

**VERBANDSGEMEINDE LORELEY  
ORTSGEMEINDE  
KAMP-BORNHOFEN**

---

**Begründung zur  
Aufhebung des Bebauungsplans  
„Fuhrweg - Marienstraße“**

**Fassung  
für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE LORELEY**

---

Stand: 26. Juni 2024  
Projekt-Nr: 12 800

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ 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>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>12</b>
4.1	Regionaler Raumordnungsplan	12
4.2	Flächennutzungsplanung	14
4.3	Übergeordnete umweltrelevante Planungen	15
4.4	Bestehende Planungen: Bebauungsplan „Fuhrweg - Marienstraße“ und seine 4 Änderungsplanungen	16
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHER BESTAND</b>	<b>16</b>
5.1	Aktuelle Nutzung	16
5.2	Verkehrliche Erschließung	17
5.3	Städtebauliches Konzept	17
5.4	Auswirkungen der Planung	20
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Altablagerungen	21
<b>6</b>	<b>NATURSCHUTZGEBIET</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE</b>	<b>21</b>
7.1	Gesetzliche Vorgaben	21
7.2	Bestandssituation	22
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>27</b>



<b>4</b>	<b>DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN</b>	<b>29</b>
5.1	Naturräumliche Gliederung	29
5.2	Lage und Relief	29
5.3	Geologie und Böden	29
5.4	Wasserhaushalt	30
5.5	Klima	30
5.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	31
5.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	31
5.8	Landschaftsbild und Erholung	31
<b>6</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>32</b>
6.1	Flächennutzungsplan	32
6.2	Schutzgebiete	32
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSE</b>	<b>33</b>
7.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	33
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	33
<b>8</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>34</b>
9.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	34
9.2	Schutzgut Fauna und Flora	35
9.3	Schutzgut Biodiversität	36
9.4	Schutzgut Boden	36
9.5	Schutzgut Wasser	36
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	37
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	37
9.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	38
9.9	Wechselwirkungen	38



---

9.10	Summationswirkungen	39
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	39
11	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	39
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	40
13	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	40
14	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	40

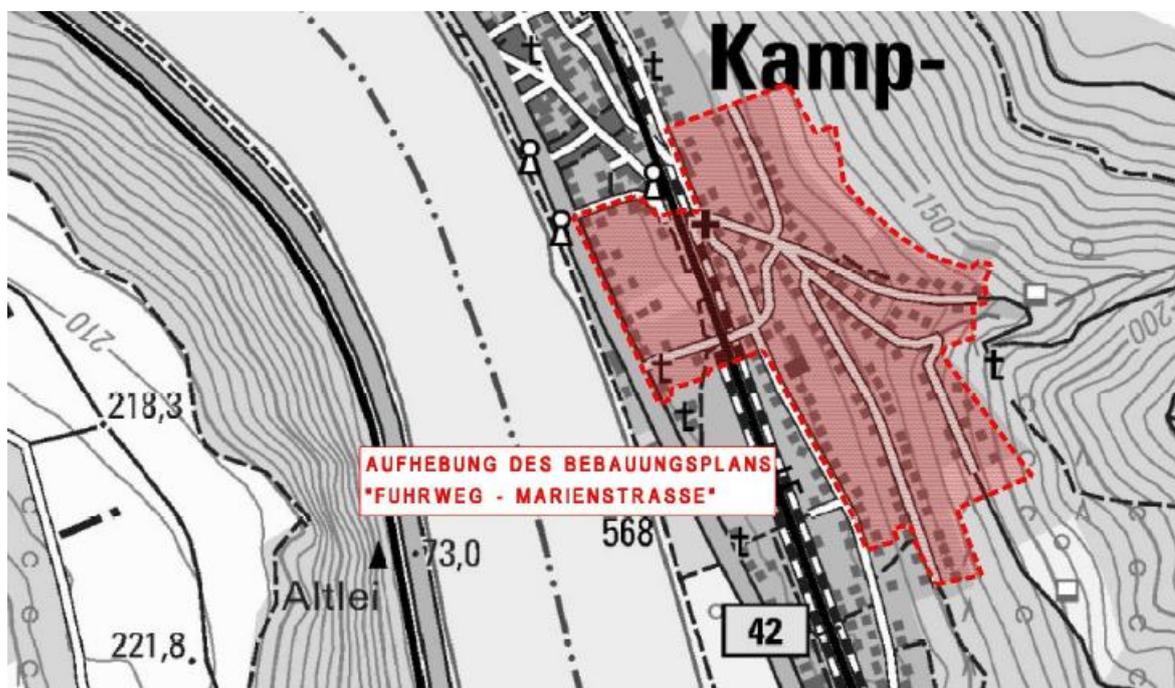


## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ einschließlich seiner vier Änderungsplanungen gefasst. Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungsplanung befindet sich im südlichen Zentrum der Gemeinde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung des Aufhebungsbebauungsplans.



**Abb.: Lageübersicht des Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung)

Anlass der Aufhebung des genannten Bebauungsplans und seiner Änderungsplanungen ist, dass die bestehenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen entsprechen und gleichzeitig eine aus heutiger Sicht erhöhte Einschränkung der individuellen Baufreiheit bedingen.

Im Rahmen der Umsetzungen von Bauvorhaben traten in der Vergangenheit häufig Probleme auf, da umfangreiche Befreiungen und Abweichungen von den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen beantragt wurden.

Aufgrund des geringeren planerischen Aufwandes entschied sich die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner Änderungsplanungen. **Nach Rechtskrafterlangung der Aufhebungsplanung fällt der Bereich des Be-**

## **bauungsplans und seiner Änderungsplanungen in den Beurteilungsbereich nach § 34 BauGB (Innenbereich).**

Da das Plangebiet bereits fast vollständig realisiert und bebaut ist und aktuell lediglich wenige unbebaute Baugrundstücke bestehen, die im Plangebiet verstreut liegen, ist künftig für die Beurteilung von neuen Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu entscheiden.

Aufgrund der bereits größtenteils erfolgten Bebauung des Plangebietes und einer Orientierung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen an der Eigenart der näheren Umgebung (Bebauung), erfolgt keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 (8) BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches ebenso wie für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Das vorliegende Aufhebungsverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch, da eine Änderung der Rechtsqualität von einem nach § 30 BauGB beplanten Bereich in den Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgt.

Entsprechend ist im Rahmen der vorliegenden Aufhebungsplanung ein zweistufiges Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach §§ 2 (4) und 2a BauGB erarbeitet worden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung erfolgt die Aufhebung aller gefassten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ sowie seiner vier Änderungsplanungen.

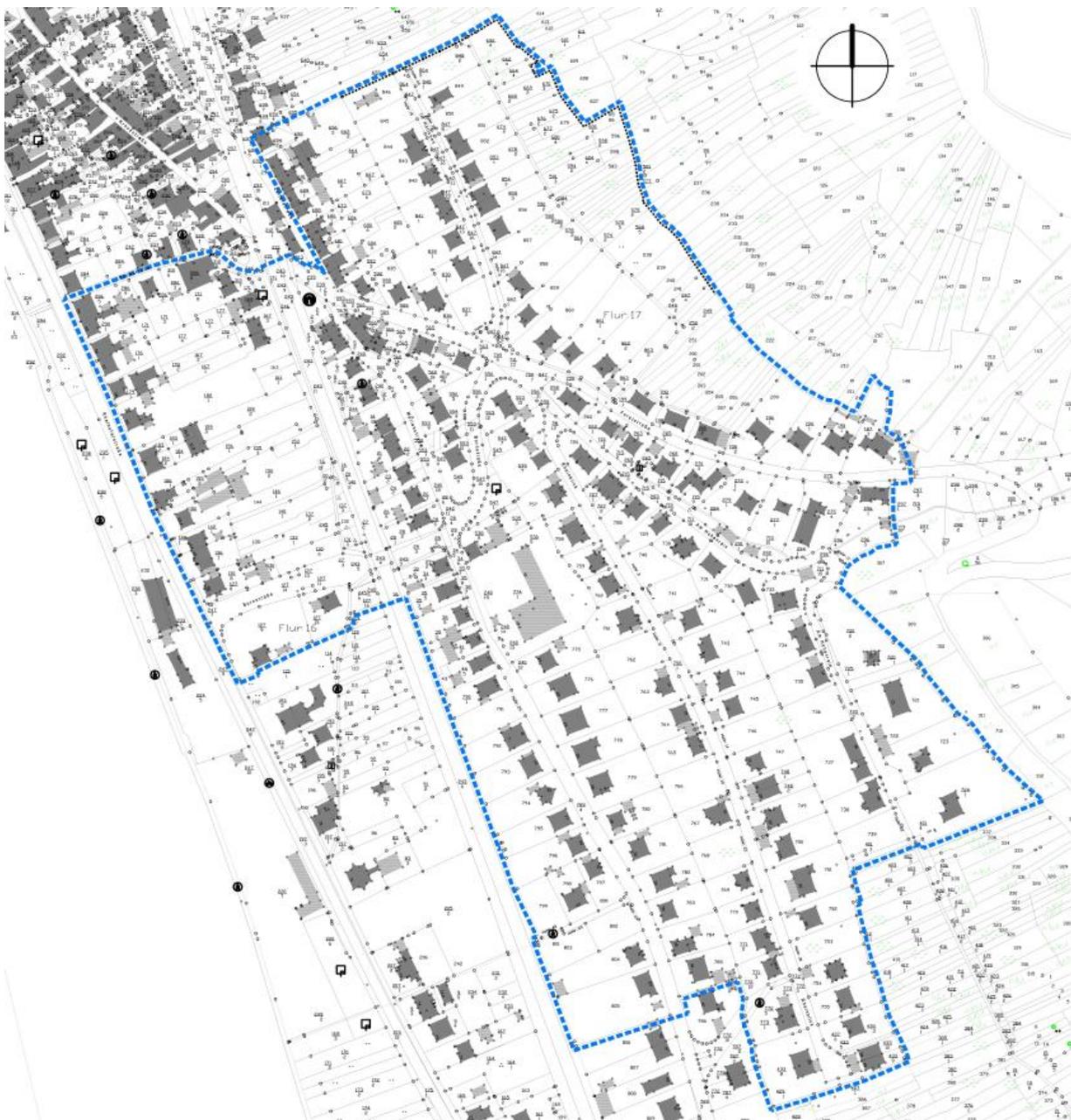
**Es erfolgt im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung die Aufhebung aller textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Künftige Bauvorhaben und bauliche Veränderungen werden nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt.**

## **2 GELTUNGSBEREICH, LAGE UND BESTANDSSITUATION**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungsplanung ist im Zentrum der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen zu finden. An der westlichen Seite verläuft die Rheinuferstraße, und die Bahnschienen durchqueren das Planaufhebungsgebiet. Parallel dazu verläuft die Marienstraße auf der östlichen Seite.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 21,67 ha und ist fast vollständig von der Siedlungsbebauung der Ortslage umgeben.

Die folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der in Rede stehenden Aufhebungsplanung. Die durch den Bebauungsplan „Fuhrweg - Marienstraße“ und seine vier Änderungsplanungen überplanten Flurstücke liegen in der Flur 16 und 17 in der Gemarkung Kamp-Bornhofen.



**Abb.: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen (Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung)**

### Bestandssituation

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen ist bereits fast vollständig bebaut. Die Bebauung kennzeichnet sich hauptsächlich durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser.

26. Juni 2024

Der südöstliche Teil des Planungsbereichs weist in seiner topologischen Lage eine starke Neigung von Nordosten nach Südwesten auf. Entlang der Forststraße, „Am Hohenrain“ sowie „Rheinblick“ in Richtung Osten und Südosten weisen die Bebauungen überwiegend Sattel- und Walmdächer auf. Einige Bebauungen sind zudem mit modernen Flachdächern ausgestattet. Die Gebäude sind maximal zweigeschossig. Außerdem verfügt jedes Grundstück über einen größeren Garten, der ausgiebig begrünt ist. Hier befinden sich einige Baulücken, auf denen sich teilweise Obstbäume sowie Sträucher unterlagert von Wiesen befinden.

In Richtung Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an Waldflächen an. Die o.g. Straßen erstrecken sich bis in den Wald und dienen zudem als Fußgängerwege.



**Abb.: Bauungen im Geltungsbereich mit geneigten Dächern**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)



**Abb.: Bauungen im Geltungsbereich mit Flachdächern**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)

26. Juni 2024



**Abb.: Baulücken im Geltungsbereich**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)



**Abb.: Fußgängerweg im Wald (Verlängerung des „Am Hohenrain“) und  
die Waldfläche östlich des Plangebiets**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)

Die Bebauungen entlang der Straße „Im Höllchen“ weisen ebenfalls überwiegend geneigte Dächer auf. In diesem Bereich wird keine Hauptfirstrichtung festgelegt. Die maximale Anzahl der erlaubten Geschosse beträgt zwei. Die Straße „Im Höllchen“ endet in Richtung Norden mit einer Wendeanlage.



**Abb.: Blick auf die Straße „Im Höllichen“ mit angrenzender Bebauung**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)

Die Bebauungen auf der anderen Seite der rechtsrheinischen Bahnstrecke sind durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die maximale Anzahl der Geschosse beträgt zwei. Im Vergleich weist dieser Bereich einen unterschiedlichen räumlichen Charakter auf. Dieses Teilgebiet liegt auf einer flachen Geländelage. Die Bebauungsdichte ist in diesem Bereich etwas höher. Es befinden sich weniger Grünflächen und kleinere Gärten auf den Baugrundstücken. Die Bachstraße endet östlich der Bahnstrecke und kreuzt sich mit der Kreuzstraße. Dort befindet sich ein kleiner Platz mit Pflastersteinen.

In diesem Teilgebiet befinden sich derzeit keine Baulücken.



**Abb.: Blick auf die Bachstraße sowie die angrenzenden Bebauungen**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)

26. Juni 2024



**Abb.: Blick auf den Platz (links) und die Bahnstrecke (rechts)**  
(eigene Aufnahme, 04.2024)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gewährleistet.

Das Umfeld des Plangebietes ist vornehmlich durch die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen geprägt. Diese schließt südlich und nördlich an die Plangebietsfläche an. Darüber hinaus grenzen in nordöstlicher, östlicher sowie südöstlicher Richtung Waldstücke an das Plangebiet an. Westlich befindet sich der Fluss „Rhein“.

### 3 VERFAHREN

Der Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ einschließlich seiner vier Änderungsplanungen ist zum Einen in der bereits bestehenden und verfestigten baulichen Nutzung gegeben und zum Anderen in den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen begründet. Die bestehenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen und bedingen gleichzeitig eine aus heutiger Sicht erhöhte Einschränkung der individuellen Baufreiheit. Durch die überwiegend vorhandene Bebauung und dem Vorhandensein nur weniger Baulücken hat der bisherige Bebauungsplan mit seinen Änderungsplanungen seine bauleitplanerische Steuerungsfunktion erfüllt.

Auf Grundlage der bestehenden Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne entstanden in der Vergangenheit häufiger Probleme im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben, da hierfür umfangreiche Befreiungen und Abweichungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beantragt wurden und diesen oftmals entsprochen worden ist.

Zur Vermeidung der genannten Probleme entschied sich die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen zur Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine weitere Möglichkeit bot sich durch eine erneute Änderungsplanung zur Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die jedoch mit einem höheren Planungsaufwand gegenüber einer Aufhebungsplanung verbunden wäre.

In Bezug auf § 1 (3) Satz 1 BauGB haben „die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Entsprechend besteht umgekehrt das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr, sobald und soweit die Notwendigkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr gegeben ist.

26. Juni 2024

Da bereits der größte Teil des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen realisiert ist und lediglich wenige Baulücken bestehen, ist das ursprüngliche Planungsziel und der Planungswille der Gemeinde bereits weitestgehend erreicht. Durch die geringe Anzahl an Baulücken, wird darüber hinaus auch nach Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert.

Die Zulässigkeit einer Bebauung im Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Anschluss an die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in Abhängigkeit der Einfügung eines Vorhabens Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche beurteilt.

Die vorliegende Aufhebungsplanung wird sich nicht oder nur unwesentlich auf das bisherige Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ wurden im Plangebiet keine Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt, da nach damaliger Rechtslage keine Notwendigkeit hierfür bestand. Dies vereinfacht die Aufhebung der Bebauungspläne, da eine Sicherung entsprechender Maßnahmen oder Flächen nicht notwendig ist.

Da die Vorgaben des § 1 (8) BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls für deren Änderung und Aufhebung gelten, erfolgt die vorliegende Aufhebungsplanung im zweistufigen Regelverfahren. Die Anwendung des Regelverfahrens ist darüber hinaus in der Änderung der Rechtsqualität von einem nach § 30 BauGB beplanten Bereich in den Innenbereich nach § 34 BauGB begründet.

Entsprechend ist im Rahmen der vorliegenden Aufhebungsplanung ein zweistufiges Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach §§ 2 (4) und 2a BauGB zu erarbeiten.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der **wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die wirksame Fassung des RROP von 2017 der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald wurden von der Planungsgemeinschaft unter Beteiligung von Behörden und Planungsträgern des Bundes und des Landes sowie Gebietskörperschaften erarbeitet. Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen war bis 2012 der Verbandsgemeinde Braubach zugehörig. Seit dem Jahr 2012 ist die Ortsgemeinde der neugebildeten Verbandsgemeinde Loreley-Braubach bzw. nach Umbenennung der Verbandsgemeinde Loreley zugeordnet. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans beziehen sich entsprechend auf den Zugehörigkeitsstand nach der oben genannten Reform.

26. Juni 2024



Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wird durch den wirksamen RROP 2017 entsprechend der übergeordneten Vorgaben dem Strukturraumtyp „Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Darüber hinaus übernimmt die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen keine zentralörtliche Funktion.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des RROP 2017 werden das Plangebiet und die Ortsgemeinde von Darstellungen eines flächenhaft und regionsübergreifenden „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ überdeckt. Die Siedlungslage wird durch die Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ überlagert. Die Ortsgemeinde befindet sich in einem Regionalen Grünzug, wird jedoch selbst nicht von diesem überdeckt. Der Rhein ist durch die Darstellung „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ gekennzeichnet.

Die Rheinufer Straße (B 42) und die Eisenbahnstrecke werden jeweils als großräumige Straßenverbindung und großräumige Verbindung dargestellt.

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen liegt im UNESCO-Welterbe Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“. Der Landschaftsraum Mittelrheintal soll „im Sinne einer fortbestehenden Kulturlandschaft bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden“. Die Bevölkerungszahl soll stabilisiert und das Arbeitsplatzpotential ausgebaut werden.

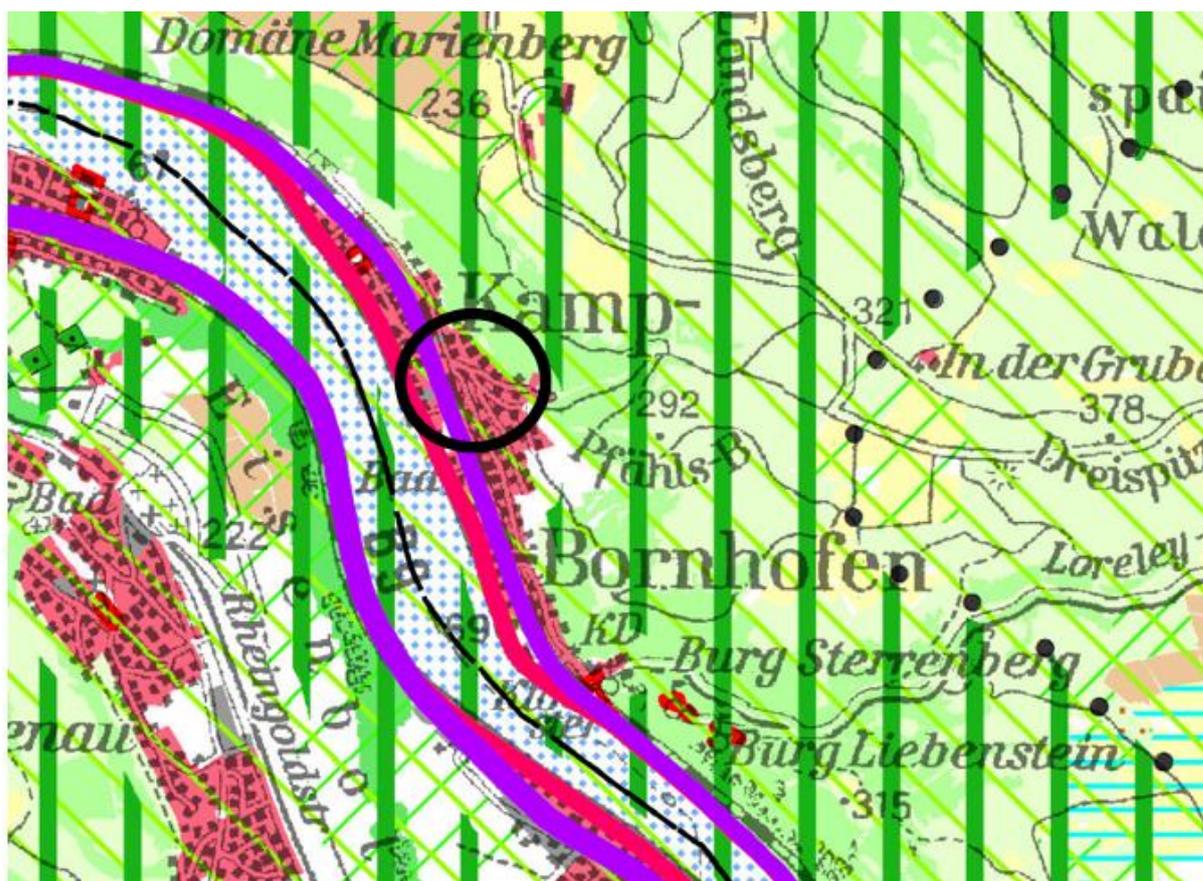


Abb.: RROP 2017 - Auszug aus der Gesamtkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

26. Juni 2024

Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Aspekte des „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ sowie der „Siedlungsfläche Wohnen“ des Regionalen Raumordnungsplans 2017 dar:

1. Grundsatz G 29: 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.
2. Grundsatz G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
3. Grundsatz G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

In der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans wird der Bereich der vorliegenden Aufhebungsplanung als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Darüber hinaus liegt die Plangebietsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Nördlich grenzen Flächen für ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund an die Plangebietsfläche an. Des Weiteren sind im Nordwesten Flächendarstellungen des Regionalen Grünzuges zu verzeichnen.

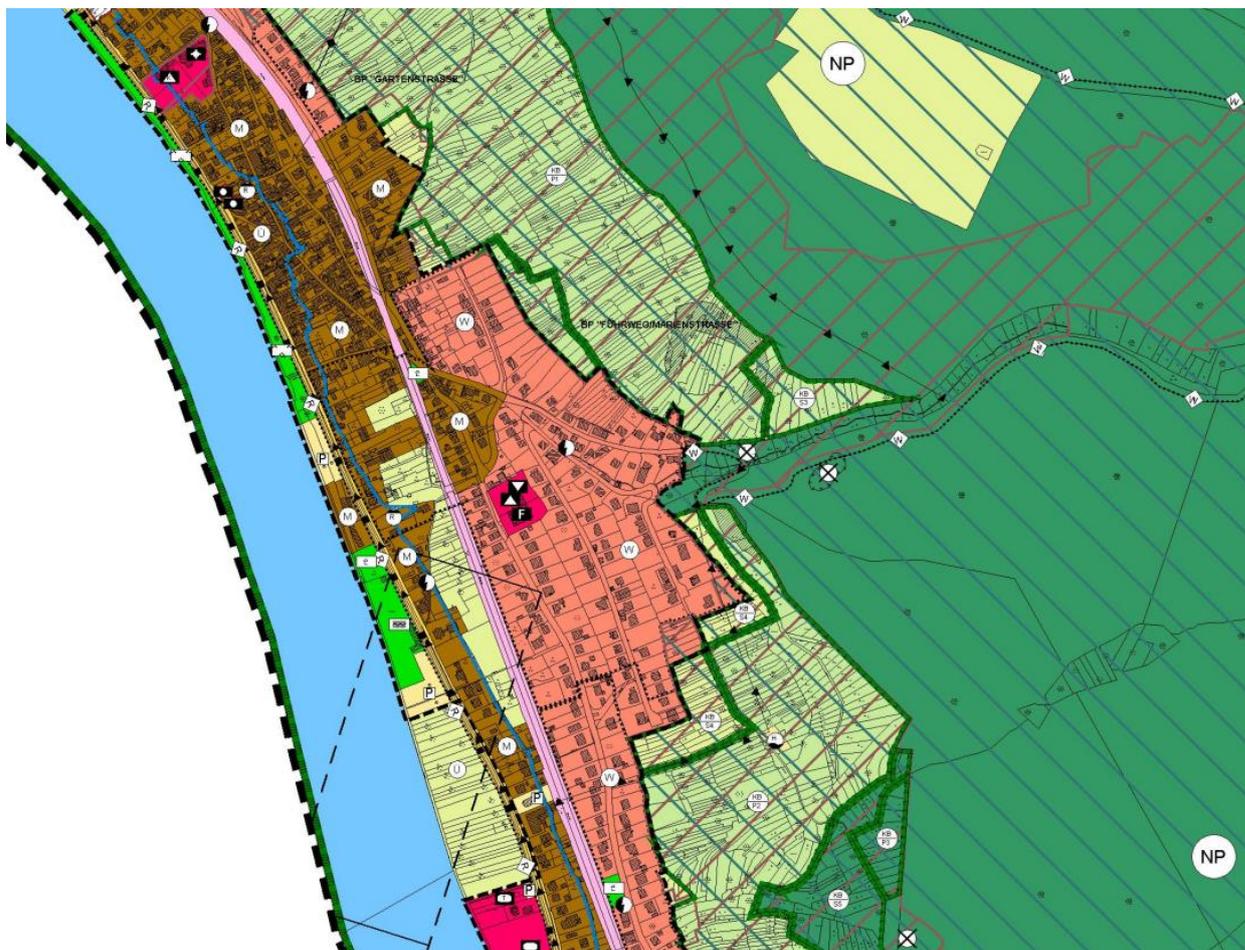
Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

#### 4.2 Flächennutzungsplanung

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen gehört der Verbandsgemeinde Loreley an. Die Planänderungsfläche liegt im Zentrum der Ortsgemeinde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen nicht berührt, sodass keine Anpassung erforderlich wird.





**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)**

#### 4.3 Übergeordnete umweltrelevante Planungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Osten an das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016) sowie an das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040). Die Betroffenheit der Natura 2000 – Gebiete wird in Kapitel 7.3 „Artenschutzrechtliche Kurzbewertung“ näher bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionsübergreifenden Naturparks Nassau. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks. Damit steht der Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen sowie die anschließende Bebauung der Fläche mit Bauvorhaben. Die nach § 34 BauGB beurteilten wurden, nicht entgegen.

26. Juni 2024

Ferner weist das Plangebiet keine Naturdenkmale auf. Auch im Sinne des § 30 BNatSchG natur-schutzrechtlich geschützte Biotope und Vegetationsbestände oder andere kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet und die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen befinden sich innerhalb des UNESCO Welterbes Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“.

#### **4.4 Bestehende Planungen: Bebauungsplan „Fuhrweg - Marienstraße“ und seine 4 Änderungsplanungen**

In den 1960er Jahre wurde der Ur-Bebauungsplan „Fuhrweg - Marienstraße“ durch die damalige Bezirksregierung Koblenz genehmigt. Der Bebauungsplan legte die Hauptnutzung des Gebiets als Wohnbaugebiet fest. Weitere textliche Festsetzungen sind nicht vorhanden.

In den 1980er Jahren wurde ein Teilbereich des Ur-Bebauungsplans (im Süden des Plangebiets, wo die Straßen „Rheinblick“ und „Marienstraße“ das Gebiet durchqueren) angepasst. Es wurden neue überbaubare Flächen festgesetzt und zudem textliche und weitere zeichnerische Festsetzungen zur Steuerung und Entwicklung des Plangebietes ergänzt.

In den 1990er Jahren erfolgte die 1. Änderung des 3. Deckblatts des Bebauungsplans. Im Hinblick auf bestehende Baulandknappheit und der Tatsache, dass die Flächen voll erschlossen waren, wäre es nicht einsichtig gewesen, diese Teilstücke einer Bebauung nicht zuzuführen. Die Änderungen der entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgten in Anlehnung an Empfehlungen des Umlegungsausschusses.

Im Jahr 2000 erfolgte die 1. Änderungsplanung des 4. Deckblatts des Bebauungsplans. Die Änderungsinhalte betrafen nur einen Teilbereich des Plangebietes des Ur-Bebauungsplans (Teilflächen der Bereiche „Auf der Zeil“ und „Im Höllchen“). Der Anlass für die Änderung war die im Rahmen der Baulandumlegung getroffene Absicht der Ortsgemeinde, die ursprünglich mit einer Breite von 7,50 m festgesetzte Erschließungsstraße auf eine Breite von 4,75 m zu reduzieren. Die Änderung thematisiert die gestalterischen Regelungen der Baukörper, um aus wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Gründen eine Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten sowie an zeitgemäße Bauweisen zu erreichen.

2006 wurde die 2. Änderungsplanung des 4. Deckblatts des Ur-Bebauungsplans durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Topographie haben die Grundstücke eine verhältnismäßig große Tiefe, für die eine andere bauliche Nutzung festgesetzt ist. Die Änderung des Bebauungsplans durch den Ortsgemeinderat setzte zukünftig zulässige Nebenanlagen fest, um beispielsweise Hütten für das Verstauen von Geräten für die Gartenpflege zu ermöglichen. Weitere textliche Festsetzungen und die Begründung sind im Geportal des Landes Rheinland-Pfalz abrufbar.

## **5 STÄDTEBAULICHER BESTAND**

### **5.1 Aktuelle Nutzung**

Hinsichtlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner Änderungen wird das Plangebiet vornehmlich für Wohnzwecke genutzt, während ein Teilbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.

26. Juni 2024

Die Fläche im östlichen Bereich entlang der Straßen „Rheinblick“, „Im Hohenrain“, „Forststraße“ (ehemaliger Fuhrweg) sowie „Im Höllchen“ ist als Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung zeichnet sich hier durch größere, rückwärtig gelegene Gärten aus. Im Vergleich dazu stellen sich der zentrale Bereich sowie der Teilbereich westlich der Bahnstrecke als verdichtetes Gebiet dar. Diese Bereiche sind derzeit als Mischbauflächen festgesetzt.

Die bauliche Nutzung der Fläche setzt sich aus Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen zusammen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen bestehen zwischen den Bestandsgebäuden lediglich noch wenige Baulücken.

Diese weisen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Strukturen auf, werden jedoch vornehmlich durch Wiesen geprägt. Einige Baulücken sind zusätzlich mit Sträuchern, Hecken und Bäumen versehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gewährleistet.

Das Umfeld des Geltungsbereichs der vorliegenden Aufhebungsplanung ist ebenfalls vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. An der nördlichen, östlichen sowie südöstlichen Kante des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen.

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde bereits durch den rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner Änderungen geregelt. Da das Wohngebiet „Fuhrweg - Marienstraße“ bereits realisiert ist, ist auch die Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die „Rheinuferstraße“. Diese wird im RROP als großräumige Straßenverbindung und großräumige Verbindung dargestellt. Die Straße verläuft nördlich weiter in Richtung Lahnstein und Koblenz. Daher ist der Anschluss des Planungsbereiches an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Das Plangebiet wird durch die verlaufende Bahnstrecke in einen westlichen und östlichen Teilbereich aufgeteilt. Die Erschließung des östlichen Teilgebiets erfolgt über die Straßen "Rheinblick", „Im Hohenrain“, die Forststraße (ehemaliger Fuhrweg) und „Im Höllchen“. Die Straßen münden zentral in eine Kreuzung.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets grenzt östlich an die B 42. Nördlich verläuft die „Bachstraße“, die an der Bahnstrecke endet. Dort befinden sich ein Platz und einige Parkplätze für PKWs. Östlich parallel zur Bahnstrecke befindet sich ein schmaler Fußweg.

## 5.3 Städtebauliches Konzept

Die bestehenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen und bedingen gleichzeitig eine aus heutiger Sicht erhöhte Einschränkung der individuellen Baufreiheit.

Auf Grundlage der bestehenden Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne entstanden in der Vergangenheit häufiger Probleme im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben, da hierfür umfangreiche Befreiungen und Abweichungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beantragt wurden und diesen oftmals entsprochen worden ist.

26. Juni 2024



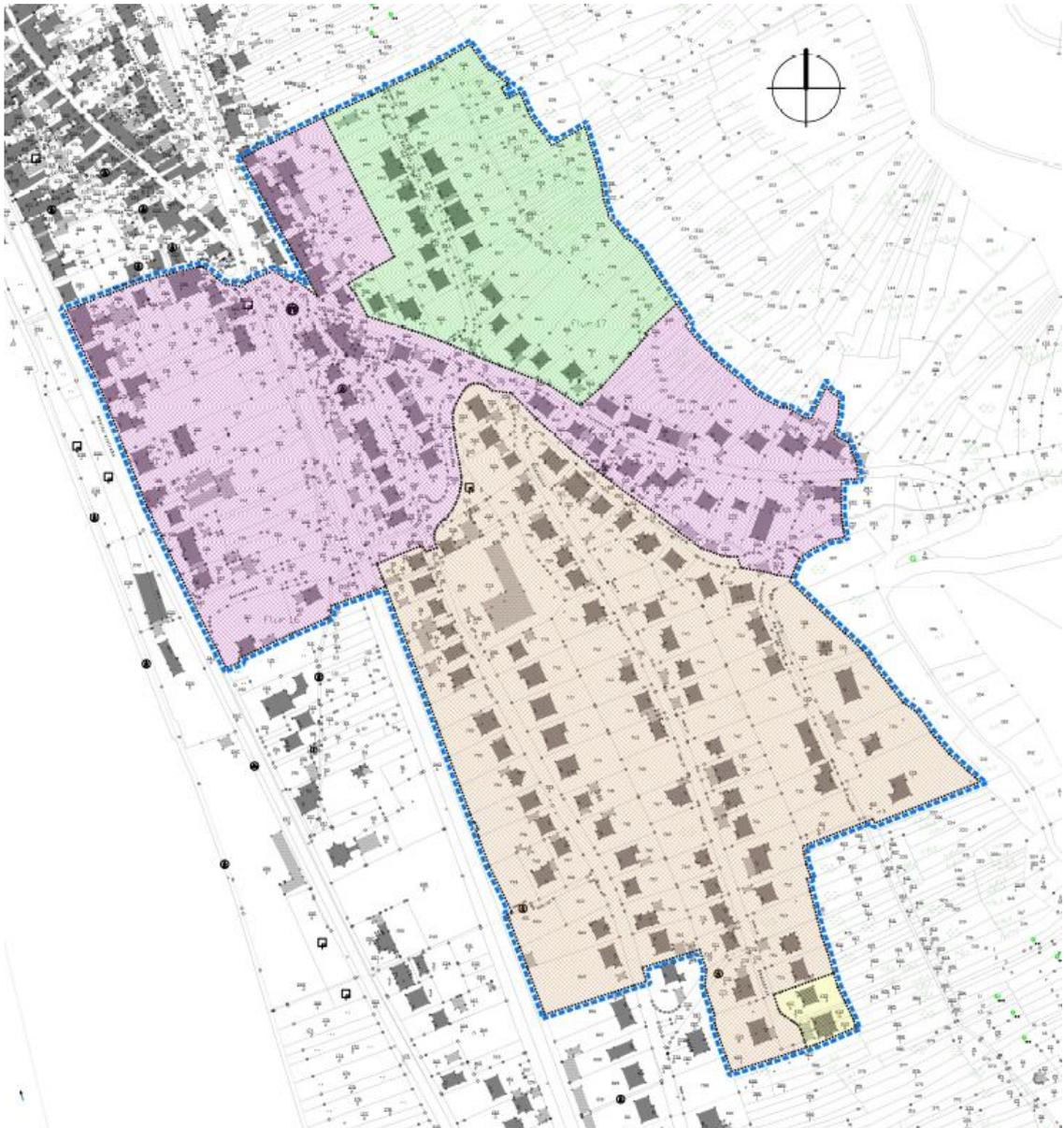
Zur Ermöglichung höherer Zulässigkeiten und somit einer moderneren Bauweise erfolgt die Aufhebung der bestehenden Planungen und die Beurteilung folgender Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Es erfolgt entsprechend die Aufhebung sämtlicher textlicher und zeichnerischer Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeiten für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einfügungsgebot) und kommt nach in Kraft treten der Aufhebungsplanung zur Anwendung.

Hinsichtlich des genannten Paragraphen werden die Vorhaben hinsichtlich ihrer Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Grundstücksfläche danach bewertet, ob sie sich in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Somit wird den Bauherren künftig ein etwas größerer Spielraum bei der Gestaltung von Bauvorhaben geboten. Gegenüber den in den Planungen bestehenden Festsetzungen bietet die Bewertung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB eine etwas größere Baufreiheit und ermöglicht eine modernere Bauweise.

Folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungsplanung.

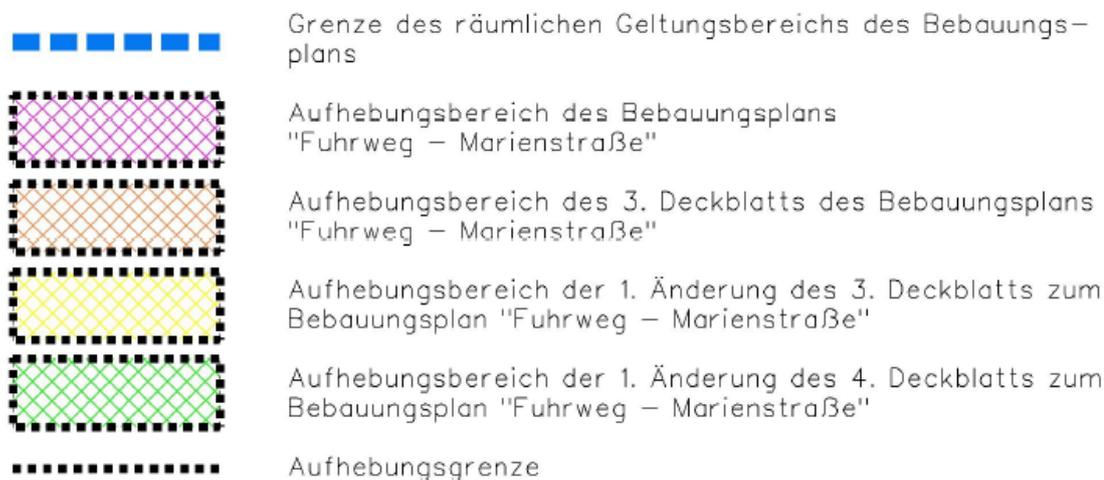




**Abb.: Planzeichnung der Aufhebungsplanung** (Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung)

26. Juni 2024





Im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung und Planung von Neu- und Umbaumaßnahmen nach § 34 BauGB sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz in ihrer aktuellen Fassung zu beachten.

#### 5.4 Auswirkungen der Planung

Die Aufhebung des Ur-Bebauungsplans und seiner folgenden Änderungsplanungen ermöglicht Bauherr\*innen eine größere Planungsfreiheit, da die Bewertung nachfolgender Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung erfolgt.

Da bereits in der Vergangenheit Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen beantragt und genehmigt wurden, soll den künftigen Bauherren durch die Aufhebungsplanung eine größere gestalterische und planerische Freiheit eingeräumt werden.

Die Vorgaben des § 34 BauGB bieten insgesamt die Möglichkeit einer flexibleren Einbindung von Bauvorhaben auf den wenigen Baulücken, als es durch die Festsetzungen (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, gestalterische Detailregelungen) eines Bebauungsplans möglich wäre. Darüber hinaus kann die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne und die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zur Vermeidung unmaßstäblicher Neu- oder Umbaumaßnahmen beitragen.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und es bestehen lediglich wenige Baulücken, sodass mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Darüber hinaus bleiben nach Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne die Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes erhalten.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Mensch etc.) werden im Umweltbericht beschrieben, der gemäß § 2 a BauGB Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser und Telekommunikation ist bereits gewährleistet.

## 5.6 Altablagerungen

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 6 NATURSCHUTZGEBIET

Die Plangebietsfläche der vorliegenden Aufhebungsplanung liegt im Naturpark Nassau (NTP-7000-003). Östlicher Randbereich des Geltungsbereiches grenzt an das FFH-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Haub (FFH-7000-040)“ sowie das Vogelschutzgebiet VSG „Mittelrheintal (VSG-7000-016)“.

**Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Ur- Bebauungsplans und seiner Änderungen sowie folgende, nach § 34 BauGB beurteilte Bauvorhaben, sind keine negativen Auswirkungen auf den o.g. Schutzgebiete zu erwarten.**

## 7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

### 7.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der folgenden baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Bei Gebieten nach § 34 BauGB gelten die Eingriffe bereits im Sinne des § 1a (3) letzter Satz BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in

26. Juni 2024



§ 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

## 7.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen liegt im Zentrum der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen. Östlich an den Geltungsbereich grenzen Waldflächen an. Nördlich und südlich befinden sich Siedlungsflächen.

Die Planungsfläche selbst stellt sich als fast vollständig durch Wohngebäude bebaute Fläche dar. Es sind nur wenige Baulücken zu finden, die sich meistens über das östliche Teilgebiet des Plangebietes verteilen. Diese weisen vielfältige Strukturen auf, werden jedoch vornehmlich durch Wiesen geprägt. Einige Baulücken zeigen zusätzlich einen Bestand von Sträuchern, Hecken und Bäumen auf.

Das Umfeld des Plangebietes ist vornehmlich durch die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen geprägt. Diese grenzt südlich und nördlich an die Plangebietsfläche an. Darüber hinaus befinden sich in nordöstlicher, östlicher sowie südöstlicher Richtung Waldstücke. Westlich befindet sich der Fluss „Rhein“.

Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits mit Straßen durchzogen, die eine Erschließung der Grundstücke gewährleisten. Das Plangebiet wird durch die rechtsrheinisch verlaufende Bahnstrecke in einen westlichen und östlichen Teilbereich aufgeteilt. Die Erschließung des östlichen Teilgebietes erfolgt über die Straßen "Rheinblick", „Im Hohenrain“, die Forststraße (ehemaliger Fuhrweg) und „Im Höllchen“. Diese Straßen münden zentral an einer Kreuzung.

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die „Rheinuferstraße“. Diese wird als großräumige Straßenverbindung und großräumige Verbindung dargestellt.

### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Naturparke:	NTP-7000-003 Naturpark Nassau
Landschaftsschutzgebiete:	Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001)
Natura-2000-Gebiete:	Das Plangebiet grenzt östlich an das FFH Fauna-Flora-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und

26. Juni 2024



---

	Kaub“ (FFH-7000-040) und an das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016)
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	keine Darstellungen
Entwicklungsziele:	keine Darstellung im Plangebiet.
Prioritätenkarte:	es werden keine Aussagen getroffen.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Belange

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.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes in der Mitte der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen sowie der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes, ist dieses durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling besitzt.

Ansonsten weist das Plangebiet durch seine bestehende Nutzung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie den Biotopverbund auf.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Der Artenschutz gilt unabhängig von der Bauleitplanung nach den Bestimmungen des BNatSchG. Im Zweifelsfalle wären Fragen des Artenschutzes in objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen von Verfahren nach § 34 BauGB zu klären.

---

26. Juni 2024



---

## II UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a (1) und (2) BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

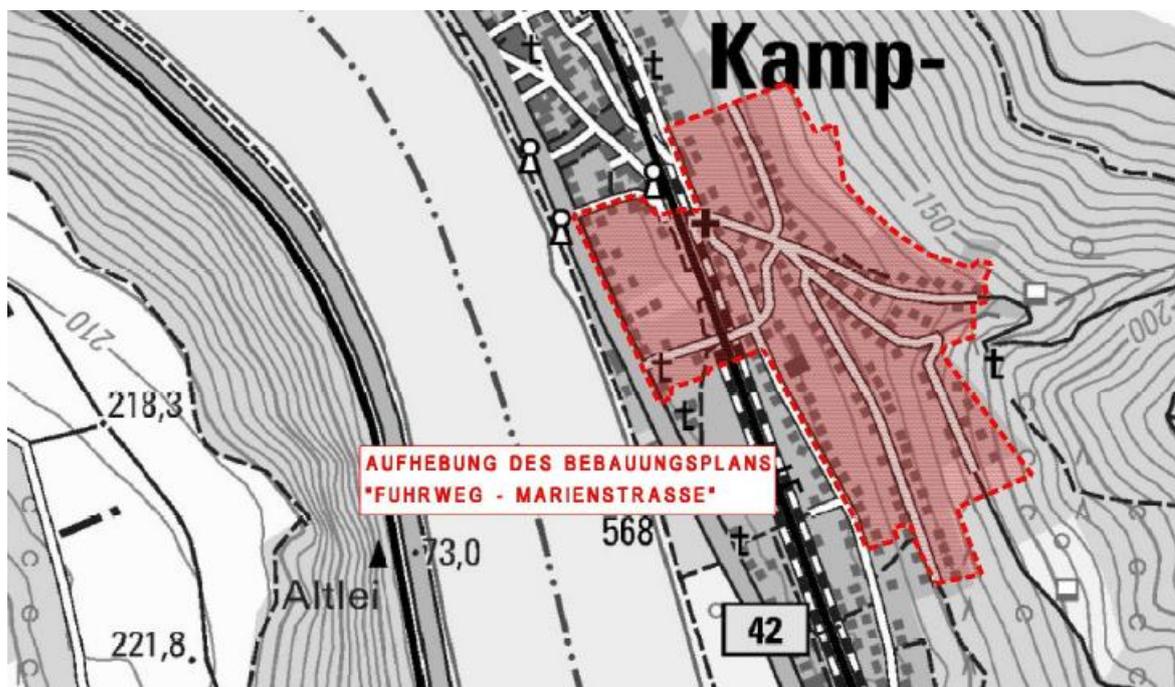
Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a (1) und (2) BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

### 2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ einschließlich seiner vier Änderungsplanungen gefasst. Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungsplanung befindet sich im südlichen Zentrum der Gemeinde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung des Aufhebungsbebauungsplans.



**Abb.: Lageübersicht des Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung)

Der Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ einschließlich seiner vier Änderungsplanungen ist zum Einen in der bereits bestehenden und verfestigten baulichen Nutzung gegeben und zum Anderen in den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen begründet. Die bestehenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen und bedingen gleichzeitig eine aus heutiger Sicht erhöhte Einschränkung der individuellen Baufreiheit. Durch die überwiegend vorhandene Bebauung und dem Vorhandensein nur weniger Baulücken hat der bisherige Bebauungsplan mit seinen Änderungsplanungen seine bauleitplanerische Steuerungsfunktion erfüllt.

Auf Grundlage der bestehenden Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne entstanden in der Vergangenheit häufiger Probleme im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben, da hierfür umfangreiche Befreiungen und Abweichungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beantragt wurden und diesen oftmals entsprochen worden ist. Thema war hierbei auch die Errichtung von Gartenhäusern für die Unterbringung von Pflegeutensilien für die teilweise sehr steilen Gärten.

Aufgrund des geringeren planerischen Aufwandes entschied sich die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner Änderungsplanungen. Nach Rechtskrafterlangung der Aufhebungsplanung fällt der Bereich des Bebauungsplans und seiner Änderungsplanungen in den Beurteilungsbereich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Da das Plangebiet bereits fast vollständig realisiert ist und aktuell lediglich wenige unbebaute Baugrundstücke bestehen, die im Plangebiet verstreut liegen und der zukünftigen Beurteilungssituation von neuen Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB, ist nicht von städtebaulichen Fehlentwicklungen auszugehen. Aufgrund der bereits größtenteils erfolgten Bebauung des Plangebietes

26. Juni 2024

und einer Orientierung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen an der Eigenart der näheren Umgebung (Bebauung), erfolgt keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 (8) BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches ebenso wie für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Das vorliegende Aufhebungsverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch, da eine Änderung der Rechtsqualität von einem nach § 30 BauGB beplanten Bereich in den Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgt und ein weiterer Aufhebungsbebauungsplan kumulativ zu berücksichtigen ist.

Entsprechend ist im Rahmen der vorliegenden Aufhebungsplanung ein zweistufiges Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach §§ 2 (4) und 2a BauGB zu erarbeiten.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung erfolgt die Aufhebung aller gefassten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ sowie seiner vier Änderungsplanungen.

**Künftige Bauvorhaben und bauliche Veränderungen werden nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt.**

### **3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE**

Im Rahmen der vorliegenden Aufhebungsplanung erfolgt innerhalb des definierten Geltungsbereichs die ersatzlose Aufhebung aller textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen.

Die Beurteilung folgender Bauvorhaben im fast vollständig bebauten Wohngebiet „Fuhrweg - Marienstraße“ erfolgt nach den Vorgaben des § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

### **4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE**

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge

26. Juni 2024



- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.**  
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen



- Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte berücksichtigt.

## 5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

### 5.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „**Mittelrhein**“, die sich deutlich in die Engtalabschnitte des oberen Mittelrheins und unteren Mittelrheingebiets sowie die dazwischen liegende breite Beckenlandschaft des Mittelrheinischen Beckens definiert.

Die naturräumliche Untereinheit der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen ist der „**Bopparder Schlingen**“. Während das Obere Mittelrheintal sonst fast geradlinig verläuft, ist dieser Abschnitt zwischen Bad Salzig und Rhens durch zwei weit ausgreifende Mänderschlingen mit mächtigen Prallhängen geprägt.

Der Landschaftsraum ist überwiegend bewaldet. Die steilen Hänge des Rheintals und der Seitentäler werden durch ein Band von Trockenwäldern und Gesteinshaldenwäldern mit Felsen und Trockenrasen geprägt. Teilweise sind die Steillagen aber auch weinbaulich genutzt, wobei der Weinbau im Landschaftsraum bereits stark zurückgegangen ist.

Im Talgrund entstanden Boppard und Braubach als alte Zoll- und Fährorte auf den Niederterrassen bzw. Schwemmfächern von Zuflüssen und bereichern das Bild der Kulturlandschaft mit historischen Bauten. Die Kette der Burgen des Mittelrheintals setzt sich in diesem Abschnitt mit der Marksburg sowie den Burgen Sterrenberg und Liebenstein fort. Das Obertal ist bis auf wenige Weiler und Höfe weitgehend siedlungsfrei. Eine Vielzahl von Mühlen reiht sich entlang der Seitenbäche des Rheins. Lokal weisen Stollen auf die frühere Bedeutung des Schieferabbaus unter Tage hin.

### 5.2 Lage und Relief

Der Geltungsbereich der Aufhebungsplanung liegt im Zentrum der bebauten Siedlungslage von Kamp-Bornhofen. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.

Der höchste Punkt der Plangebietsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 130 m ü. NN, während der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 70 m ü. NN liegt. Die Plangebietsfläche zeigt in einigen Bereichen ein starke Geländeneigung Richtung Westen („Rheinuferstraße (Bundesstraße B 42)“ an der westlichen Plangebietsgrenze.

### 5.3 Geologie und Böden

Nach der geologischen Übersichtskarte sind im Plangebiet sandig-schiefrige Fazies mit Porphyroiden umgelagert (Devon, Unterdevon und Unterems).

Die Planänderungsflächen liegen in der Bodengroßlandschaft der basischen und intermediären Vulkanite z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroß-

26. Juni 2024

landschaft um einen Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Die detaillierte Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karte zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weisen für die Plangebietsfläche keine Informationen aus.

Insgesamt wird die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet als **gering bis mittel** eingestuft.

#### 5.4 Wasserhaushalt

Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter aus dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges verzeichnet. Dieser Kluftgrundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.

Entlang der Bachstraße fließt der „Kämperbach“, ein Gewässer III. Ordnung; der in den westlich des Plangebiets unmittelbar fließenden „Rhein“, ein Gewässer I. Ordnung, mündet.

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet im oder in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das **Oberflächenwasser**.

#### 5.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Stadt Bendorf bzw. des Plangebietes und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Mittelrhein
mittlere Jahrestemperatur:	10,5 – 11° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	16 - 17° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	0 - 10 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	500 - 650 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	200 - 300 mm
Hauptwindrichtung:	West/Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Deutscher Wetterdienst).

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und stellt somit kein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Diese Aufgabe übernehmen die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen. Auch Waldflächen stellen neben unbebauten Offenlandbereichen Kaltluftproduktionsstätten dar.

Insgesamt hat das Plangebiet, aufgrund seiner aktuellen Nutzung, **keine Bedeutung** für das **örtliche Klimapotential**.

## 5.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen einstellen würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Im Plangebiet würde sich ohne menschlichen Einfluss eine wärmeliebende Form des Perlgras - Buchenwaldes (*Melico-Fagetum*) auf basenreichen Silikatstandorten ausbilden. Da in den wärmeren Lagen die Perlgras-Buchenwälder auch auf eigentlich basenärmeren Standorten anzutreffen sind, sind diese im Mittelrheingebiet an den nach Westen offenen und besonnten Flanken der Seitentäler anzutreffen.

Außerdem würde sich an der westlichen Talseite im Plangebiet Stieleichen-Hainbuchenwald auf basenreichen Silikatstandorten ausbilden. Aufgrund der Nähe zum Rhein sind die Stieleichen-Hainbuchenwälder auf basenreichen Feuchtstandorten anzutreffen.

## 5.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Am 14.04.2024 fand eine erste Bestandserfassung des Plangebietes, vormittags bei einer Lufttemperatur von 12°C und leicht wolkig statt.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Aufhebungsplanung ist im Bestand vornehmlich durch Wohnbebauung und zugehörige Ziergärten geprägt. Die wenigen Baulücken innerhalb des Plangebietes weisen unterschiedliche Strukturen auf, werden jedoch vornehmlich durch Wiesen geprägt. Einige Baulücken beinhalten zusätzlich einen Bestand von Sträuchern, Hecken und Bäumen.

Das Umfeld des Plangebietes ist vornehmlich durch die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen geprägt. So schließt von Süden und Norden Wohnbebauung an die Plangebietsfläche an. Darüber hinaus befinden sich in nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung zum Plangebiet Waldbestände.

## 5.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird weitestgehend durch die im Plangebiet bestehende und umliegende Wohnbebauung der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen eingerahmt und geprägt. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an Waldflächen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets erstrecken sich die Straßen („Auf dem Hohenrain“ und „Am Hohenrain“) als geschotterte Wege mit mittigem Grasstreifen.

Im Plangebiet gibt es nur wenige Baulücken. Einige dieser Baulücken sind mit Rasenflächen und Obstbaumpflanzungen versehen. Die Bäume in diesen Baulücken weisen teilweise ein höheres Alter auf. Eine andere Baulücke stellt sich als brachgefallenes Grünland mit aufkommender Gehölzsukzession dar. Die Lücken weisen teilweise starke Geländeneigungen auf.

Das Plangebiet selbst wird durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Entsprechend ist das Landschaftsbild des Plangebietes bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastet.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen. In Richtung Norden, Osten sowie Südosten befinden sich Waldflächen. Der westliche

26. Juni 2024



Rand des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Rhein, ein Gewässer I. Ordnung. Entlang des Rheins gegenüber der Ortsgemeinde befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-0019).

Nahgelegene Waldwege der sich im Osten befindlichen Wälder können Spaziergängern, Joggen oder Wanderern zur Naherholung dienen.

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild** eine **geringe** und für die **Erholungseignung** eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

## 6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 6.1 Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen gehört der Verbandsgemeinde Loreley an. Die Planänderungsfläche liegt im Zentrum der Ortsgemeinde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungen nicht berührt, so dass entsprechend keine Anpassung erforderlich wird.

### 6.2 Schutzgebiete

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Naturparke:	NTP-7000-003 Naturpark Nassau
Landschaftsschutzgebiete:	Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001)
Natura-2000-Gebiete:	Das Plangebiet grenzt östlich an das FFH Fauna-Flora-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040) und an das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016)
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	keine Darstellungen
Entwicklungsziele:	keine Darstellung im Plangebiet.
Prioritätenkarte:	es werden keine Aussagen getroffen.

26. Juni 2024



Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura- 2000 Gebiet, grenzt jedoch östlich an das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040) und EU-Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor. Am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich im Bereich des ausgewiesenen FFH-Gebietes zudem das gesetzlich geschützte Biotop „Krüppel-Eichenwälder am Hang südöstlich Bornhofen“ (BT-5711-0495-2008), welches das Plangebiet jedoch nicht tangiert.

## 7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

### 7.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Für das gesamte Gebiet der vorliegenden Aufhebungsplanung besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan und vier rechtskräftige Änderungsplanungen. Flächen für den Ausgleich von Eingriffen werden in diesen Planungen nicht festgesetzt. Bei Durchführung des Plan-Vorhabens ist, aufgrund der noch offenen Baulücken mit weiteren Bodenversiegelungen durch Wohnbauvorhaben zu rechnen. Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens wäre mit ähnlichen umweltrelevanten Veränderungen zu rechnen, wie bei der Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Umsetzung der Planung würde die Festsetzung zum überwiegenden Erhalt bestehender Bäume und Sträucher und der Ersatz bei unvermeidbaren Eingriffen aufgehoben. Da das Plangebiet jedoch größtenteils bereits bebaut ist und lediglich wenige Baulücken bestehen, die so oder so bebaubar sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen der Landschaft und des Naturhaushaltes zu rechnen. Darüber hinaus ist im Rahmen zukünftiger Bebauung der freien Flächen nach Umsetzung des Planvorhabens weiterhin mit einer Begrünung durch die Anlage von Privatgärten zu rechnen.

Der allgemeine Umweltzustand wird sich nach Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der geringen Anzahl an Baulücken innerhalb der Plangebietsfläche insgesamt betrachtet nicht erheblich verschlechtern.

## 8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

26. Juni 2024

Die Aufhebungsplanung in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen Willen der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wider. Diese strebt mit der Aufhebung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne an, eine größere individuelle Baufreiheit innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung neuer Bauvorhaben bzw. bei Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen und schränken darüber hinaus die individuelle Baufreiheit aus heutiger Sicht zu sehr ein.

Bewertungsrelevante Planungsalternativen mit wesentlich geringeren Umweltwirkungen bestehen nicht.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch die Aufhebungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

## **9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

### **9.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen**

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die eine planungsrechtlich relevante Störung der Anwohner innerhalb des Plangebietes bewirken würde.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und es bestehen nur einzelne Baulücken. Immissionsschutzbezogene Aspekte durch die Nähe zur Bahnstrecke oder Bundesstraße sind bei Aufhebung des Bebauungsplans im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten. Auch über dieses Verfahren bestehen hinreichend hohe Standards um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Anschluss an die vorliegende Aufhebungsplanung erfolgt nach Rechtsverbindlichkeit dieser die Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Da laut § 34 (1) BauGB sich die Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll, ist nicht mit der Entwicklung störender Betriebe und Unternehmen zu rechnen. Entsprechend ist anzunehmen, dass durch die in Rede stehende Aufhebungsplanung keine Störung der Anwohner innerhalb des Gebietes und der umliegenden Wohngebiete vorbereitet wird.

26. Juni 2024



**Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.**

## 9.2 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Das Plangebiet wird vornehmlich durch die bestehende, vielfache Wohnbebauung geprägt. Auf den wenigen Baulücken innerhalb des Gebietes zeigen sich vornehmlich Rasen-/Wiesenflächen. Einige Baulücken zeigen zusätzlich einen Bestand von Sträuchern, Hecken und Bäumen. In vereinzelt Baulücken befindet sich brachgefallenes Grünland oder aufkommende Gehölzsukzession. In einem Fall existieren zudem geringfügige Obstbaumbestände mit untergelagertem Rasen.

Entlang der östlichen Kante des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die nach der Darstellung des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung als Natura-2000 Gebiete ausgewiesen sind. Ein Eingriff erfolgt durch die Bebauungsplanaufhebung nicht. In südöstlicher Richtung erstrecken sich die Waldwege weiter in den Waldstücken.

Vereinzelte Biotoptypen (Obstbäume) können als hochwertigere Biotope angesehen werden. Diese befinden sich jedoch zwischen stark bebauten Gebieten und liegen außerhalb der Reichweite störungstoleranter Arten. Es handelt sich zudem um äußerst kleinflächige Bestände. Im Zuge einer potenziellen Bebauung, wäre mit einer ausreichenden Eingrünung der Grundstücke in Anpassung an den Bestand, eine nicht wesentliche Verschlechterung in Bezug auf die Flora und Fauna möglich.

Hinsichtlich der bestehenden Baulücken, welche verteilt im Plangebiet liegen, ist insgesamt mit keinen bis lediglich geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen. Besonders, da das Plangebiet bereits durch Bewegungsunruhe vorbelastet ist, sodass durch eine Bebauung der Restgrundstücke keine Veränderung der aktuellen Situation zu erwarten ist. Die den Wohngebäuden zugeordneten Ziergärten dienen dabei als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Arten. Durch die Umsetzung künftiger Bauvorhaben ist weiter mit der Anlage neuer Ziergärten zu rechnen, die ebenfalls Lebensraum für heimische, störungstolerante Tier- und Pflanzenarten bieten werden.

Besondere faunistische und floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der Bestandsaufnahme nicht erfasst. Artenschutzrechtliche Belange waren ebenfalls nicht berührt.

Durch das Planvorhaben ergeben sich keine erheblich negativen Veränderungen für das zu bewertende Schutzgut.

**Durch die Planung sind für das Schutzgut Fauna und Flora keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

### 9.3 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Bio-  
topverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal  
geschützte Biotope.

**Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.**

### 9.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraum-  
funktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion  
des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich wären Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies  
liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Für die vorliegende planerische  
Situation sind jedoch folgende Bewertungen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situa-  
tion vorzunehmen:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungsplanung ist im Bestand bereits fast vollständig  
bebaut und weist lediglich wenige Baulücken auf. Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen wurden im  
Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes nicht festgesetzt, da nach der gültigen Rechts-  
grundlage in den 1960er Jahren hierfür kein Erfordernis bestand. Für genehmigte Bauvorhaben  
bzw. für Vorhaben, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig waren, war kein Aus-  
gleich zu erbringen (§ 1 a (3) Satz 6 BauGB).

Durch die vorliegende Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fuhrweg- Marienstraße“  
und seiner vier Änderungsplanungen erfolgt nach Erlangung der Rechtskraft der Aufhebungspla-  
nung die Bewertung der künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Für diese pla-  
nungsrechtliche Situation besteht ebenfalls keine Ausgleichspflicht.

Da nach § 34 BauGB eine Beurteilung neuer Bauvorhaben anhand der Eigenart der näheren Um-  
gebung erfolgt, ist aufgrund der Lage der Baulücken im Plangebiet davon auszugehen, dass diese  
vornehmlich mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden. Entsprechend ist von keinem höheren  
Eingriff auszugehen, als durch die rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig wäre. Aufgrund der ge-  
ringen Anzahl an freien Bauflächen (ca.14 Baulücken) ist nicht mit einer Flächenversiegelung in er-  
heblicher Größenordnung zu rechnen.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als nicht erheblich zu bewerten.**

### 9.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet.  
Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als  
Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Innerhalb des Plangebiets fließt der „Kämperbach“ (Gewässer III. Ordnung) von Osten nach Wes-  
ten und mündet in den westlich fließenden Rhein, ein Gewässer I Ordnung.

Bei Umsetzung der vorliegenden Aufhebungsplanung erfolgt die Bewertung künftiger Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB für Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Da nach den genannten Paragraphen eine Beurteilung der Bauvorhaben anhand der Eigenart der näheren Umgebung erfolgt und die Umgebung der Baulücken vornehmlich durch freistehende Einzelhäuser geprägt ist, ist mit ähnlichen Flächenversiegelungen bei neuen Bauvorhaben zu rechnen. Der Oberflächenabfluss wird sich aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung durch Umsetzung von Bauvorhaben auf den bestehenden Baulücken geringfügig erhöhen.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Plangebiet.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.**

## 9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Das Plangebiet stellt aufgrund der weitestgehenden Realisierung des in den 1960er Jahren geplanten Wohngebietes und seiner entsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken keine Kaltluftproduktionsstätte dar. Entsprechend hat es für die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen keine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.

Durch die Aufhebungsplanung und die künftige Entwicklung von Vorhaben, die nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden, ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren zu rechnen.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.**

## 9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Im Plangebiet befindet sich ein Denkmal, welches eine Kapelle aus dem 18. Jahrhundert darstellt. Die Kapelle befindet sich an der Marienstraße 2. In Nordosten befindet sich zudem ein verputztes Fachwerkhaus, ein Denkmal aus 17./18. Jahrhundert. Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen liegt zudem innerhalb des UNESCO-Welterbes Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“.

Die in Rede stehenden Kulturgüter befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe von Baulücken und sind daher bei potenziellen zukünftigen Bauvorhaben nicht gefährdet. Der Schutz bleibt zudem auch bei einer Einordnung des Gebietes nach § 34 BauGB bestehen.

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

## 9.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die Siedlungslage sowie die bestehende Bebauung auf der Plangebietsfläche selbst geprägt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die vorliegende Aufhebungsplanung nicht vorbereitet wird. Es ist nicht mit der Entwicklung von Anlagen zu rechnen, die zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, da sich Neu- und Umbaumaßnahmen gemäß § 34 BauGB in die Eigenart ihrer näheren Umgebung, hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Grundstücksfläche, einfügen müssen (Bewertung künftiger Bauvorhaben nach Rechtskraft der vorliegenden Aufhebungsplanung nach § 34 BauGB). Entsprechend ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und seiner vier Änderungsplanungen nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Das Plangebiet selbst ist durch die bepflanzten Ziergärten der Wohngebäude hinreichend durchgrünt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung neuer Gebäude zu Wohnzwecken oder für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen eine Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche erfolgt und somit zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes beigetragen wird.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner vornehmlichen Nutzung zu Wohnzwecken und der bereits angelegten Hausgärten für die Anwohner eine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Durch die Umsetzung der vorliegenden Aufhebungsplanung und die künftige Entwicklung von Vorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird sich keine Veränderung des Status Quo ergeben. Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen zu den östlich gelegenen Wäldern, so dass das Umfeld des Plangebietes insbesondere für Spaziergänger, Wanderer, Jogger und Radfahrer eine Bedeutung besitzt. Da die Wegebeziehungen und Hausgärten erhalten bleiben, ergeben sich durch die Planung keine negativen Veränderungen für die Erholungseignung des Gebietes.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

## 9.9 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.



## 9.10 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg – Marienstraße“ und seiner 4 Änderungen wird der südlich angrenzende Bebauungsplan „Blütenweg“ (Bebauung entlang der Marienstraße) einschließlich seiner 1. Änderung ebenfalls aufgehoben. Hierdurch gelten für beide Geltungsbereiche nachfolgend die Bestimmungen des § 34 BauGB. Durch die gemeinsame Aufhebung werden jedoch keine negativen Summationswirkungen erwartet, die zu erheblich negativen Umweltauswirkungen führen würden.

## 10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet, grenzt jedoch im Osten an das FFH Fauna-Flora-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040) und an das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016) an.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und es bestehen lediglich wenige Baulücken innerhalb des Gebietes. Künftige Bauvorhaben werden mit Rechtswirksamkeit der vorliegenden Aufhebungsplanung nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt und müssen sich entsprechend des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Hinsichtlich der beschriebenen Bestandsituation ist nicht mit der Entwicklung störender Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. Darüber hinaus wird sich die künftige Entwicklung von Wohnbebauung an der bestehenden Situation im Plangebiet orientieren, so dass durch die vorliegende Planung nicht mit negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet sowie Vogelschutzgebiet zu rechnen ist. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht somit nicht.

**Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.**

## 11 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die Ausführungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen beziehen sich nach dem Gesetzeswortlaut nur auf mögliche erhebliche Umweltwirkungen. Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und lediglich wenige Baulücken bestehen, ist unter Verweis auf die Ergebnisse der Umweltprüfung nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Es bedarf daher keiner Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltwirkungen durch Kompensationsmaßnahmen.

26. Juni 2024



## 12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuch, Anlage Nr. 3 b sind nicht notwendig.

## 13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Eine Bestandsaufnahme wurde im April 2024 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Ebenfalls wurden Planunterlagen der Vorgängerplanungen ausgewertet (Ur-Bebauungsplan und vier Änderungsplanungen).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

## 14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ einschließlich seiner 4 Änderungsplanungen gefasst und sieht entsprechend die Durchführung des Planverfahrens zur Aufhebung vor.

Die Aufhebung des genannten Bebauungsplans und seiner Änderungsplanungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Plangebietsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die bestehenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen entsprechen und gleichzeitig eine aus heutiger Sicht erhöhte Einschränkung der individuellen Baufreiheit bedingen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Fuhrweg - Marienstraße“ und den folgenden vier Änderungsplanungen werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich aufgehoben. Die Beurteilung folgender Bauvorhaben auf den bestehenden Baulücken innerhalb des Plangebietes erfolgt nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich).

Der allgemeine Umweltzustand wird sich, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und nur noch wenige freie Bauflächen bestehen, nicht wesentlich ändern, geschweige denn erheblich negativ verändern.

26. Juni 2024



Die Alternativenprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Aufhebungsplanung in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen Willen der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wieder. Diese strebt mit der Aufhebung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne an, eine größere individuelle Baufreiheit innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung neuer Bauvorhaben bzw. bei Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen und Ansprüchen und schränken darüber hinaus die individuelle Baufreiheit aus heutiger Sicht zu sehr ein.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Aufhebungsplanung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch rechtlich nicht zu fordern.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erfolgt eine Erheblichkeitsbewertung für die einzelnen Schutzgüter. Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Durch die Aufhebung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgt im Folgenden die Bewertung künftiger Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Gemäß dem genannten Paragraphen müssen sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche einfügen (Einfügungsgebot). Unter Berücksichtigung der Baustrukturen in direkter Angrenzung zu den Baulücken ist mit einer Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in nicht in einem Natura 2000-Gebiet, grenzt jedoch im Osten an das das FFH Fauna-Flora-Habitat „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040) und an das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016) an.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht somit nicht.

Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

26. Juni 2024	heu-liu-gra	Kamp-Bornhofen, den.....
Projektnummer:	12 800	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser	
	Yihan Liu, M. Sc.	
	Sarah Grajewski, M. Sc.	

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Frank Kalkofen** (Ortsbürgermeister)

26. Juni 2024

