25 und 37 mit einer Gesamtgröße von ca. 4,57 ha vorgesehen:

- *Freistellung zugewachsener Bereich: Es ist eine jährliche Nachpflege von Stockausschlag und aufkommenden Gehölzen auf der gesamten Fläche vorzunehmen. Hecken- und Gebüschstrukturen sollen in ihrer Form belassen werden.*
- *Nadelholzbestände sollen beseitigt und in Grünland umgewandelt werden.*
- *Naturschutzfachliche Optimierung der Grünlandnutzung (vorhandene Magerwiese), Etablierung einer extensiven Heunutzung (Förderung LRT 6510), ggf. Nachbeweidung.*
- *Die Pflege vorhandener Halbtrockenrasen und Felsbereiche sollen naturschutzfachlich optimiert werden (gezielte Bekämpfung der Störungszeiger).*
- *Nach Bedarf sollen jährlich ein bis zwei Beweidungsgänge mit Schafen und Ziegen auf freigestellten Bereichen erfolgen.*
- *Als Lebensraum für Reptilien sollen Totholz- und Steinhaufen angelegt werden.*

Als **naturschutzfachliches Leitziel** soll der Erhalt- und die Entwicklung von Offen- und Halboffenlebensräumen mit Halbtrockenrasen, artenreichem Grünland, Säumen, kleineren Gebüschgruppen und Einzelbäumen sowie Hecken, Entwicklung von Lebensräumen für relevante Leitarten (u.a. Orchideen, diverse Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, Wendehals, Neuntöter) erfolgen.¹

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen und in der Planzeichnung festgesetzten „externen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden im Rahmen einer Ökokontomaßnahme durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz durchgeführt und deren Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Stiftung geregelt werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“, im FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“, im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ südwestlich der Ortsgemeinde Spay. In diesem Bereich wird ein bereits bestehender Trockenrasen erweitert und entwickelt.

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da sich diese Flächen bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Spay befinden. Nach Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff damit vollständig kompensiert. Für weitere Details sowie auf die Beschreibung der festgelegten, ausführlichen Pflegemaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, s. Anlage der Begründung.

¹ Hinweis: Die Maßnahmen wurden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde, Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz abgestimmt (E-Mail vom 3.02.26)

Begründung

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

4.6 Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Das Dokument wurde vom Büro für Freiraumplanung Diefenthal im Oktober 2024 fertig gestellt und liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.

Darin wurden „die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V m. Abs. 5 BNatSchG (neu) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und obwohl keine Verbotstatbestände erfüllt sind, vorsorglich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG (neu) geprüft.“ (s. S. 2)

Im Fazit des Fachbeitrags Naturschutz heißt es abschließend: *„Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten (z. B. Amsel, Ringeltaube) durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind aber nicht erfüllt. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben durch die relativ geringe Eingriffsfläche, die vorhandenen Ausweichbiotope und die vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auch nach Durchführung des Projektes in einem günstigen Erhaltungszustand. Für Gehölz bewohnende Arten werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen, da diese Arten auch innerhalb von Ortschaften als typische Bewohner von Siedlungsflächen verbreitet sind. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, da kein Schutzgebiet mittelbar oder unmittelbar betroffen ist.“*

Innerhalb des Fachbeitrags Artenschutz vom Büro für Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim (Stand: Oktober 2024) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, wovon eine vorgeschlagene Maßnahme nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Hohlweg" integriert wurde.

Die vorgeschlagene Maßnahme A 1 (vgl. hierzu S. 11 im FB Artenschutz vom Büro für Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim (Oktober 2024): *"Zur Kompensation des Verlustes von Gehölzstrukturen als Niststandort für Vogelarten, sind neue Gehölzpflanzung im Umfeld des Plangebietes anzulegen. Dabei ist die durch die Planung beanspruchte Fläche flächengleich wieder als Gehölzfläche herzustellen. Eine Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles ist dabei anrechenbar."*) kann innerhalb des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Der Fachgutachter schreibt in seinem Fachbeitrag, dass *"der Verlust potentieller Nistplatzstrukturen an Gebüsch und Feldgehölzen [...] mittelfristig durch die im Baugebiet zu erwartenden Gehölzpflanzungen kompensiert"* werden kann.

Weiter sind *"alle betroffenen Arten, die heute in den Gehölzstrukturen als Brutvögel vorkommen, häufige und ubiquitäre Arten, deren Population nicht durch die Anlage des Baugebietes im Bestand gefährdet wird."*

Begründung

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

Potenzielle Nistplätze können innerhalb der zu entwickelnden Gehölzstrukturen auf dem neu zu errichtenden Lärmschutzwall oder in den künftigen Hausgärten kompensiert werden, sodass eine zusätzliche flächengleiche Gehölzfläche im Umfeld zum Plangebiet aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zwingend entwickelt werden muss.

Ferner befinden sich westlich zum Plangebiet Waldflächen und nordöstlich Feldgehölze, die als Ausweichhabitate für die hier betroffenen Brutvögel dienen können. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang können deshalb weiterhin erfüllt werden, sodass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahme wird angesichts der bereits innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzmaßnahmen, der nicht vorhandenen Eigentumsflächen und im Rahmen der Abwägung mit den hier verfolgten Planungszielen als nicht verhältnismäßig und nicht zwingend notwendig (s.o.) bewertet.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde weiterhin gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB sind in einem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) als gesonderter Teil der Planbegründung beigelegt. Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind ebenfalls Veränderungen von Natur und Landschaft verbunden, womit es sich um einen Eingriff im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG handelt.

4.7 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen.

Diese externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 45.722 m² erfolgen auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Oberspay:

- Flur 5, Flurstück 25 mit 5.528 m² und
- Flur 5, Flurstück 37 mit 40.194 m².

Auf den benannten Flurstücken sollen entsprechende Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Tz. C. 4. ff.) als externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

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

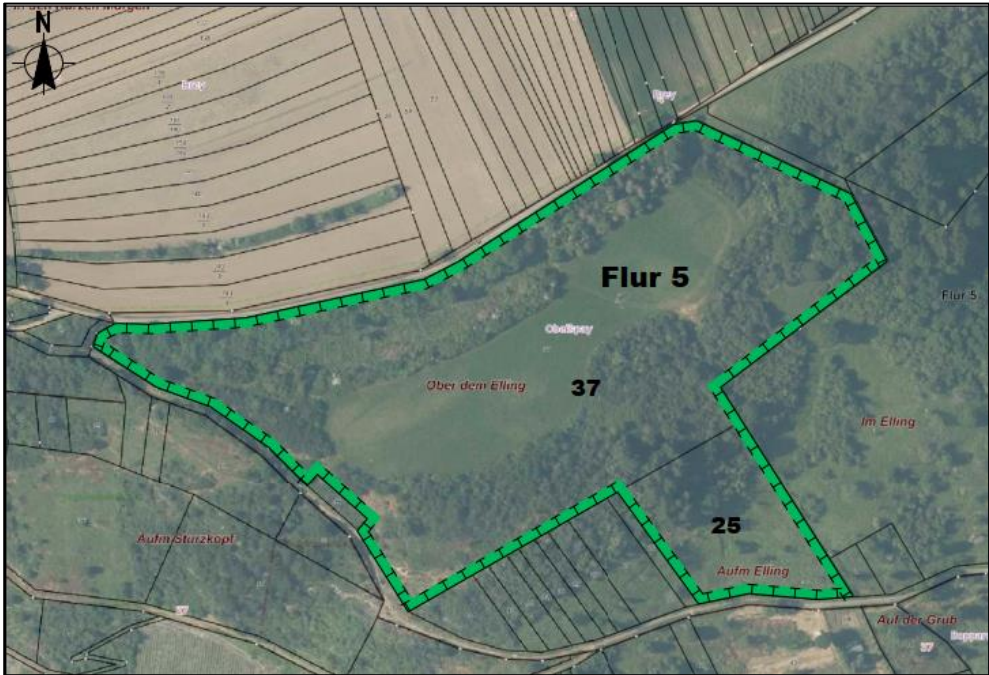


Abb. 5: Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen

Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“, im FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“, im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ südwestlich der Ortsgemeinde Spay. In diesem Bereich wird ein bereits bestehender Trockenrasen erweitert und entwickelt.

Eingriffsfläche	Fläche [m ²]	Biotopwert Bestand [BW/m ²]	Biotopwert Bestand [BW]	Biotopwert Planung [BW/m ²]	Biotopwert Planung [BW]	Rechn. Ausgleichsbedarf [BW]	Ausgleichsbedarf [%]	Ausgleichsbedarf [BW/m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA 1-5)	9.840	9,97	98.068	5,16	50.777	47.291	42%	4,81
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lärmschutzwall	1.082	9,97	10.783	0,00	0	10.783	10%	9,97
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	427	9,97	4.256	0,00	0	4.256	4%	9,97
Öffentliche Verkehrsflächen	5.004	9,97	49.871	0,00	0	49.871	44%	9,97
	16.353		162.978		50.777	112.201	100%	

Abb. 6: Berechnungsgrundlage der Zuordnungsfestsetzung¹

Diese Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insg. **112.201 BW Biotopwertpunkten (BW)** werden hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff wie folgt zugeordnet:

- Baugebiet WA: 9,97 BW/m² Baugrundstück
- Öfftl. Flächen: 9,97 BW/m² öffentliche Fläche

Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden bzw. gebildeten Baugebietsgrundstücke.

¹

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“, Ortsgemeinde Spay, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2025

Begründung

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

Z.B. hätte ein Baugrundstück im Bereich WA mit einer Größe von 500 m² demnach den Kostenanteil für 4.985 BW an den Gesamtkosten der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 112.201 BW zu tragen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der westlich parallel zum Baugebiet verlaufenden Kreisstraße 78 (K 78) erschlossen. Die Gebietszufahrt befindet sich oberhalb / nordwestlich des Neubaugebietes „In der Flogt“. In einer Vorabstimmung zum Plangebiet am 24.04.2018 hat der LBM dieser Anbindung bereits grundsätzlich zugestimmt.

Die innere Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m, die als Mischverkehrsfläche mit einem einseitig auszubildenden Gehweg ausgebaut werden soll und im Norden des Plangebietes in einer Wendeanlage endet. Von der Wendeanlage ausgehend schließt der bestehende Wirtschaftsweg an, der zum einen die angrenzenden Grundstücke erschließen und zum anderen weiter gen Nordosten parallel zum Lärmschutzwall erhalten bleiben soll. In der Mitte des Plangebietes zweigt eine Ringstraße als Wohnweg mit einer Breite von 4,0 m in östliche Richtung ab, um die hiesigen Grundstücke zu erschließen. Die Ringstraße schließt im Süden - in etwa parallel zur Wegeverbindung in das Wohngebiet „In der Flogt“ - wieder an die Haupteerschließungsstraße an. Die Ringstraße soll als Einbahnstraße entwickelt werden, sodass Fahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebes die geplanten Grundstücke direkt anfahren können und auch Lieferverkehren eine effizientere Andienung der Haushalte ermöglicht werden soll.

Die südliche Zuwegungsstraße soll im Bestand erhalten bleiben. Hier schließt die Unterführung unterhalb der B 9 und der Bahntrasse in Richtung Ortskern an. Diese Wegeverbindung dient auch als Haupteerschließungsachse von Wanderern zur Begehung des „Pilgerweg Spay Muttergottespfad“ bzw. des Traumpfades Rheingoldbogen.

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

4.9 Schalltechnische Untersuchung und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis: Folgendes wird in *kursiv* aus der schalltechnischen Untersuchung¹ (siehe Anlage) zitiert:

3. Immissionsberechnung und Beurteilung

Für die detaillierte Berechnung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen wurden alle für die Schallausbreitung relevanten baulichen und topografischen Gegebenheiten (z. B. Haupt- und Nebengebäude, Höhenlinien, -punkte, Bruchkanten, etc.) lage- und höhemäßig in ein digitales Berechnungsmodell übertragen.

Wie den Rasterlärmkarten im Anhang 5.1, 5.2, 5.3 des Gutachtens zu entnehmen ist, wird der zulässige Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

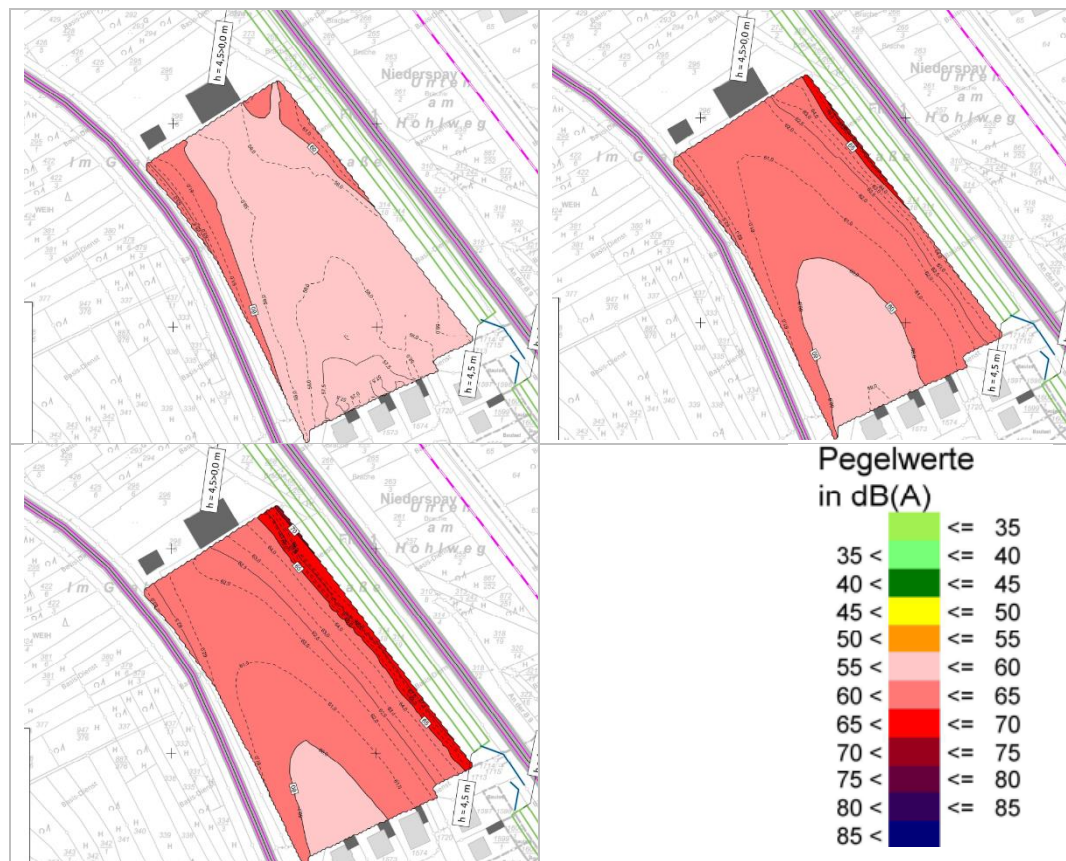


Abb. 7: Rasterlärmkarten (von links oben: EG, 1. OG, 2. OG) von Verkehrslärmimmissionen am Tag

In Erdgeschosshöhe wird der Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) bis auf kleinere Bereiche im Nordwesten und Nordosten erreicht. In den Außen-

¹ Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ der Gemeinde Spay, Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard, Stand: 18.12.2024

Begründung

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

wohnbereichen mit einer Aufpunkthöhe von 2 m über Gelände werden die Mischgebietswerte fast auf dem gesamten Plangebiet nicht überschritten. Lediglich im Nordwesten sind Überschreitungen eines Mischgebietes zu erwarten.

Hinweis: Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung im Plangebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV eines Mischgebietes angenommen werden; siehe hierzu Kap. 3 zw. 7 des Gutachtens.

Der Grenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) für eine Allgemeines Wohngebiet wird in Erdgeschoss- und Außenwohnbereichshöhe ebenfalls bis auf Bereiche im Nordwesten und Nordosten nicht überschritten (s. Anhang 5.1 und 5.7).

Für die Nachtzeit zeigen die Rasterlärmkarten in den Anhängen 5.4 bis 5.6 des Gutachtens, dass der zulässige Nachtorientierungswert eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet nicht eingehalten wird.

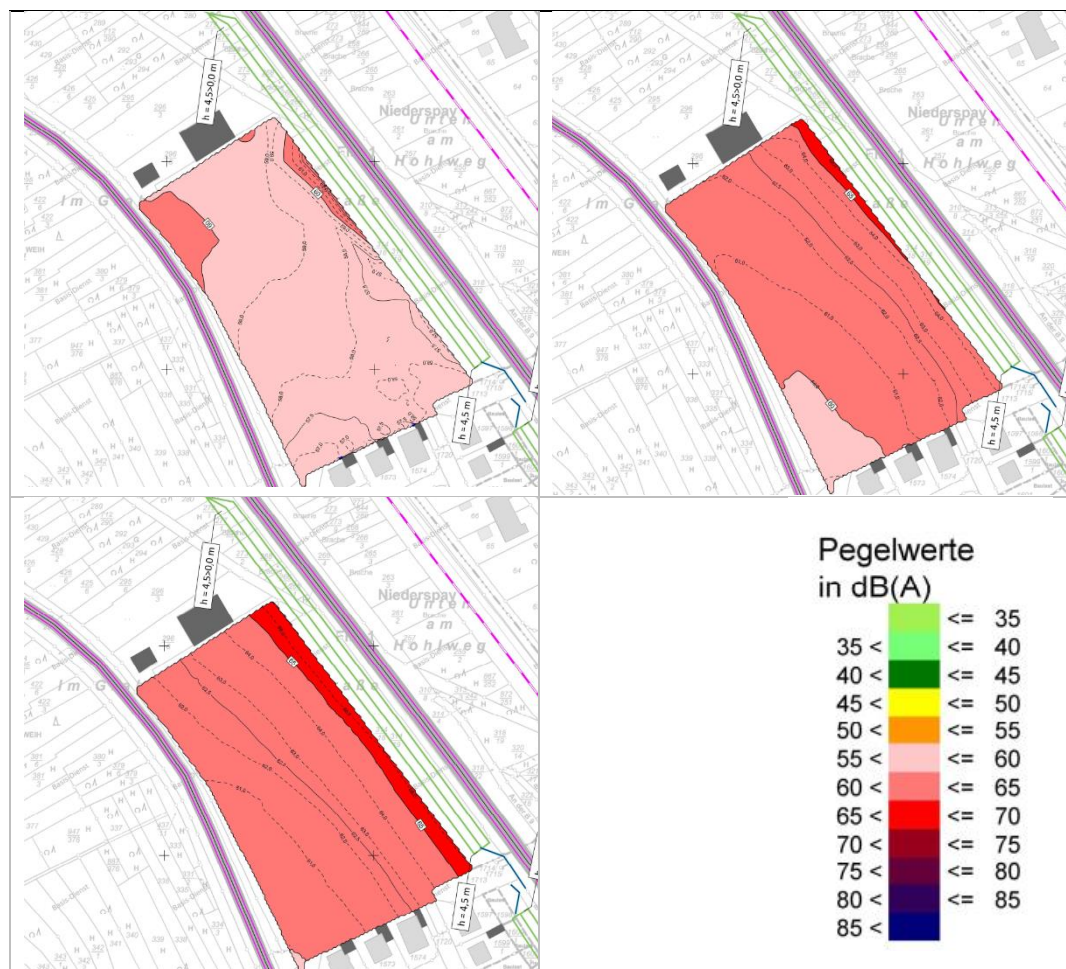


Abb. 8: Rasterlärmkarten (von links oben: EG, 1. OG, 2.OG) von Verkehrslärmimmissionen bei Nacht

Begründung

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

4. Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation

Durch aktive, passive und planerische Lärmschutzmaßnahmen sind die Erdgeschosses und Außenwohnbereiche, wenn möglich aber auch höher liegende Geschosse, zu schützen, so lange die Kosten im vertretbaren Verhältnis zum erzielten Schutzziel stehen und die Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht umsetzbar sind.

Weitere Aktive Maßnahmen

Um die Orientierungswerte eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Erdgeschoss einzuhalten, müssten Höhen von > 10 m realisiert und die Wände bzw. Wälle weiter verlängert werden. Zur Tageszeit sind in den oberen Geschosslagen und zur Nachtzeit in allen Geschosslagen daher passive bzw. planerische Maßnahmen zielführend.

Hinweis: Die Errichtung weiterer Wälle mit einer Höhe von > 10 m ist an dieser Stelle aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar, da die Kosten hier nicht im Verhältnis zur Entwicklung eines Wohngebietes stehen. Daher wird diese Maßnahme nicht weiterverfolgt.

Planerische Maßnahmen

Grundrissgestaltung:

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, strahlen die Verkehrsgeräuschimmissionen frei ins Plangebiet ein. Vorhandene Gebäude würden Eigenabschirmwirkung erbringen. Durch eine spätere geschickte Anordnung der Gebäude (z. B. Winkelbauweise) können entsprechende Abschirmungen und Verbesserungen der Geräuschsituation erzielt werden. Allerdings wirken im vorliegenden Fall Geräuschimmissionen von Verkehrswegen aus verschiedenen Richtungen ein; im Westen durch die Kreisstraße und im Osten durch die Bundesstraße und die Bahnlinie. Daher ist die Anordnungen von schutzbedürftigen Räumen in Richtung Westen, zu der Bundesstraße und Bahnlinie abgewandt, zu empfehlen. Aufgrund der hohen Geräuschpegel der Bahnstrecke zur Nachtzeit sollten zum Schlafen dienende Räume abgewandt zur Bahn angeordnet werden.

Zur Nachtzeit werden auch mit Abschirmung durch die Bebauung die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes überschritten. Zur Tageszeit können teilweise die Orientierungswerte von 55 dB(A) unterschritten werden. In Bereichen mit Unterschreitungen sind dann z.B. Balkone möglich. Wie bereits erwähnt erfordert diese Vorgehensweise eine detaillierte Berechnung der Immissionen bei Kenntnis der Bebauung.

Weiterhin können die Innenräume durch passive Maßnahmen geschützt werden.

Passive Maßnahmen

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der DIN 4109, 2018 beschrieben. Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) oder Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), aus den

Begründung

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

zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten ermittelt. [...].

7. Zusammenfassung

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Erdgeschoss sowie in den beiden Obergeschossen zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden.

Für die Einhaltung der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes müssten Wände oder Wälle mit Höhen > 10 m errichtet werden.

Durch planerische Maßnahmen, wie einer zu den Verkehrswegen abgewandten Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. Winkelbauweise, werden Schallschatten geschaffen, in denen geringere Immissionen zu erwarten sind.

Daher sind generell erst einmal Außenwohnbereiche in den oberen Geschosslagen auszuschließen, solange nicht der Nachweis erbracht wird, dass durch abschirmende Effekte ausreichende Minderungen erzielt werden.

Außenwohnbereiche sind dort zulässig, wo die die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Hierbei kann aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung ggf. bis zu dem Werten eines Mischgebietes abgewichen werden.

Mit passiven Maßnahmen können die Innenräume ausreichend geschützt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind ebenfalls im Abschnitt 4 und in den Anhängen 7.1 bis 7.6 für die Tages- und Nachtzeit in 1 - dB - Schritten dargestellt.

Anhand dieser Pegel können dann später in Abhängigkeit der Raumgrößen und Nutzung die Anforderungen an die Außensubstanz gemäß der DIN 4109 (2018) ermittelt werden.“

Im Ergebnis werden für das Plangebiet Außenwohnbereiche (wie z.B. Balkone) erst dann als zulässig erklärt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Durch aktive, passive und planerische Lärmschutzmaßnahmen sind die Erdgeschosse und Außenwohnbereiche, wenn möglich aber auch höher liegende Geschosse, zu schützen, so lange die Kosten im vertretbaren Verhältnis zum erzielten Schutzziel stehen und die Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht umsetzbar sind.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgerausche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der DIN 4109, 2018 beschrieben. Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) oder Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), aus den zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten ermittelt.

Begründung

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

Entsprechend DIN 4109, 2018, ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämmmaße von Außenbauteilen der Beurteilungspegel der Schienenverkehrsgeräusche pauschal um 5 dB zu mindern.

Für Schlafräume (Elternschlaf-, Kinder-, Gästezimmer, etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten sind, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dies ist innerhalb des gesamten Plangebietes der Fall. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z. B. Nachstromöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen (wie Grundrissorientierungen, entsprechende schallabsorbierende Fenster, Lüftungsanlagen, etc.) können die Innenräume der max. zwei Vollgeschosse ausreichend geschützt werden.

4.10**Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erstmalig zu verlegen. Die Entwässerung des Baugebietes soll wie im angrenzenden Baugebiet „In der Flogt“ im Trennsystem mit Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen erfolgen. Das anfallende Regenwasser soll gedrosselt über ein zu konzipierendes Becken, dass im Südosten des Plangebietes platziert werden soll, in einen Vorfluter eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Kanal im Nordosten des Wohngebietes „In der Flogt“ eingeleitet werden.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundvoruntersuchung (Büro GUG mbH, Koblenz, Stand: 29.04.2021) erarbeitet. Die im Gutachten vorgenommenen Schichtenaufschlüsse zeigen tonhaltige Schichten im gesamten Plangebiet an. Diese sind nur in geringem Umfang durchlässig. Daher kann die allgemeine Anforderung, das Regenwasser dezentral zu versickern und dies im Bebauungsplan für die Baugrundstücke planungsrechtlich festzusetzen, nicht erfüllt werden.

Durch das Büro Gastring Ingenieure, Bendorf wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung¹ erarbeitet, aus dem folgende Inhalte in *kurz* wiedergegeben werden.

„3. Konzept - Schmutzwasser

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser kann - analog zu den Trassen der konzipierten Regenwasserkanäle - verlegt werden. Der Anschluss kann am Schacht 23499302 (Anschluss Wohngebiet In der Flogt) an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. [...].

¹ Entwässerungsplanung für den BBP "Am Hohlweg" in der OG Spay/VG Rhein-Mosel, Regenwasserbewirtschaftung Konzept, Gastring Ingenieure, Bendorf, Stand: 14.02.2025

Begründung

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

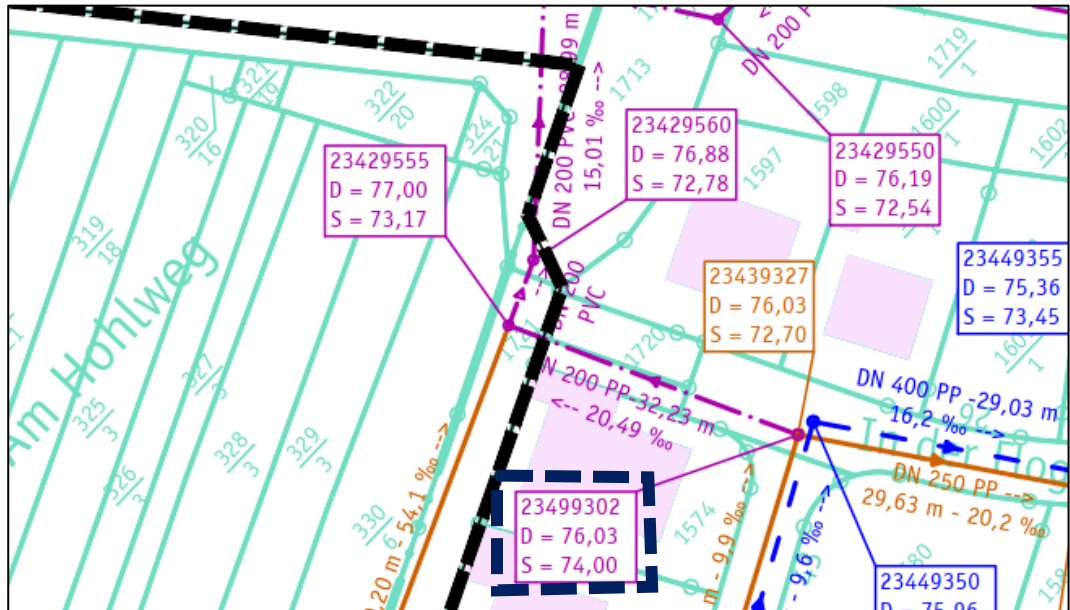


Abb. 9: Lage des SW-Schachtes 23499302 (blau gestrichelte Abgrenzung)

4. Konzept – Regenwasser

Mulde/Becken: In der Flogt: Die vorhandene Regenwasserbewirtschaftung Mulde/Becken in der Straße "In der Flogt" ist nach unserer ingenieurtechnischen Einschätzung nicht geeignet, größere Regenwassermengen zusätzlich aufzunehmen. Die Einleitung einer gedrosselten Wassermenge ist jedoch nach unserer ingenieurtechnischen Einschätzung durchaus möglich.

Grundstück Regenwasserbewirtschaftung: Am Tiefpunkt des Gebietes ist ein Grundstück zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. **Das Grundstück ermöglicht sowohl Versickerung wie auch Rückhaltung.**

5. Ergebnisse und Ausblick

Fazit: Eine ausschließliche Versickerung empfiehlt sich nur bei guten Durchlässigkeitsbeiwerten. Die Kombination von Versickerung und Rückhaltung ist in fast allen Kombinationen möglich. Dies gilt auch für eine ausschließliche Rückhaltung ohne Versickerung. Die Rückhaltung für Regenereignisse mit $T = 100 [a]$, kann ab einem Drosselabfluss von $Q_{dr} = 10,0 [l/s]$ gewährleistet werden.“

Innerhalb des Plangebietes ist im Südosten eine Fläche zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser vorgesehen, in die das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes eingeleitet werden kann. Die Fläche wurde ausreichend dimensioniert, dass die Rückhaltung für ein 100-jähriges Regenwasserereignis gewährleistet ist.

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

4.11 Radonprognose

Wie dem Auszug aus der Radonbelastungskarte Rheinland-Pfalz¹ entnommen werden kann, liegen die Ortsgemeinde Spay und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet mit lokal mittlerer Radonbelastung bzw. -potential (blaue Farbe).



Abb. 10: Lage des Geltungsbereiches (rot) im Gebiet mit lokal mittlerer Radonbelastung inkl. Legende

Im geologischen Untergrund wird ständig das natürliche radioaktive Edelgas Radon gebildet, das teilweise in die luftgefüllten Porenräume der Gesteine und den Böden freigesetzt wird. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Welche Radonkonzentrationen in einem Gebäude auftreten, wird durch die Radonbildung im Baugrund, die den Radontransport bestimmenden Eigenschaften der dort vorkommenden Materialien und die Bauweise bestimmt.

Vom Baugrund in das Gebäudeinnere gelangendes Radon kann sich vor allem über Treppenaufgänge, Kabelkanäle und Versorgungsschächte, aber auch durch Geschossdecken weiter im Haus ausbreiten.

In diesem Zusammenhang kann auf die vom Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz herausgegebenen Informationen „Radon in der Bauleitplanung - Informationen und Empfehlungen bei Neubauten und Neubaugebieten im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung“ verwiesen werden.

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat hierin das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens)

¹ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>,
 Stand: 20.11.2025

Begründung

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

bzw. des Radonpotenzials in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) oder in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m^3) wie folgt angegeben:

a. Niedriges Radonpotenzial: bis 40.000 Bq/m^3 in der Bodenluft

Bei normaler Bauweise sind keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig, wenn ausgeschlossen werden kann, dass eine geologische Störung unter dem Baugebiet vorliegt. Eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes durch die Bauplaner kann hierbei als Nachweis dafür dienen, dass das Thema Radon bei der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wurde.

b. Erhöhtes Radonpotenzial: 40.000 bis 100.000 Bq/m^3 in der Bodenluft

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

c. Hohes Radonpotenzial: über 100.000 Bq/m^3 in der Bodenluft

Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Bq/m^3 festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

In Kapitel 6 dieser Informationen ist u.a. folgendes ausgesagt:

„6. Empfehlungen für die Regional- und Bauleitplanung

Ohne besondere bauliche Vorkehrungen geht man bei einem Untergrund mit einer Radonkonzentration in der Bodenluft von über 100.000 Bq/m^3 davon aus, dass die Radonkonzentration in der Raumluft eines Gebäudes den empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m^3 wahrscheinlich überschreiten wird.

Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nachträgliche Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel teurer und weniger wirksam. Die beste Radonvorsorge ist es, sich zunächst die Standortfrage vor dem Beginn der eigentlichen Bauplanung zu stellen:

Befindet sich der Baugrund in einem Gebiet mit einem möglicherweise erhöhten Radonpotenzial? Frühzeitige Kenntnisse über die räumliche Verteilung der Radonkonzentration können mit dazu beitragen, dass Neubaugebiete nicht an ungeeigneten Standorten und Neubauten nicht in unangepasster Bauweise errichtet werden. Deshalb wird bei der Planung von Wohnbaugebieten grundsätzlich eine orientierende Radonmessung empfohlen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

Die Radonprognosekarte dient dazu, Gebiete mit einem möglicherweise erhöhten Radonpotenzial (Radonkonzentration größer als 100.000 Bq/m^3) zu identifizieren“.

Begründung

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

In Ergänzung hierzu ist aus dem „Radon-Handbuch Deutschland“ des Bundesamtes für Strahlenschutz u.a. folgende Aussage anzuführen (siehe Kapitel 4.2.1): „[...] Liegt die Klassifizierung als Radongebiet vor, gibt diese orientierenden Hinweise über die durchschnittliche Radonsituation. Da aber jeder Baustandort durch seine speziellen Gegebenheiten von dieser durchschnittlichen Situation abweichen kann und jedes Projekt bauliche Besonderheiten aufweist, ist es jedem Bauherrn freigestellt, vor der Durchführung der Radonschutzmaßnahmen seinen Bauplatz untersuchen zu lassen [...]“.

Dies bedeutet, dass bei einer Betrachtung des Bebauungsplangebietes lediglich eine orientierende Aussage vorliegen würde, für die im Fall der konkreten Bebauung eine tiefergehende Untersuchung durchzuführen wäre, um ein abschließendes Ergebnis zu haben. Die Hinweise zur Durchführung einer Bodenuntersuchung wurden in den Textfestsetzungen unter D. Hinweise aufgenommen.

4.12 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 Sturzflutgefahrenkarten 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:

- 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

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 19.11.2025

Begründung

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

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung¹.

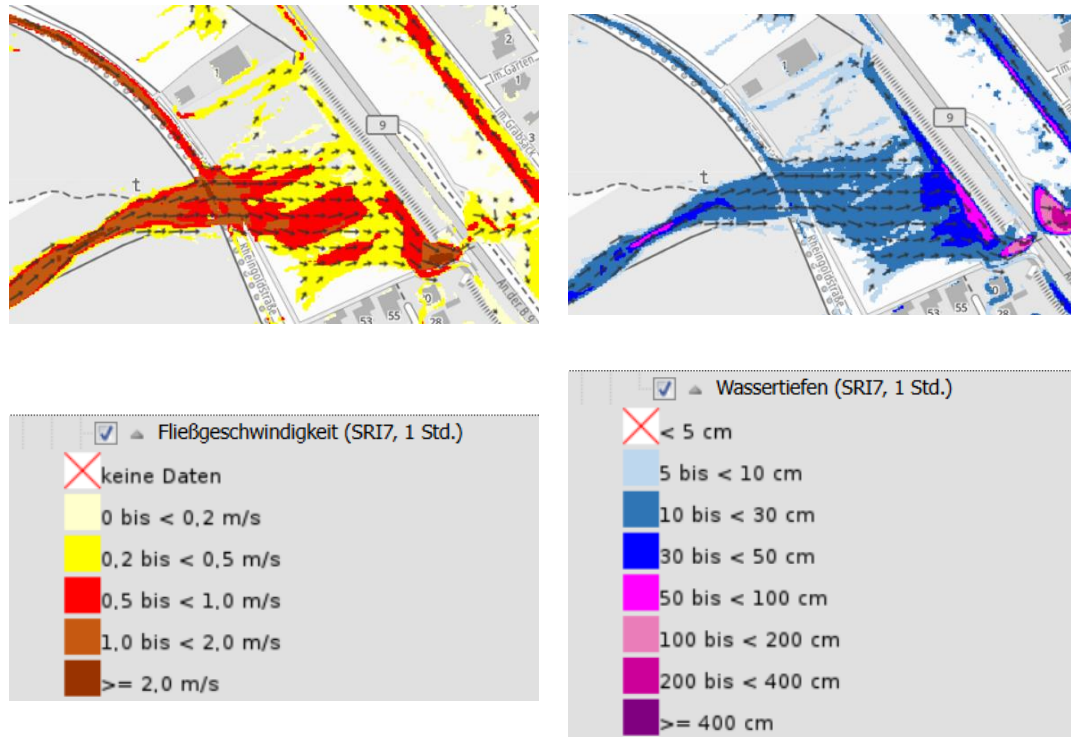


Abb. 11: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, einer Stunde) im Geltungsbereich

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer Stunde sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s zu erwarten.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“²

Für die Ortsgemeinde Spay wird aktuell ein Starkregen-Gutachten erarbeitet. Entsprechende Maßnahmen werden final auf Ebene der Baugenehmigung abgestimmt werden müssen.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 07.11.2025

² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/>, Stand: 07.11.2025

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

4.13 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Bebauungsaufstellung keine gesunden Wohnverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege) vorliegen werden. Auch werden durch den geplanten Neubau die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft nicht nachteilig beeinträchtigt.

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan	16.353 m² [1,63 ha]	100 %
Allgemeines Wohngebiet	9.840	60,2
Öffentliche Verkehrsflächen	5.004	30,6
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.381	20,7
- Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	864	5,3
- Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	759	4,6
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	427	2,7
- Zweckbestimmung Abwasser (Rückhalte- / Versickerungsbecken)	401	2,5
- Zweckbestimmung Elektrizität	26	0,2
Öffentliche Grünfläche	1082	6,6
- Zweckbestimmung Lärmschutzwall		

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

6. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde übernommen.

Koblenz, Januar 2026
Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure