Stadt Vallendar

Bebauungsplan

„Stadtteil Schönstatt“



Begründung **Stand: 17.09.2026**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Bearbeiter:

iSA-Ingenieure für Städtebau und Architektur

Hauptstraße 44

67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0

Fax: 06333 – 27598-99

Heltersberg, 17. September 2026

Inhalt

1. Allgemeines 4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
2.1 Lage im Ortsgefüge 5
2.2 Geltungsbereich 6
2.3 Aufstellungsbeschluss 7
3. Übergeordnete Planungen 7
3.1 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 7
3.2 Flächennutzungsplan 8
4. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 9
4.1 Planungserfordernis 9
4.2 Planungsleitsätze 10
4.3 Planungsgrundsätze 10
5. Angaben zum Plangebiet 11
5.1 Bestandssituation 11
5.2 Siedlungsstruktur 11
5.3 Historische und kirchlich-kulturelle Prägung 11
5.4 Bebauungsvorschlag 12
5.5 Verkehrliche Erschließung 13
5.6 Ver- und Entsorgung 13
5.7 Landespflegerische Situation 14
5.8 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen 14
5.9 Archäologie 14
6. Planinhalt 15
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20
7. Beteiligung der Bürger und Behörden 21
7.1 Bürgerbeteiligung 21
7.2 Behördenbeteiligung 21
8. Abwägung 22
9. Flächenangaben 22
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes 22
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt 22
Anhang 31

1. Allgemeines

Die Stadt Vallendar beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtteil Schönstatt“. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteils zu schaffen.

Das Plangebiet ist wesentlich durch Einrichtungen und Liegenschaften der Schönstatt-Gemeinschaften sowie weitere kirchliche, soziale, schulische, wohnbauliche und sonstige Nutzungen geprägt. In den vergangenen Jahren haben sich die Nutzungsbedarfe teilweise verändert. Zunehmende Leerstände und untergenutzte Gebäude führen zu einem Bedarf nach flexibleren Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bestehen innerhalb der Stadt Vallendar nur begrenzte Möglichkeiten zur Neuausweisung geeigneter Gewerbeflächen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt daher auf der Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Für wesentliche Teile des Plangebietes ist die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die vorhandenen kirchlichen, sozialen und wohnbaulichen Nutzungen sollen hierbei erhalten und um verträgliche gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Ergänzend werden einzelne Potenzialflächen für eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung berücksichtigt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage im Ortsgefüge



Abb. 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Vallendarer Innenstadt und umfasst wesentliche Bereiche des Stadtteils Schönstatt. Es erstreckt sich entlang der Höhrer Straße, der Hillscheider Straße sowie weiterer Straßen und Wege in das Tal des Hillscheider Baches.

Der Stadtteil Schönstatt wird in besonderem Maße durch Einrichtungen und Liegenschaften verschiedener kirchlicher Institutionen und Gemeinschaften geprägt. Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte ist hier ein umfangreicher Bestand an Kirchen, Kapellen, Gemeinschafts-, Bildungs-, Gäste-, Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen entstanden. Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem das Urheiligtum, das Bundesheim, die Marienau, die Pilgerkirche, das Pilgerhaus, die Sonnenau sowie weitere Einrichtungen der Schönstatt-Gemeinschaften. Ausgehend vom Bereich des Bebauungsplanes „Wildburg“ erstreckt sich das Plangebiet in östlicher Richtung unter anderem über die Höhrer Straße, die Westerwaldstraße, den Gilgenborn und die Pallottistraße. Einbezogen sind darüber hinaus Bereiche entlang der Hillscheider Straße bis in den östlichen Teil Schönstatts.

Das Gebiet umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Neben Wohngebäuden befinden sich insbesondere kirchliche Einrichtungen, Bildungs- und Gästehäuser, Gemeinschafts- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsangebote sowie einzelne gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Ergänzt wird die Bebauung durch teilweise großzügige Park-, Garten-, Wald- und sonstige Freiflächen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Straßen und Wege. Aufgrund der teilweise historisch gewachsenen Grundstücks- und Erschließungsstruktur bestehen insbesondere bei einzelnen potenziellen Nachverdichtungsflächen besondere Anforderungen an die Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt sowie an den Stellplatznachweis.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen großen Teil des Stadtteils Schönstatt und schließt sowohl bestehende Gebäude und Einrichtungen als auch potenzielle Entwicklungsflächen ein.

Nach der derzeitigen Planung umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 35,6 ha.

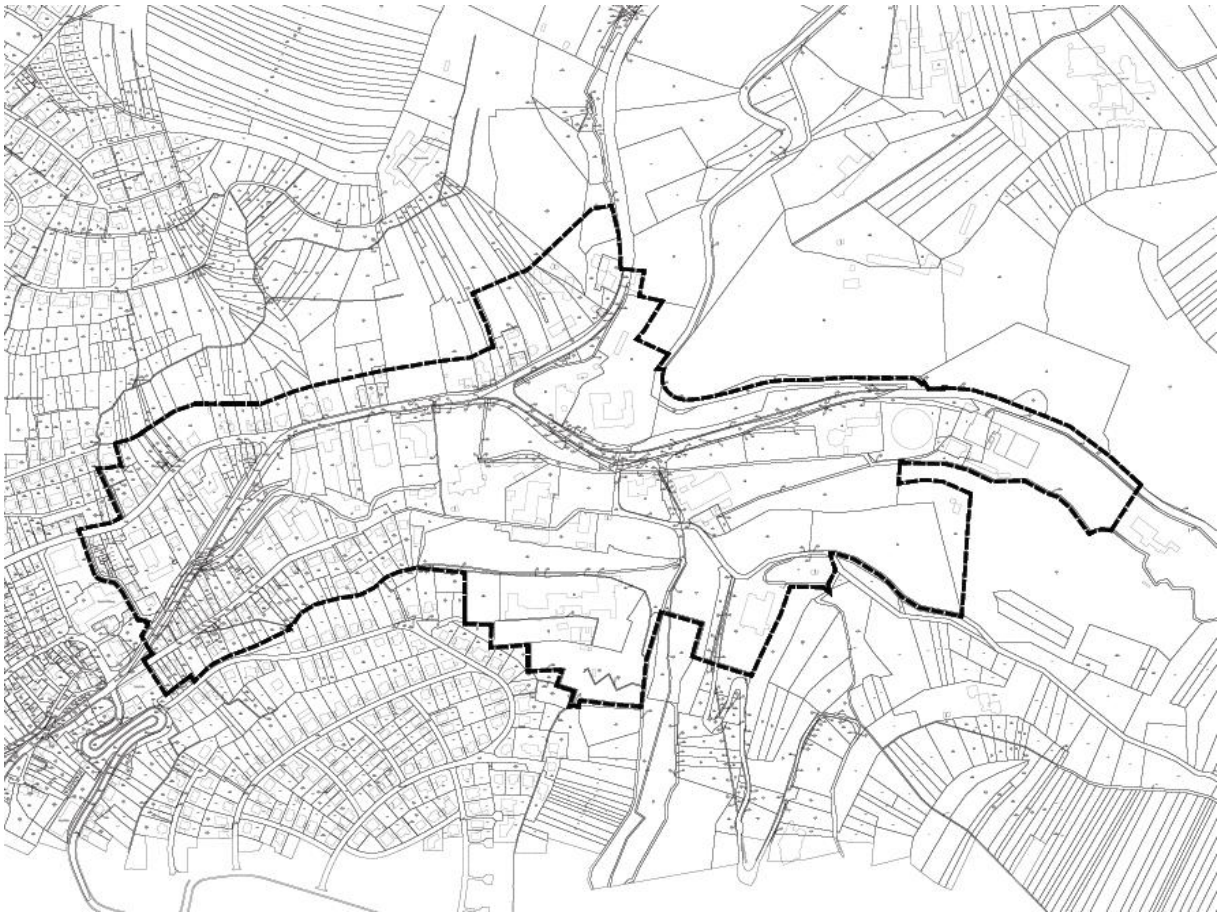


Abb. 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der genaue Verlauf der Plangebietsabgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2.3 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Vallendar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtteil Schönstatt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2025 beschlossen. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Sicherung bestehender Nutzungen sowie für zukünftige Umnutzungs-, Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald



Abb.: 3 Auszug Regionalplan Mittelrhein- Westerwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP), der seit dem 11. Dezember 2017 verbindlich ist.

Der RROP stellt den zusammenhängend bebauten Bereich Vallendars überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen dar. Diese ist in der Plankarte durch die rötliche Flächendarstellung gekennzeichnet. Vallendar ist darüber hinaus als Mittelzentrum und freiwillig kooperierendes Zentrum ausgewiesen; dies wird in der Plankarte durch das rote Quadrat innerhalb des gelben Kreises dargestellt.

Die außerhalb bzw. am Rand der Siedlungsflächen gelegenen Freiräume werden teilweise von einem Regionalen Grünzug überlagert, der in der Plankarte durch die grünen senkrechten Schraffuren gekennzeichnet ist. Der Regionale Grünzug stellt ein Ziel der Raumordnung dar. Darüber hinaus liegt Vallendar in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion; randlich bestehen außerdem Vorbehaltsgebiete des regionalen Biotopverbundes sowie für Erholung und Tourismus.

Die Darstellung verdeutlicht damit die Lage Vallendars innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes bei gleichzeitig enger Verzahnung mit regional bedeutsamen Freiraumstrukturen. Für die weitere Planung ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die dargestellten freiraumsichernden Festlegungen berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

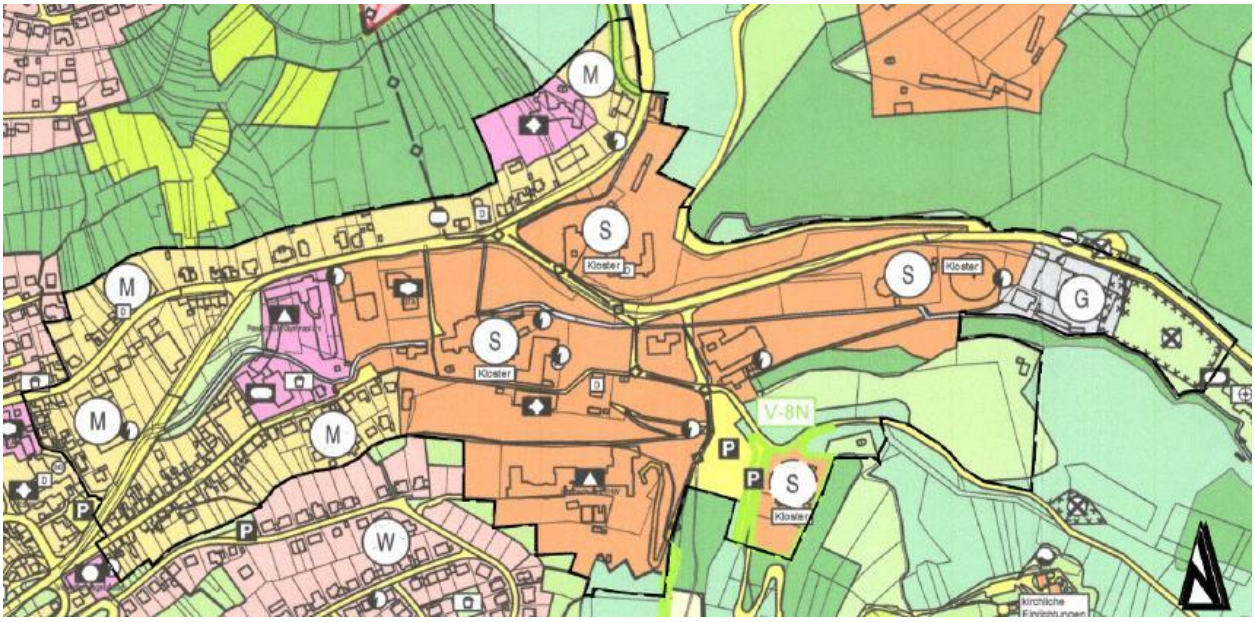


Abb.: 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

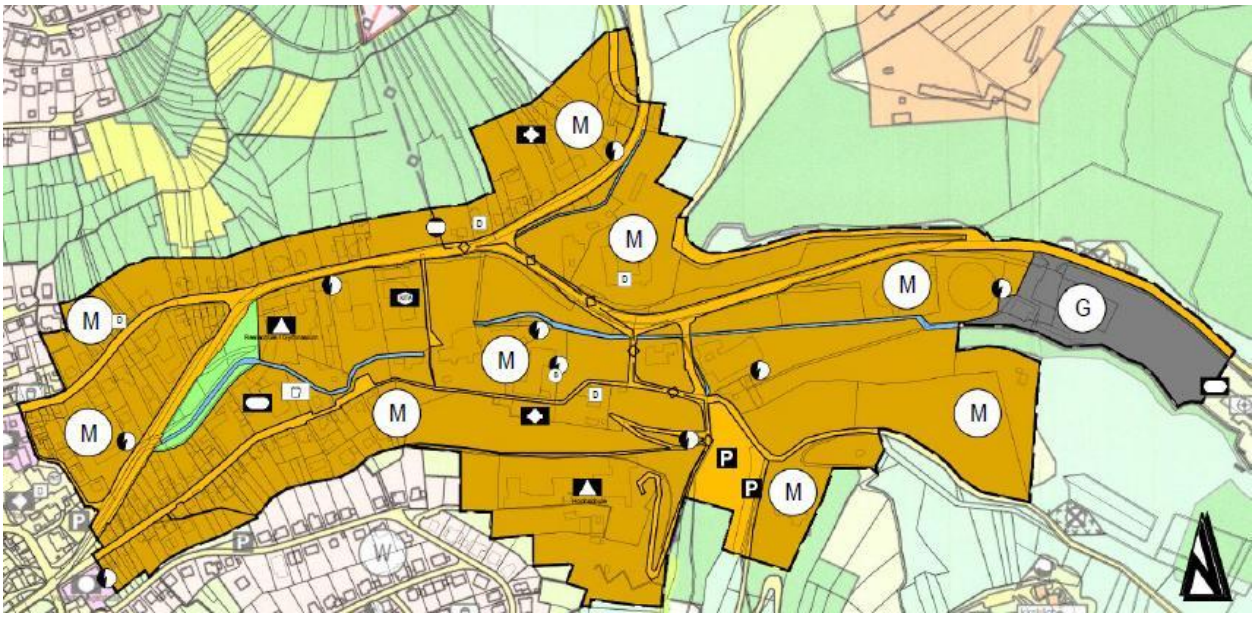


Abb.: 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Aufstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Stadtteil Schönstatt entsprechend seiner historisch gewachsenen Nutzungsstruktur differenziert dar. Der überwiegende zentrale und östliche Bereich des Plangebietes ist bislang als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kloster“ dargestellt. Daneben bestehen insbesondere im westlichen Übergangsbereich zur Stadt Vallendar bereits gemischte Bauflächen. Einzelne Einrichtungen, insbesondere im Bereich der bestehenden Schul- und Hochschulnutzungen, sind als Flächen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt. Im äußersten Osten des Plangebietes befindet sich zudem eine gewerbliche Baufläche. Ergänzend enthält der Flächennutzungsplan unter anderem öffentliche Parkplatzflächen sowie Grün- und Wasserflächen.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung innerhalb des Geltungsbereiches grundlegend an die angestrebte zukünftige Nutzungsstruktur angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

Die bisher in weiten Teilen dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kloster“ werden überwiegend in gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO überführt. Dadurch entsteht innerhalb des Stadtteils eine weitgehend zusammenhängende Darstellung gemischter Bauflächen, die sich vom westlichen Anschluss an die bestehende Ortslage bis in den östlichen Bereich Schönstatts erstreckt. Die bestehenden kirchlichen und sonstigen Einrichtungen werden damit nicht aufgegeben; vielmehr soll die Darstellung eine größere Nutzungsflexibilität ermöglichen und die planungsrechtliche Grundlage für das zukünftige Nebeneinander von Wohnen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie Büro-, Dienstleistungs- und sonstigen verträglichen gewerblichen Nutzungen schaffen.

Die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene bzw. vorgesehene gewerbliche Baufläche bleibt demgegenüber als solche bestehen und bildet damit einen gegenüber den überwiegend gemischt genutzten Bereichen stärker gewerblich ausgerichteten Teilraum. Ebenso werden wesentliche bestehende Funktionen und Strukturen, darunter öffentliche Parkflächen, Grünflächen, Wasserflächen sowie verschiedene Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, weiterhin im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

4.1 Planungserfordernis

Innerhalb des Stadtteils Schönstatt bestehen zunehmend Leerstände und Mindernutzungen in Gebäuden der Schönstatt-Gemeinschaften. Gleichzeitig verursachen die vorhandenen Gebäude weiterhin erhebliche Fix- und Unterhaltungskosten. Seitens der Eigentümer besteht daher ein Bedarf nach flexibleren Möglichkeiten zur Nach- und Umnutzung.

Auch seitens der Stadt Vallendar besteht ein planerischer Handlungsbedarf. Geeignete Flächen für neue Gewerbeansiedlungen sind nur eingeschränkt verfügbar. Mit der Planung sollen daher insbesondere zusätzliche Möglichkeiten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden.

Die Nutzung bereits vorhandener Gebäude und erschlossener Flächen ermöglicht eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des Stadtteils. Ergänzend werden einzelne Potenzialflächen für zukünftige bauliche Entwicklungen berücksichtigt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4.2 Planungsleitsätze

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Leitziele:

- Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes,
- Ermöglichung von Nach- und Umnutzungen,
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen,
- Erhalt der bestehenden kirchlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen,
- Entwicklung einer verträglichen Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe,
- maßvolle bauliche Ergänzung an geeigneten Standorten,
- Erhalt prägender Grün-, Park- und Gehölzstrukturen.

4.3 Planungsgrundsätze

Die bauliche Entwicklung soll sich grundsätzlich an der bestehenden Siedlungs- und Gebäudestruktur orientieren. Neue Nutzungen und Erweiterungen sollen vorrangig innerhalb bereits bebauter oder erschlossener Bereiche erfolgen.

Für die vorgesehenen Mischgebiete sollen insbesondere Wohn-, Geschäfts-, Büro-, Beherbergungs-, Verwaltungs- sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen ermöglicht werden. Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sollen lediglich ausnahmsweise zulässig sein; Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

Bei der weiteren Planung sind insbesondere die bestehende Erschließung, der Stellplatzbedarf, mögliche Nutzungskonflikte sowie der Erhalt der prägenden Grün- und Freiraumstrukturen zu berücksichtigen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes besteht eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Neben Wohngebäuden befinden sich insbesondere kirchliche Einrichtungen, Schulen und Bildungseinrichtungen, Gäste- und Gemeinschaftshäuser, Verwaltungsgebäude sowie einzelne gewerbliche Nutzungen im Gebiet.

Die Bebauung wird durch teilweise großflächige Park-, Garten-, Gehölz- und Waldflächen ergänzt. Weiterhin bestehen innerhalb des Plangebietes Bachläufe, Straßen und Wege, Parkplatzflächen sowie sonstige befestigte Flächen. Das städtebauliche Konzept unterscheidet entsprechend zwischen bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen sowie Grün-, Wald-, Park- und Freiflächen.

Einzelne Gebäude bzw. Gebäudekomplexe werden gegenwärtig nicht mehr vollständig entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung benötigt. Daraus ergibt sich ein wesentliches Potenzial für zukünftige Nach- und Umnutzungen.

5.2 Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Schönstatt weist keine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Neben kleinteiligeren Wohnbereichen bestehen größere, teilweise solitär angeordnete Gebäudekomplexe der kirchlichen und sonstigen Einrichtungen. Diese sind vielfach in großzügige Grün- und Freiräume eingebettet.

Die Nutzungsstruktur ist entsprechend vielfältig und umfasst Wohnen, kirchliche und soziale Einrichtungen, Bildung, Beherbergung, Verwaltung sowie einzelne gewerbliche Nutzungen. Mit dem Bebauungsplan soll diese bestehende Nutzungsmischung weiterentwickelt und insbesondere um zusätzliche Büro- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden.

Die vorhandene Struktur bildet dabei die Grundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung. Eine flächendeckende Neubebauung ist nicht vorgesehen; vielmehr sollen der Gebäudebestand genutzt und zusätzliche Entwicklungen auf geeignete Teilflächen konzentriert werden.

5.3 Historische und kirchlich-kulturelle Prägung

Der Stadtteil Schönstatt besitzt eine besondere kultur- und religionsgeschichtliche Bedeutung. In der Vergangenheit war der Bereich zudem durch gewerbliche Nutzungen, darunter Produktionsstätten der eisenverarbeitenden Industrie und Mühlen, geprägt. Seit dem 20. Jahrhundert wird die Entwicklung des Stadtteils jedoch insbesondere durch die internationale Schönstatt-Bewegung bestimmt. Ihr geistiger und räumlicher Ausgangspunkt ist das Urheiligtum, in dem Pater Josef Kentenich im Jahr 1914 gemeinsam mit einer Gruppe junger Männer die Schönstatt-Bewegung begründete.

In den folgenden Jahrzehnten entstanden rund um das Urheiligtum zahlreiche Gebäude und Einrichtungen verschiedener Gemeinschaften. Hierzu zählen unter anderem das Bundesheim, die Marienau, die Pilgerkirche mit Pilgerhaus und Pilgerzentrale sowie weitere Bildungs-, Gäste-, Wohn- und Gemeinschaftseinrichtungen. Ergänzt wird diese historisch gewachsene Struktur durch jüngere Anlagen wie die im Zusammenhang mit dem Jubiläum der Schönstatt-Bewegung 2014 entstandene Pilgerarena.
Kennzeichnend für den Stadtteil ist die Verbindung aus teilweise großmaßstäblichen Einzelgebäuden, kirchlichen und sonstigen Einrichtungen sowie großzügigen Park-, Grün- und Gehölzflächen. Auch der alte Baumbestand, die topografischen Gegebenheiten und bestehende Blickbeziehungen tragen wesentlich zur besonderen Identität Schönstatts bei.
Diese historisch gewachsene Struktur bildet einen wichtigen Ausgangspunkt der Bauleitplanung. Neue Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sollen ermöglicht werden, ohne die besondere kirchliche, kulturelle und städtebauliche Prägung Schönstatts sowie seine Bedeutung als internationaler Begegnungs- und Wallfahrtsort grundlegend zu verändern.

5.4 Bebauungsvorschlag

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan bildet die Grundlage für die räumliche Weiterentwicklung des Stadtteils. Im Vordergrund stehen die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, die Ermöglichung von Umnutzungen sowie eine gezielte Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur. Das Konzept stellt hierzu neben dem Bestand auch potenzielle Gebäude, Entwicklungsflächen und Einfahrten dar.
Die zusätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten konzentrieren sich auf verschiedene Teilbereiche des Plangebietes. In der Projektpräsentation werden insbesondere die Bereiche Höhrer Straße/Hillscheider Straße, Urheiligtum, Haus Regina/Patris-Verlag/Sommer-House, Bundesheim, Pilgerhaus/Sonnenau, Franz-Reinisch-Haus und Pilgerarena betrachtet.
Entlang der Höhrer und Hillscheider Straße bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung Möglichkeiten für ergänzende bauliche Nutzungen. Auch im Umfeld bestehender Einrichtungen werden einzelne Erweiterungs- und Nachverdichtungspotenziale berücksichtigt. Gleichzeitig sollen prägende Grün-, Park- und Gehölzbereiche möglichst erhalten bleiben.
Im Bereich der Pilgerarena werden weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Aufgrund der Lage und der Größe dieses Bereiches sind hierbei insbesondere die Erschließung, die Stellplatzsituation sowie die Einbindung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Struktur zu berücksichtigen.
(Die konkrete Nutzung und Ausgestaltung einzelner Entwicklungsflächen ist im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.)



Abb.: 6 Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf (Stand 27.04.2026)

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Wesentliche Erschließungsachsen sind insbesondere die Höhrer Straße, die Hillscheider Straße und die Pallottistraße sowie die hiervon abzweigenden Straßen, Wege und Grundstückszufahrten. Das städtebauliche Konzept stellt die vorhandene Straßen- und Wegeführung sowie mögliche zusätzliche Einfahrten zu einzelnen Entwicklungsflächen dar.

Da ein wesentlicher Teil der Planung auf die Um- und Nachnutzung bestehender Gebäude ausgerichtet ist, kann grundsätzlich auf die vorhandene Erschließungsstruktur zurückgegriffen werden.

Besondere Bedeutung kommt dem ruhenden Verkehr zu. Durch neue Büro-, Dienstleistungs- oder sonstige Nutzungen können sich gegenüber dem Bestand zusätzliche Stellplatzbedarfe ergeben. Der Stellplatznachweis bei Umnutzungen gilt als eine der planerischen Herausforderungen. Der erforderliche Bedarf ist bei Umnutzungen und Neubauvorhaben entsprechend nachzuweisen und innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Für größere Entwicklungsflächen sind die verkehrliche Erschließung und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im weiteren Verfahren gesondert zu betrachten.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

5.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden und teilweise bereits seit langer Zeit genutzten Bebauung handelt es sich überwiegend um einen bereits erschlossenen Stadtteil. Die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind an bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen angebunden. Bei

Umnutzungen, Erweiterungen und zusätzlichen baulichen Entwicklungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die bestehenden Netze und Anlagen für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert sind.
Besondere Bedeutung kommt dabei dem Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu. Aufgrund der topografischen Situation, der vorhandenen Bachläufe und des teilweise hohen Anteils an Grün- und Freiflächen ist die Entwässerung bei zusätzlichen Versiegelungen frühzeitig zu berücksichtigen.

5.7 Landespflegerische Situation

Das Plangebiet weist trotz seiner umfangreichen Bebauung einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Charakteristisch sind insbesondere größere Park- und Gartenanlagen, Gehölz- und Baumbestände, Waldflächen sowie die durch das Gebiet verlaufenden Bachläufe. Die bestehenden Gebäude sind vielfach in diese Grünstrukturen eingebettet, sodass sich eine enge Verzahnung von Bebauung und Freiraum ergibt. Das städtebauliche Konzept stellt entsprechend Park- und Freiflächen, Waldflächen, Bachläufe, Böschungen und einen umfangreichen Baumbestand dar.
Die Planung verfolgt überwiegend die Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäude. Daneben werden jedoch mehrere Potenzial- und Entwicklungsflächen für ergänzende Bebauungen vorgesehen. Hierdurch können insbesondere zusätzliche Versiegelungen sowie Eingriffe in vorhandene Vegetations- und Gehölzstrukturen vorbereitet werden. Gleichzeitig sollen die für den Stadtteil prägenden Grün-, Park- und Freiraumstrukturen soweit möglich erhalten und die bauliche Entwicklung auf geeignete Teilflächen konzentriert werden.
Die Belange von Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zu konkretisieren. Dabei sind insbesondere der vorhandene Biotop- und Baumbestand, mögliche Eingriffe durch die Entwicklungsflächen sowie erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu untersuchen.

5.8 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

5.9 Archäologie

Aufgrund der langen historischen Entwicklung des Stadtteils sind archäologische und bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan sind neben Einzelanlagen des Denkmalschutzes auch Bodendenkmäler als eigenständige Kategorie gekennzeichnet.

Bei Bodeneingriffen im Bereich neuer Bauflächen, Erschließungsanlagen oder sonstiger Tiefbaumaßnahmen ist daher zu prüfen, ob bekannte Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen betroffen sein können. Die konkreten Anforderungen sind im weiteren Planverfahren mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abzustimmen.

6. Planinhalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie für die angestrebten Umnutzungs-, Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dabei wird der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur Schönstatts durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung Rechnung getragen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der vorhandenen und zukünftig angestrebten Nutzungsmischung Rechnung getragen. Insbesondere sollen neben den vorhandenen Wohn-, kirchlichen und sozialen Nutzungen zusätzliche Büro-, Dienstleistungs- und sonstige verträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Dies entspricht dem Ziel, bestehende Gebäude flexibler nachnutzen und vorhandene Leerstände einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe werden lediglich ausnahmsweise zugelassen, um bestehende Nutzungen zu sichern und ihre Verträglichkeit bei Neubauten mit den sonstigen Nutzungen im Einzelfall prüfen zu können. Tankstellen werden insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit ihnen verbundenen Verkehrs- und Nutzungswirkungen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten entsprechen nicht der angestrebten Nutzungsstruktur und der besonderen kirchlich-kulturellen Prägung Schönstatts und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Der östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend seiner gewerblichen Ausrichtung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Hierdurch wird der bestehenden Nutzungsstruktur des Stadtteils Schönstatt Rechnung getragen und zugleich eine ausreichende Flexibilität für die weitere Entwicklung des Gebietes gewährleistet. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen nicht der angestrebten Entwicklung des Gebietes entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von höchstens 0,8 überschritten werden. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte ermöglichen eine der jeweiligen Gebietsart angemessene bauliche Ausnutzung. Insbesondere in den Mischgebieten soll ausreichend Spielraum für die vorhandenen größeren Gebäudekomplexe, zukünftige Erweiterungen sowie erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen verbleiben. Gleichzeitig wird der Umfang der möglichen Versiegelung begrenzt und damit dem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen innerhalb Schönstatts Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen differenziert festgesetzt. In den Bereichen **N 1, N 5 und N 6** sind maximal drei, in **N 2** maximal vier, in **N 3** maximal fünf und in **N 4** maximal sieben Vollgeschosse zulässig.

Durch die Staffelung wird der sehr unterschiedlichen vorhandenen Gebäudestruktur im Stadtteil Rechnung getragen. Neben kleinteiligeren Bereichen bestehen größere und höhere Gebäude kirchlicher, sozialer und sonstiger Einrichtungen. Die differenzierten Festsetzungen ermöglichen deren Sicherung und angemessene Weiterentwicklung, ohne für das gesamte Plangebiet eine einheitliche und der Bestandssituation nicht entsprechende Höhenentwicklung vorzugeben.

Bauweise

In den Bereichen **N 1 und N 4** wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche **N 2, N 3, N 5 und N 6** gilt eine abweichende Bauweise. Diese entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, lässt jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zu.
Die abweichende Bauweise trägt insbesondere den vorhandenen und zukünftig möglichen größeren, solitär stehenden Gebäudekomplexen Rechnung. Die Begrenzung der offenen Bauweise auf Gebäudelängen von höchstens 50 m würde diese für Schönstatt charakteristische Bebauungsstruktur nicht ausreichend abbilden. Der Grundcharakter einer offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen bleibt dabei erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie an den im städtebaulichen Konzept dargestellten Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Damit werden einerseits ausreichende Spielräume für Umnutzungen und bauliche Ergänzungen geschaffen, andererseits bleiben die für Schönstatt charakteristischen Freiraumstrukturen von einer flächendeckenden Bebauung freigehalten.

Stellplätze und Garagen

Carports, Garagen und nicht überdachte Stellplätze sind, soweit keine Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzbindungen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entgegenstehen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung berücksichtigt den aufgrund der vorhandenen und zukünftig möglichen Nutzungen teilweise erheblichen Stellplatzbedarf. Insbesondere bei Umnutzungen bestehender Gebäude können gegenüber der bisherigen Nutzung zusätzliche Stellplätze erforderlich werden. Durch die flexible Zulässigkeit soll gewährleistet werden, dass der erforderliche ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden kann. Der Stellplatznachweis stellt aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur einen wesentlichen Belang der Planung dar.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit keine Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzbindungen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entgegenstehen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hierdurch wird insbesondere bei den großflächigen Grundstücken und den unterschiedlichen kirchlichen, sozialen, gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen eine ausreichende Flexibilität für funktional erforderliche untergeordnete Anlagen gewährleistet.

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu belegen sind. Die Festsetzung unterstützt eine möglichst weitgehende Nutzung der für Solarenergie geeigneten Dachflächen und trägt zur Verringerung des Einsatzes fossiler Energieträger sowie der damit verbundenen Treibhausgasemissionen bei. Für Erweiterungen bestehender Gebäude gilt die Vorgabe für die neu entstehenden Solarinstallations-Eignungsflächen entsprechend.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über das bereits vorhandene Straßen- und Wegenetz. Da der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen auf die Sicherung und Umnutzung bestehender Gebäude sowie eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur ausgerichtet ist, ist keine grundlegende Neuordnung des Erschließungssystems erforderlich. Die vorhandene Verkehrsstruktur soll vielmehr planungsrechtlich gesichert und entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. vorgesehenen Funktion differenziert festgesetzt werden.

Neben den allgemeinen Straßenverkehrsflächen werden deshalb einzelne Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hierdurch können insbesondere öffentliche Parkflächen, Fußgängerbereiche und verkehrsberuhigte Bereiche entsprechend ihrer jeweiligen Funktion gesichert werden. Die Differenzierung trägt der historisch gewachsenen Erschließungsstruktur Schönstatts Rechnung, die neben klassischen Straßen auch Wege-, Aufenthalts- und Parkplatzflächen umfasst.

Die Festsetzungen dienen damit nicht der Schaffung eines vollständig neuen Verkehrsnetzes, sondern in erster Linie der Sicherung und Ordnung der bestehenden Erschließung. Gleichzeitig bleibt die konkrete bauliche und gestalterische Ausformung der Verkehrsflächen der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Ver- und Entsorgungsflächen

Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der noch zu konkretisierenden Fachplanungen und des Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Landespflegerische Festsetzungen

Ein wesentliches Merkmal des Stadtteils Schönstatt ist die enge Verzahnung der teilweise großmaßstäblichen Bebauung mit umfangreichen Park-, Garten-, Gehölz-, Wald- und Gewässerstrukturen. Diese Freiraumstruktur prägt nicht nur das landschaftliche Erscheinungsbild, sondern trägt wesentlich zur besonderen städtebaulichen Identität des Stadtteils bei. Bereits in der Bestandsbeschreibung und den Planungsgrundsätzen wird deshalb der Erhalt prägender Grün-, Park- und Gehölzstrukturen als wesentliches Planungsziel benannt.

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie von Wald- und Wasserflächen dient dazu, diese räumlich prägenden Strukturen dauerhaft gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme zu sichern. Gerade weil der Bebauungsplan zusätzliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, ist gleichzeitig sicherzustellen, dass die bauliche Entwicklung auf hierfür geeignete Teilflächen konzentriert bleibt und nicht zu einer schrittweisen Inanspruchnahme der für Schönstatt charakteristischen Freiräume führt.

Ergänzend werden besonders bedeutsame vorhandene Vegetationsbestände durch Erhaltungsbindungen gesichert. Dadurch sollen prägende Gehölzstrukturen und vorhandene grüne Raumkanten auch bei zukünftigen Umnutzungen, Erweiterungen und Neubauten erhalten bleiben. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Abgang dient der langfristigen Sicherung dieser Strukturen und verhindert, dass die Erhaltungswirkung der Festsetzung allein durch alters- oder schadensbedingten Verlust der vorhandenen Gehölze entfällt.

Die abschließenden Vorgaben für zusätzliche Anpflanzungen werden erst nach weiterer Konkretisierung der Umweltprüfung und der landespflegerischen Fachplanung festgelegt. Dadurch können Umfang, Lage und Qualität der Pflanzmaßnahmen gezielt auf die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe und die örtlichen Freiraumstrukturen abgestimmt werden. Die Begründung knüpft damit unmittelbar an die bereits beschriebene landespflegerische Ausgangssituation an.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Die zulässigen Dachformen werden entsprechend den einzelnen Nutzungsschablonen differenziert festgesetzt. In den Bereichen **N 1** und **N 2** sind Sattel-, Pult-, Walm- und begrünte Flachdächer zulässig. Für **N 3** sind Sattel-, Pult- und Walmdächer und für **N 6** Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Im Bereich **N 4** sind begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die differenzierten Dachformen tragen der heterogenen und historisch gewachsenen Bebauungsstruktur des Stadtteils Rechnung. Während in den stärker durch den Bestand geprägten Bereichen traditionelle geneigte Dachformen ermöglicht werden, können in dafür geeigneten Entwicklungsbereichen auch Flachdächer eingesetzt werden. Die Begrünung von Flachdächern dient zugleich der gestalterischen Einbindung sowie der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Dachneigung

Für die Bereiche **N 1, N 2, N 3** und **N 6** werden Dachneigungen von 0° bis 30° festgesetzt; für **N 4** beträgt die festgesetzte Dachneigung 0° bis 5°.

Durch die vergleichsweise geringe Dachneigung wird eine flexible Gestaltung ermöglicht, die sowohl den vorhandenen Gebäudestrukturen als auch zeitgemäßen Erweiterungs- und Neubauvorhaben Rechnung trägt.

Für den mit **N 5** gekennzeichneten Bereich werden keine örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Staffelgeschosse

Bei Gebäuden mit zusätzlichem Staffelgeschoss kann insbesondere zur Erschließungsstraße hin der Eindruck eines durchgehend höheren und massiveren Baukörpers entstehen. Um diese Wirkung zu reduzieren und die obersten Geschosse gestalterisch gegenüber dem Hauptbaukörper zurücktreten zu lassen, wird für Staffelgeschosse ein Mindestversatz von 1,50 m an der straßenzugewandten Gebäudeseite vorgesehen.

Durch den Rücksprung wird die straßenseitige Fassadenhöhe optisch gegliedert und die Wahrnehmung größerer Baukörper gemildert. Gleichzeitig bleibt auf den übrigen Gebäudeseiten ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten. Die Regelung stellt damit einen Ausgleich zwischen den vorgesehenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und dem Ziel einer verträglichen Einfügung neuer oder erweiterter Gebäude in die heterogene, teilweise sensibel geprägte Siedlungsstruktur Schönstatts dar.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung dient dem Erhalt des stark durch Grün- und Freiflächen geprägten Erscheinungsbildes Schönstatts. Zugleich werden damit Vegetationsflächen gesichert, die positive Wirkungen auf das Ortsbild, das Kleinklima sowie die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere entfalten.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden einhalten. Bei der Errichtung von Mauern oder Sockelbereichen sind entsprechende bodennahe Durchlässe mit einer Mindesthöhe und Breite von 10 cm vorzusehen.

Die Regelung gewährleistet insbesondere die Durchlässigkeit der Grundstücke für bodengebundene Kleintiere und trägt damit zur Verringerung von Barrierewirkungen innerhalb des Plangebietes bei.

7. Beteiligung der Bürger und Behörden

7.1 Bürgerbeteiligung

Da der Bebauungsplan „Stadtteil Schönstatt“ im Regelverfahren aufgestellt wird, erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx. Hierbei wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über deren voraussichtliche Auswirkungen zu informieren und sich hierzu zu äußern.
Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Konkretisierung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Zeitraum ist vom xx.xx.xxxx bis *xx.xx.xxxx*.

7.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Regelverfahrens werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom *xx.xx.xxxx* bis *xx.xx.xxxx* frühzeitig an der Planung beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Konkretisierung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Zeitraum ist vom *xx.xx.xxxx* bis *xx.xx.xxxx*.

8. Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 35,6 ha.
Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Geltungsbereich ca. 356.000 m²

		Absolut		Anteil in v.H.
• **Gesamtgröße**	**ca.**	**356.000**	**m²**	**100%**

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Biotopbetroffenheit

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden vorhandene Biotopstrukturen in unterschiedlichem Umfang planerisch überlagert. Potenziell überformbare Bereiche ergeben sich insbesondere innerhalb der festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen. Unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der festgesetzten Wald- und Wasserflächen ergibt sich innerhalb der flächenmäßig auswertbaren Biotopbestände eine potenzielle Konfliktfläche von rund 16,9 ha. Hiervon entfallen jedoch erhebliche Anteile auf bereits versiegelte oder stark anthropogen überprägte Flächen wie Verkehrsflächen, Hofbereiche, Lagerplätze und Parkplätze. Für vegetations- und gewässergeprägte Biotoptypen verbleibt eine potenzielle Konfliktfläche von rund 7,2 ha. Die tatsächliche Inanspruchnahme innerhalb der Baugebiete wird erst auf Ebene der konkreten baulichen Umsetzung bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Bauflächen insbesondere Mischgebiete (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) fest. Für die Mischgebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen darf diese Grundflächenzahl bis höchstens 0,8 überschritten werden. Für das Gewerbegebiet wird unmittelbar eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit ist in beiden Baugebietstypen grundsätzlich eine Inanspruchnahme bzw. Überdeckung von bis zu 80 % der maßgeblichen Grundstücksfläche möglich. Bereits bebaute und stark anthropogen geprägte Bereiche sowie die zu den vorhandenen Wohn- und sonstigen Nutzungen gehörenden strukturarmen Ziergärten HJ1 sind demgegenüber als vorbelastete Bestandsbereiche einzustufen. Ihre Überplanung ist für die Beurteilung der naturschutzfachlich relevanten zusätzlichen Konflikte von geringerer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für bereits versiegelte Straßen, Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Parkplätze und Ziergärten.

Die Verschneidung des Biotopbestands mit den geplanten Mischgebieten, dem Gewerbegebiet und den Verkehrsflächen zeigt, dass außerhalb der strukturarmen Ziergärten insgesamt rund 4,8 ha vegetations- bzw. gewässergeprägte Biotopflächen innerhalb von Bereichen liegen, in denen eine bauliche oder verkehrliche Überformung grundsätzlich möglich wird. Auf diesen Flächen ist, im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl, mit einem Verlust von Biotopen zu rechnen. Von den 4,8 ha vegetations- bzw. gewässergeprägte Biotopflächen entfallen etwa 0,41 ha auf Park- und Grünanlagen im Bereich der bereits bebauten Bereiche. Rund 4,4 ha entfallen auf Wald-, Gehölz-, Grünland- und Gewässerbiotope im engeren Sinne. Eine Auflistung der betroffenen Biotope ist in Tabelle 1 des Anhangs dargestellt.

Tabelle 1: Flächenbetrachtung der durch die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Flächen potenziell betroffenen Flächen.

Biotop	**Bestand im Geltungsbereich in m²**	**Davon durch 8.1 als Erhalt festgesetzt (in m²)**	**Davon innerhalb von MI-Fläche in m²**	**Davon innerhalb von GE-Fläche in m²**	**Davon als Verkehrsfläche ausgewiesen in m²**	**potenziell betroffene Fläche in m²**
HJ1 – Ziergarten, strukturarm	47.150	1.670	23.860	10	120	**23.990**
AU2 – Vorwald / Pionierwald	10.560	–	10.110	–	–	**10.110**
AA1 – Eichen-Buchenmischwald	20.200	9.570	4.800	3.200	50	**8.040**

BD6 – Baumhecke	12.060	2.180	2.710	2.950	1.450	**7.110**
BF1 – Baumreihe	15.960	–	3.360	–	1.060	**4.420**
AB1 – Buchen-Eichenmischwald	10.410	–	4.240	–	–	**4.240**
AB3 – Eichen-/Laubmischwald	14.460	370	3.820	–	140	**3.960**
HM4 – Parkrasen	6.260	80	690	–	1.000	**1.690**
BE1 – Ufergehölz	6.420	2.980	1.360	80	230	**1.660**
HM2 – strukturarmer Stadtpark	1.480	–	1.480	–	–	**1.480**
AA4 – Nadelbaum-Buchenmischwald	15.150	1.770	1.200	–	<10	**1.200**
BB1 – Gebüschstreifen / Strauchreihe	1.060	–	220	–	750	**970**
HM3a – strukturreiche Grünanlage	9.750	4.400	780	–	150	**920**
EE4 – brachgefallenes Magergrünland	810	80	730	–	–	**730**
FN5 – Graben, überwiegend verbaut/verrohrt	4.700	2.500	260	430	40	**730**
BA0 – Feldgehölz	810	–	530	–	40	**570**

BF2 – Baum-gruppe	350	–	260	–	30	**280**
FF1 – Parkteich	77	77	–	–	–	**0**

Die flächenmäßig größte neue Betroffenheit eines bislang weitgehend unbebauten Vegetationsbestands besteht beim Vorwald/Pionierwald AU2. Rund 1,01 ha dieses Bestands liegen innerhalb eines geplanten Mischgebiets. Eine ausdrückliche Erhaltungsbindung besteht dort nach der derzeitigen Planfassung nicht. Im worst-case Fall kann der vorhandene Vorwaldbestand daher vollständig (im Rahmen der vorgegebenen GRZ) beseitigt bzw. in Bau- und Freiflächen des Mischgebiets umgewandelt werden. Eine ebenfalls erhebliche Betroffenheit besteht bei den Wald- und Gehölzbeständen AA1, AB1 und AB3. Beim Eichen-Buchenmischwald AA1 werden etwa 9.570 m² durch die zeichnerische Erhaltungsbindung gesichert. Außerhalb dieser Flächen verbleiben jedoch rund 8.040 m², die innerhalb von Mischgebiet, Gewerbegebiet oder Verkehrsflächen liegen und somit als mögliche Fläche einer Bebauung unterliegt. Bei AB1 sind rund 4.240 m², bei AB3 rund 3.960 m² potenziell von einer Überformung betroffen. Besonders konfliktträchtig ist außerdem die Betroffenheit linearer und flächiger Gehölzstrukturen. Von den als BD6 – Baumhecke kartierten Beständen liegen rund 7.110 m² außerhalb der Erhaltungsflächen innerhalb von Bau- bzw. Verkehrsflächen. Dabei entfallen etwa 2.710 m² auf Mischgebiete, 2.950 m² auf das Gewerbegebiet und rund 1.450 m² auf Verkehrsflächen. Von den Baumreihen BF1 werden rund 4.420 m² potenziell beansprucht. Weitere Verluste können Ufergehölze, Gebüschstreifen, Feldgehölze und Baumgruppen betreffen. Bei den durch Verkehrsflächen beanspruchten Gehölzbeständen ist grundsätzlich von einer hohen Eingriffsintensität auszugehen, da die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter anderem öffentliche Parkflächen, Fußgängerbereiche und verkehrsberuhigte Bereiche umfassen. Bei einer vollständigen Herstellung der jeweiligen Verkehrsfläche kann der vorhandene Biotopbestand in diesen Bereichen grundsätzlich vollständig verloren gehen.

Für das brachgefallene Magergrünland EE4 ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit von rund 730 m², die nahezu vollständig innerhalb eines Mischgebiets liegt. Auch wenn die absolute Fläche gegenüber den Wald- und Gehölzbeständen geringer ist, sollte diese Fläche im weiteren Verfahren aufgrund ihres Biotopcharakters gesondert betrachtet werden. Gleiches gilt für die Gewässer- und Uferbereiche. Beim kartierten Graben FN5 liegt ein erheblicher Teil bereits innerhalb einer Erhaltungs- bzw. Wasserflächenfestsetzung; rund 730 m² verbleiben jedoch innerhalb potenziell überformbarer Bau- bzw. Verkehrsflächen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die möglichen Verluste von Vorwald (AU2), Laub- und Mischwaldbeständen (AA1, AB1, AB3, AA4), Baumhecken (BD6), Baumreihen (BF1), Ufergehölzen (BE1) sowie kleineren Feldgehölz-, Gebüsch- und Grünlandbeständen (BB1, HM3a, EE4, BA0, BF2) als maßgebliche Konflikte der Planung anzusehen. Die größten potenziellen Einzelverluste betreffen den Vorwald AU2 mit rund 1,01 ha, den Eichen-Buchenmischwald AA1 mit rund 0,80 ha sowie die Baumhecken BD6 mit rund 0,71 ha.
Zu berücksichtigen ist, dass durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Erhaltungsbindungen bereits erhebliche Teile wertgebender Vegetationsbestände gesichert werden. Innerhalb der Erhaltungsumgrenzungen liegen unter anderem rund 0,96 ha Eichen-Buchenmischwald (AA1), 0,44 ha strukturreiche Grünanlage (HM3a), 0,30 ha Ufergehölz (BE1), 0,22 ha Baumhecke (BD6) und 0,18 ha (AA4). Dadurch werden insbesondere innerhalb der Baugebiete relevante vorhandene Grün- und Gehölzstrukturen von einer möglichen baulichen Inanspruchnahme ausgenommen.

Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Stadtteil Schönstatt“ werden innerhalb des bereits in weiten Teilen bebauten und anthropogen geprägten Plangebiets zusätzliche bzw. weitergehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten vorbereitet. Artenschutzfachlich besonders relevant sind hierbei diejenigen Bereiche, in denen bislang überwiegend unbebaute Wald-, Gehölz-, Grünland- und Gewässerstrukturen sowie sonstige vegetationsgeprägte Flächen durch Mischgebiete, Gewerbe- oder Verkehrsflächen überlagert werden. Nach der Verschneidung von Biotopbestand und Bebauungsplan liegen außerhalb der überwiegend bereits bestehenden strukturarmen Ziergärten rund 4,8 ha vegetations- bzw. gewässergeprägte Bestandsflächen innerhalb potenziell überformbarer Bereiche. Davon entfallen rund 4,4 ha auf Wald-, Gehölz-, Grünland- und Gewässerbiotope im engeren Sinne. Diese Flächen stellen zugleich wesentliche potenzielle Lebens-, Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Vernetzungsräume für die im Gebiet vorkommenden bzw. zu erwartenden Tierarten dar.
Innerhalb der Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und vergleichbare Anlagen bis maximal 0,8 überschritten werden kann. Für das Gewerbegebiet beträgt die GRZ ebenfalls 0,8. Darüber hinaus sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der eigentlichen Baugrenzen zulässig, soweit insbesondere Grünflächen und Pflanzbindungen nicht entgegenstehen. Neben einer unmittelbaren Überbauung oder Versiegelung ist daher auch mit einer Umgestaltung bislang unbebauter Grundstücksteile und damit mit einem Verlust vorhandener Habitatstrukturen zu rechnen. Für Verkehrsflächen ist im Bereich der neu herzustellenden oder auszubauenden Flächen grundsätzlich von einer besonders hohen Veränderungsintensität auszugehen.

Gleichzeitig werden Teile der vorhandenen Vegetationsbestände durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die entsprechend gekennzeichneten Bestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Bereiche können grundsätzlich weiterhin Habitat- und Vernetzungsfunktionen übernehmen. Eine vollständige Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen ist hierdurch jedoch nicht automatisch gewährleistet, da insbesondere störungsempfindliche Arten auch durch angrenzende Bebauung, Beleuchtung, Verkehr oder eine Intensivierung der Nutzung beeinträchtigt werden können.

Fledermäuse

Eine besondere Bedeutung besitzt das Plangebiet für Fledermäuse. Im Rahmen der bisherigen Potentialabschätzung konnten Rufe des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*), der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet ist damit bestätigt.

Potenzielle Konflikte ergeben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Waldflächen, Baumhecken, Baumreihen, Ufergehölzen und sonstigen älteren Gehölzbeständen. Die Planung betrifft unter anderem Vorwald- und Mischwaldbestände sowie Baumhecken und Baumreihen in erheblichem Umfang. Solche Strukturen können sowohl Quartierpotenziale in Form von Baumhöhlen, Spalten oder Rindenablösungen als auch wichtige Jagdhabitate und Leitstrukturen aufweisen. Bei einer Fällung geeigneter Quartierbäume besteht insbesondere während der Nutzung von Tages-, Wochenstuben-, Paarungs- oder Winterquartieren ein Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen. Gleichzeitig kann durch den Verlust von Höhlenbäumen eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eintreten.

Besondere Bedeutung besitzen außerdem die Bachläufe und begleitenden Ufergehölze. Insbesondere für die nachgewiesene Wasserfledermaus können Gewässer und Gehölzsäume wichtige Jagd- und Flugkorridore darstellen. Auch andere Fledermausarten nutzen lineare Gehölzstrukturen zur Orientierung zwischen Quartieren und Jagdgebieten. Unterbrechungen von Baumreihen oder Ufergehölzen können deshalb die funktionale Vernetzung innerhalb des Plangebiets beeinträchtigen.

Neben dem unmittelbaren Habitatverlust ist eine Zunahme künstlicher Beleuchtung als relevanter Wirkfaktor zu berücksichtigen. Neue Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen können bislang dunkle Wald-, Gehölz- oder Gewässerränder aufhellen. Insbesondere lichtempfindlichere Fledermausarten können hierdurch in ihrer Nutzung von Flugwegen und Jagdhabitaten eingeschränkt werden. Die Wirkungen können daher über die unmittelbar beanspruchte Fläche hinausreichen.

Auch die vorhandenen Gebäude sind in die weitere Untersuchung einzubeziehen. Da im Plangebiet teilweise ältere oder nicht mehr intensiv genutzte Gebäude vorhanden sind, können Spalten, Dachräume oder Fassadenstrukturen als Fledermausquartiere dienen. Bei Abriss, Sanierung oder umfangreichen baulichen Veränderungen können daher weitere Konflikte entstehen, auch wenn die betreffenden Flächen biotopkartographisch bereits als stark anthropogen vorbelastet erscheinen.

Avifauna

Für die Avifauna besitzt insbesondere das Nebeneinander von Waldflächen, Baumreihen, Baumhecken, Gärten, Gewässerbegleitvegetation und vorhandener Bebauung eine hohe Bedeutung. Im Rahmen der bisherigen Übersichtsbegehungen konnten 23 Vogelarten festgestellt werden. Artenschutzfachlich hervorzuheben sind unter den nachgewiesenen Arten insbesondere Haussperling (*Passer domesticus*), Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Sperber (*Accipiter nisus*) und Waldkauz (*Strix aluco*). Darüber hinaus ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen weiterer relevanter Arten wie Kleinspecht (*Dryobates minor*), Baumfalke (*Falco subbuteo*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und Grauspecht (*Picus canus*) grundsätzlich möglich.

Die größten Konfliktpotenziale bestehen wiederum in den geplanten Eingriffen in Wald- und Gehölzstrukturen. Insbesondere ältere Laub- und Mischwaldbestände, Baumreihen, Feldgehölze und Baumhecken können Brutplätze für Höhlen-, Halbhöhlen-, Frei- und Greifvogelbrüter aufweisen. Die Beseitigung entsprechender Gehölze kann daher unmittelbar zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Für Spechtarten und den Waldkauz sind insbesondere ältere Bäume mit Höhlenstrukturen relevant. Baumfalke, Mäusebussard und Sperber können dagegen auf größere Horstbäume beziehungsweise störungsarme Gehölz- und Waldbereiche angewiesen sein. Neben einer unmittelbaren Beseitigung potenzieller Brutstätten kann deshalb auch die zunehmende Nähe von Bebauung und Verkehr zu bislang vergleichsweise störungsarmen Gehölzbeständen relevant werden.

Gebäudebrütende Arten stellen einen weiteren Konfliktschwerpunkt dar. Die vorhandenen Gebäude können insbesondere Haussperling und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) Nistmöglichkeiten bieten. Abriss- und Sanierungsmaßnahmen können deshalb unabhängig von der ökologischen Bewertung der umgebenden Biotopfläche artenschutzrechtlich relevant sein.

Amphibien

Für Amphibien konzentriert sich das Konfliktpotenzial insbesondere auf die Bachläufe und deren angrenzende Wald-, Gehölz- und Grünflächen. Innerhalb des Plangebiets verlaufen der Ferbach, der Hillscheider Bach und der Wambach. Da erhebliche Abschnitte verrohrt bzw. technisch ausgebaut sind und geeignete strömungsarme Laichgewässer nur eingeschränkt vorhanden sind, ist die Bedeutung als Fortpflanzungshabitat insgesamt begrenzt. Gleichwohl können die Gewässer und ihre Randbereiche wichtige Wanderkorridore und Teillebensräume darstellen.

Mit der bei den Begehungen nachgewiesenen Erdkröte (*Bufo bufo*) ist eine Nutzung terrestrischer Lebensräume im Gebiet belegt. Geeignete Landlebensräume finden sich insbesondere in Laub- und Mischwaldbereichen, Gehölzstrukturen, Parkanlagen und sonstigen schattigen, strukturreichen Flächen. Durch die Überbauung oder Zerschneidung dieser Bereiche können Sommer- und Winterlebensräume verloren gehen. Neue oder stärker belastete Straßen können zudem Wanderwege zwischen Gewässer- und Landlebensräumen unterbrechen und zu einer Erhöhung des Tötungsrisikos führen.

Für die im Artenkataster genannten Arten Gelbbauchunke, Feuersalamander, Bergmolch und Teichmolch liegen bislang keine entsprechenden Nachweise aus den Übersichtsbegehungen vor. Ein Vorkommen einzelner Arten kann anhand der vorhandenen Habitatstrukturen jedoch nicht in allen Teilbereichen sicher ausgeschlossen werden. Insbesondere die Gewässerrandbereiche und angrenzenden Gehölzbestände sollten deshalb im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Reptilien

Auch bereits anthropogen geprägte Bereiche können im vorliegenden Fall eine hohe faunistische Bedeutung besitzen. Die zahlreichen teilweise brachliegenden oder teilversiegelten Flächen, alten Mauern, besonnten Säume und sonstigen trockenwarmen Strukturen bieten potenziell geeignete Reptilienhabitate. Für das Gebiet wurden insbesondere Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) als potenziell vorkommende Arten ermittelt.

Während die Ringelnatter insbesondere von Gewässern und strukturreichen Gewässerrandbereichen profitieren kann, stellen alte Mauern, Fugen, Schotterflächen, Böschungen und trockenwarme Offenbereiche geeignete Habitate für die Mauereidechse dar. Gerade diese Strukturen können im Zuge von Gebäudeabrissen, Neuordnung von Grundstücken, Straßenbau oder Freiflächengestaltung vollständig beseitigt werden. Im Rahmen der bisherigen Übersichtsbegehung wurden keine Reptilien nachgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials ist jedoch von einem Artenvorkommen im Gebiet auszugehen.

Wirbellose und sonstige Tierarten

Für Insekten liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine konkreten Einträge aus dem Artendatenportal vor. Aufgrund des hohen Grünanteils, der Gehölzsäume, Bachläufe und kleineren Offenflächen ist jedoch von einer entsprechenden Nutzung des Plangebiets auszugehen. Im Rahmen der Begehungen wurden insbesondere Heuschrecken festgestellt. Durch den Verlust von Gehölzrändern, Grünland, Säumen und sonstigen vegetationsreichen Flächen können Nahrungshabitate und Fortpflanzungsbereiche für Insekten reduziert werden. Dies kann zugleich mittelbar Auswirkungen auf insektenfressende Vogel- und Fledermausarten haben.

Für die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) können insbesondere krautreiche Bereiche, Gehölzränder und alte Mauern geeignete Lebensräume darstellen. Ein Vorkommen wurde bislang nicht nachgewiesen, kann insbesondere an entsprechenden Altstrukturen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vorläufige artenschutzfachliche Einschätzung

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch die Bebauungsplanung vor allem Konflikte durch den Verlust und die Fragmentierung von Wald- und Gehölzlebensräumen, die Beseitigung von Habitatbäumen und Gebäudestrukturen, die Inanspruchnahme trockenwarmer Mauer- und Saumbiotope sowie durch Veränderungen an Gewässerrand- und Wanderkorridoren zu erwarten. Hinzu kommen betriebsbedingte Auswirkungen durch eine stärkere Beleuchtung, zusätzlichen Verkehr, Lärm und eine erhöhte menschliche Nutzung bislang ruhigerer Teilbereiche.

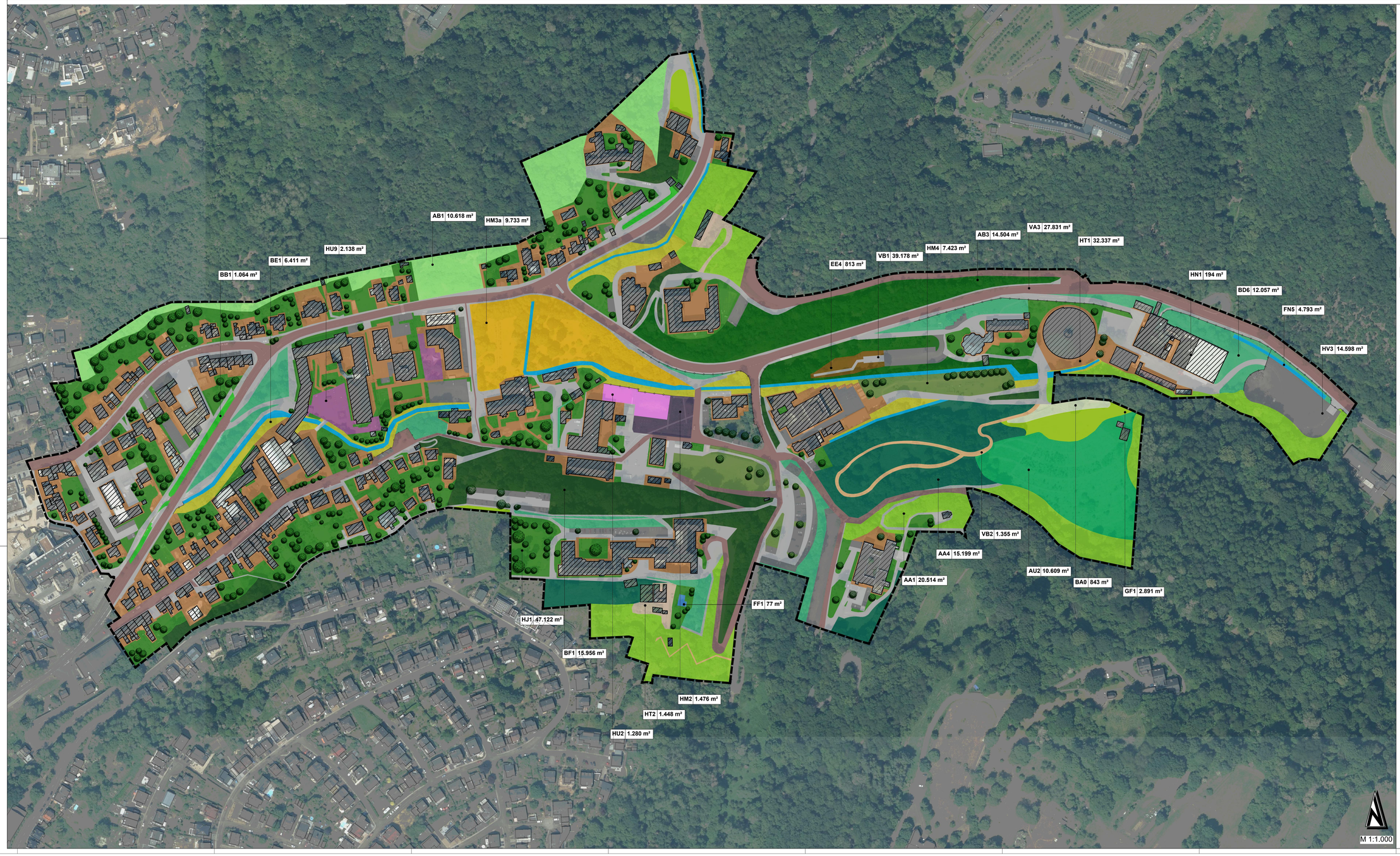
Eine besondere Prüfbedürftigkeit besteht vor allem für Fledermäuse, höhlen- und gehölzbrütende Vogelarten, Gebäudebrüter, Amphibien sowie potenziell vorkommende Reptilien. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erhaltungsbindungen reduzieren zwar den Umfang möglicher Habitatverluste, können funktionale Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume jedoch nicht vollständig ausschließen.

Für den derzeitigen Stand der Potentialabschätzung lassen sich daher artenschutzrechtliche Konflikte nicht abschließend ausschließen. Im weiteren Planungsverfahren sollte insbesondere für die konfliktträchtigen Wald-, Gehölz-, Gebäude-, Gewässer- und Trockenmauerbereiche geprüft werden, ob vertiefende artspezifische Erfassungen erforderlich sind. Auf Grundlage dieser Untersuchungen wäre anschließend zu beurteilen, ob durch Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise den Erhalt von Habitatbäumen und Leitstrukturen, Bauzeitenregelungen, eine fledermausverträgliche Beleuchtung sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann. Dies ist im Rahmen des weiteren Verfahrens in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 zu prüfen.

Anhang

1. Biotopkartierungsplan
2. Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
3. Entwässerungskonzept (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
4. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Umweltbericht zum Begrünungsplan " Vallendar BG Stadtteil Schönstatt" / Biotopkartierungsplan



LEGENDE

Bestand

- Bestandsgebäude
- Eichenmischwald
- Nadelmischwald
- Buchenmischwald
- Laubmischwald
- Vorwald
- Feldgehölz
- Gebüsch
- Baumhecke
- Ufergehölz
- Baumreihe
- Wiesen und Weiden
- Teich
- Graben
- Vegetationsarme
- Ziergarten
- Grünanlage
- Trittrasen
- Versiegelter Hofplatz
- Hofplatz
- Sport
- Erholungsanlagen
- Geschotterter Parkplatz
- Straßen
- Unbefestigter Weg
- Versiegelter Weg
- Zaun
- Einzelbaum

Biotopcode	Beschreibung (Wertungspunkte)
AA1	Eichen-Buchenmischwald, anteil nicht stadortheimischer Arten unter 20% (BW: 11)
AA4	Nadelbaum-Buchenmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 20% (BW: 11)
AB1	Buchen-Eichenmischwald, anteil nicht stadortheimischer Arten unter 20% (BW: 11)
AB3	Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten, - Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 20% (BW: 11)
AU2	Vorwald, Pionierwald (BW: 11)
BA0	Feldgehölze aus einheimischen Baumarten, ältere Ausprägung (BW: 17)
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe aus überwiegend autochtonen Arten, mit Überhältern junge Ausprägung (BW: 11)
BD6	Baumhecke, aus überwiegend autochtonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung (BW: 15)
BE1	Weiden-Ufergehölz (BW: 19)
BF1	Baumreihe, mittlerer Ausprägung (BW: 15)
EE4	Brachgefallenes Magergrünland, mäßig Artenreich (BW: 13)
FF1	Parkteich (BW: 5)
FN5	Graben, überwiegend verbaut oder verrohrt (BW: 0)
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterfläche (BW: 18)
HJ1	Ziergarten, Strukturarm (BW: 7)
HM2	Strukturarmer Stadtpark ohne alten Baumbestand, extensiv gepflegt (BW: 12)
HM3a	Strukturreiche Grünanlage (BW: 8)
HM4	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen (BW: 5)
HN1	Gebäude (BW: 0)
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (BW: 0)
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (BW: 0)
HU2	Sport- und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad (BW: 5)
HU9	Brachfläche der Sport- und Erholungsanlagen (BW: 8)
HV3	Parkplatz (BW: 0)
VA3	Gemeindestraße (BW:0)
VB1	Feldweg, versiegelt (BW: 9)
VB2	Feldweg, unbefestigt (BW: 9)

M 1:1.000

ISA Ingenieure für Städtebau und Architektur
D - 67716 Heltersberg
Hauptstraße 44
Telefon 0 63 33 - 2 75 98 - 0
Fax 0 63 33 - 2 75 98 - 99
E-Mail info@isa-heltersberg.de

Projekt:
Bebauungsplan „Stadtteil Schönstatt" der Stadt Vallendar

Bauherr:			Änderung:	Datum:	Name:
Stadt Vallendar					
Planinhalt:					
Biotopkartierungsplan					
bearbeitet:	Datum: Jul. 2026	Name: Ge / Sb			
gezeichnet:	17.09.2026	Sh / Pi			
geprüft:					
Projektnummer: BG 171	Blattnummer: - 1 -	Maßstab: 1:1000			

Vorentwurf

Ingenieurbüro:

Maßnahmenträger:

1.55 m x 0.70 m

Stadt Vallendar

Umweltbericht zum Begrünungsplan " Vallendar BG Stadtteil Schönstatt" / Biotopkartierungsplan