

Bebauungsplan „Parkplatz Gut Haanhof“ Stadt Unkel

Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

Begründung

in der Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05.08.2025

Inhaltsverzeichnis

II.	Begründung.....	3
A.	Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....	4
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
C.	Erläuterung der Planung	9
	1.Bestand	9
	2.Planungsalternativen.....	10
	3.Erschließung.....	11
	4.Umgang mit Niederschlagswasser.....	11
	5.Flächenbilanz	11
	6.Naturschutz und Landschaftsbild	11
D.	Begründung der Planfestsetzungen.....	12
E.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	13

Bebauungsplan „Parkplatz Gut Haanhof“ Stadt Unkel

Verbandsgemeinde Unkel

Landkreis Neuwied

Rheinland - Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05.08.2025

**A. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis
gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Südlich des Guts Haanhof plant der Eigentümer die Errichtung eines Schotterparkplatzes mit rund 20 Stellplätzen. Dieser soll sowohl Besuchern als auch den Mietparteien des Gut Haanhof zur Verfügung stehen.

Entlang des Weges im Bereich der Parzelle 96, Flur 10, Gemarkung Scheuren, soll eine bereits geschotterte und bislang als Parkplatz genutzte Fläche künftig als Haltebucht für den im angrenzenden Gebäude (Hausnummer 3) ansässigen Handwerksbetrieb ausgewiesen werden. Die südlich dieser Fläche verlaufende Strauchreihe wird zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Gehölzbestandes festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1.631 m². Die überplanten Bereiche bestehen derzeit aus geschotterten Wegen und Stellflächen, jungen Baum- und Strauchbeständen, begleitenden Grünstreifen sowie Hochstaudenfluren. Ebenso wird ein Teil der bestehenden Erschließungsstraße als „Straßenverkehrsfläche“ in den Bebauungsplan einbezogen.

Der geplante Schotterparkplatz soll als Besucherparkplatz und Parkplatz für die Mieter des angrenzenden Gut Haanhof dienen. Auf dem Hofgelände befinden sich derzeit 12 Mietparteien. Im Bereich des Gebäudes mit der Hausnummer 3 ist ein Handwerksbetrieb ansässig.

Die Errichtung des Parkplatzes ist auch deshalb erforderlich, weil in vielen Haushalten heutzutage mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist, selbst bei kleineren Mietparteien. Darüber hinaus benötigt der im Gebäude Hausnummer 3 ansässige Handwerksbetrieb geeignete Stellflächen für Mitarbeiter und Kunden, um einen reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen. Die geplanten Parkflächen tragen somit nicht nur zur Verhinderung von „Wildparken“ entlang der umliegenden Wege bei, sondern sichern auch die Funktionalität des Handwerksbetriebs und die Wohnqualität der Mieter.

Eine Genehmigung des Parkplatzes als „sonstiges Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB konnte nach einer Vorabstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist deshalb im vorliegenden Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die geplanten Parkplatzflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz (privat)“ festgesetzt.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

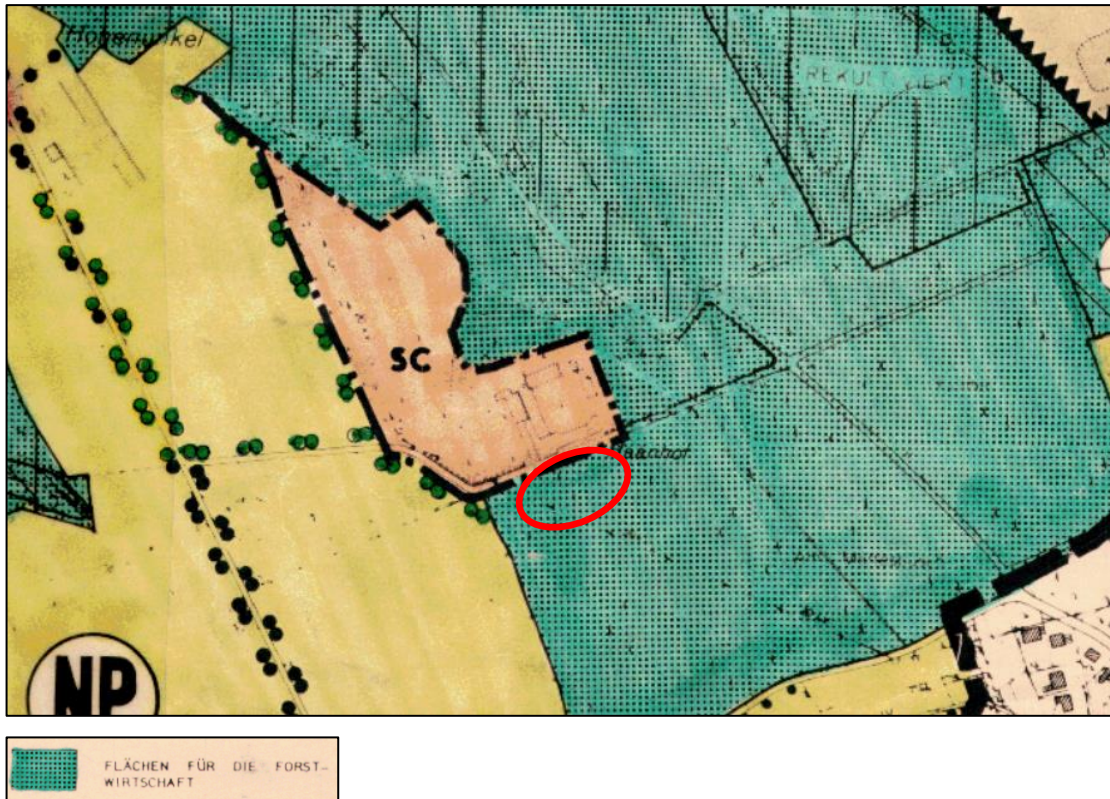


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Teilgebiet Stadt Unkel

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Unkel derzeit als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Da die vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen zum Schutz der Bebauung des Gut Haanhof vor Windwurf sowie aus Brandschutzgründen ohnehin nicht mit Waldbäumen bestockt werden dürfen und Nutzungen wie Schotterparkplätze, z.B. als Wanderparkplatz, auch auf Waldflächen üblich sind, widerspricht der vorliegende Bebauungsplan mit seiner Flächengröße von ca. 1.631 m² nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie sonstige Waldflächen dar.



- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G)
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
- Sonstige Waldflächen

Abb. 2: Darstellung im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Teilfortschreibung Erneuerbare Energien)

Im regionalen Raumordnungsplan sind hierzu folgende Grundsätze formuliert:

G 63 In den **Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund** soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*

- gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und – brachen.
- Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).
- Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben. (...)

G 74 In den **Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion** sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (...) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer

qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig. (...)

G 97 *In den **Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus** 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.*

G200 *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.*

Begründung/Erläuterung: Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.

Die Ziele des regionalen Raumordnungsplanes werden durch das Bauvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Die Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund wird durch die Festsetzung einer Begrünung des Plangebiets durch die Pflanzung von 4 Laubbaumhochstämmen sowie den Erhalt und die Entwicklung einer 6 m breiten und 32 m langen Hecke berücksichtigt.

Relevante Beeinträchtigungen der Grundsätze der Raumordnung sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und der Größe der Parkplatzfläche von ca. 1.230 m² voraussichtlich nicht zu erwarten.

C. Erläuterung der Planung

1. Bestand



Abb. 3: Luftbild (Drohnenaufnahme Juni 2024)



Abb. 4: Foto Plangebiet (Drohnenaufnahme Juni 2024)



Abb. 5: Foto Plangebiet (Februar 2025)

Das Plangebiet besteht derzeit aus der befestigten Erschließungsstraße, geschotterten Wegen und Stellflächen, jungen Baum- und Strauchbeständen, begleitenden Grünstreifen sowie Hochstaudenfluren.

Die südlich des vorhandenen Parkstreifens vorhandene Strauchreihe wird im Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung des Gehölzbestandes festgesetzt.

2. Planungsalternativen

In den Jahren 2023 und 2024 wurden Überlegungen angestellt, den Wirtschaftsweg im Bereich der Parzelle 96, Flur 10, Gemarkung Scheuren auf einer Länge von etwa 140 Metern um rund 7 Meter in Richtung Süden zu verlegen, um zwischen dem Weg und dem bestehenden Gebäude eine Stellplatzreihe zu ermöglichen. Diese Variante hätte eine ähnliche Flächeninanspruchnahme wie das derzeit geplante Vorhaben bedeutet, wurde jedoch insbesondere aufgrund der optischen Beeinträchtigung durch die unmittelbar am Gebäude verlaufende Stellplatzreihe verworfen.

Zudem wäre voraussichtlich eine neue bituminöse Oberfläche für die zu verlegende Wegefläche herzustellen, während für die Errichtung des vorliegend geplanten Parkplatzes lediglich die Schotterung der ca. 29 x 35 m großen Parkplatzfläche erforderlich ist.

Eine Verschiebung des geplanten Parkplatzes in östliche oder westliche Richtung wäre ebenfalls möglich. Die geplante Lage unmittelbar südlich des

Gutsgebäudes erscheint jedoch besonders geeignet, da die bereits geschotterte Fläche entlang des Weges weiterhin als Haltebucht genutzt werden soll und ein möglichst kurzer Fußweg zwischen Parkplatz und Gebäude angestrebt wird. Darüber hinaus ist die vorgesehene Fläche des Parkplatzes teilweise bereits durch vorhandene Schotterwege vorbelastet; für die Herrichtung ist lediglich die Entfernung junger Gehölze sowie wegebegleitender Grünflächen notwendig.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wegeparzelle 96, Flur 10, Gemarkung Scheuren und anschließend das Flurstück 191, Flur 14, Gemarkung Unkel.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass die geplanten Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind, sodass ein möglichst großer Anteil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet versickern kann.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1.631 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 209 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz (privat)	ca. 1.230 m ²

Private Grünfläche, Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 192 m ²
--	------------------------

6. Naturschutz und Landschaftsbild

Die Errichtung des geplanten Schotterparkplatzes findet auf Flächen statt, welche durch bestehende geschotterte Flächen, den angrenzenden baulichen Bestand, den westlich gelegenen Abfallsammelplatz sowie die vorhandene Freileitung bezüglich der Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbelastet sind.

Die Wahl der Lage unmittelbar an der erschließenden Wegeparzelle mindert den Flächenbedarf. Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung des Parkplatzes sowie die Begrünung mit mindestens vier Einzelbäumen und einer Hecke mindert die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

D. Begründung der Planfestsetzungen

Straßenverkehrsfläche

In der Planzeichnung wird die bestehende Erschließungsstraße als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird festgesetzt, dass die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz (privat)“ festgesetzte Fläche der Errichtung eines Parkplatzes sowie einer Haltebucht dient.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft und das Anpflanzen von Sträuchern

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird vorsorglich festgesetzt, dass Gehölze außerhalb der Brutzeiten von Vögeln zu entfernen sind.

Zur Eingrünung des Parkplatzes wird die Pflanzung von vier Laubbaumhochstämmen sowie die Entwicklung einer 6 m breiten Hecke festgesetzt. Dies dient insbesondere der Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie der Beschattung der Parkplatzflächen.

Gestaltung des Parkplatzes

Zur Minderung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen oder Schotter) herzustellen sind. Diese Festsetzung dient vornehmlich der Ermöglichung einer flächigen Versickerung eines möglichst großen Anteils des anfallenden Niederschlagswassers und somit der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet



PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Anerkannt:

Stadt Unkel
Alfons Mußhoff
Stadtbürgermeister

.....
Unkel,