ORTSGEMEINDE BASSENHEIM

13. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM SÄSSEL"

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-Stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

13. Änderung des Bebauungsplans
„Im Sässel"
Begründung

Stand:
November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 5
2.1 Überblick über das formelle Verfahren 5
2.2 Gegenstand der Änderung 6
2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 6
2.4 Eingriffsregelung 7
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION 7
5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE 8
5.1 Grünfläche 8
5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 9
6 FACHBEHÖRDLICHE BELANGE 11
6.1 Archäologie 11
6.2 Waldrechtliche Belange 11
6.3 Bergbau/ Altbergbau 12

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Bassenheim strebt die 13. Änderung des Bebauungsplans „Im Sässel“ an.

Inhalt der 13. Änderung ist die Umwidmung von bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets sowie auf dem Flurstück Gemarkung Bassenheim, Flur 16, Nr. 314 (= 129 m²). Künftig sollen diese Flächen als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Der wesentliche Grund für die Ortsgemeinde die 13. Änderung herbeizuführen, sind die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend im Privateigentum. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verfolgte die Ortsgemeinde jedoch das Planungsziel nach Bereitstellung von Flächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind.

Ohne „freiwillige“ Mitwirkung des Eigentümers oder ein hoheitliches Verfahren verbleiben die Flächen im privaten Eigentum, so dass unter Wahrung der Eigentumsrechte eine Nutzung als öffentliche Grünfläche nicht umgesetzt werden kann.

Aus planungsrechtlicher Sicht kommt es bei der Festsetzung einer öffentlichen Fläche zwar nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Jedoch wird mit einer planungsrechtlichen Festsetzung die Fläche nicht automatisch öffentlich bzw. für die Allgemeinheit zugänglich. Die planerische Festsetzung als öffentliche Grünfläche allein genügt nämlich nicht, um die Fläche der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Hierzu wären weitere rechtliche und tatsächliche Schritte erforderlich wie etwa ein Grunderwerb durch die Ortsgemeinde. Diese Maßnahme wird im vorliegenden Fall an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheitern.

Die Bodenordnung, in der die Eigentumsverhältnisse hätten geregelt werden können, wurde mit der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans schon vollzogen. Somit steht dieses Instrumentarium zur Klärung der Eigentumsverhältnisse nicht (mehr) zur Verfügung.

Gemäß der Textfestsetzung der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans wurden für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Pflanzgebot mit dauerhafter Unterhaltung erlassen. Weitergehende Einzelheiten wurden im dazugehörigen Grünordnungsplan festgelegt. Vor diesem Hintergrund hatten die von der 13. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grünflächen für die Allgemeinheit keine unmittelbare Funktion für die Freizeit und Erholung, wie dies bei Grünflächen oftmals der Fall ist.

Die am östlichen Gebietsrand liegenden Flächen zeigen sich vielmehr als zusammenhängende Grünflächen, die als begrünte Pufferzone zwischen dem auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Radwanderweg und den privaten Baugrundstücken liegen. Die Zugänglichkeit bzw. Erreichbarkeit zu diesen Flächen ist bisher nur über einzelne, aus dem Baugebiet zur Grünfläche führende Wege gesichert.

Aus „optischer Sicht“ zeigt sich der o.a. Eindruck einer zusammenhängenden Grünfläche. In der Bodenordnung wurden jedoch mehrere selbständige Flurstücke gebildet. Diese eigenständigen Flurstücke passen sich hinsichtlich ihres Zuschnitts, Lage und Form den westlich vorgelagerten privaten Baugrundstücken an und erwecken buchmäßig den Eindruck eines rückwärtigen Grundstücksteils bzw. eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu den bebauten privaten Wohnbaugrundstücken.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

Das ursprünglich definierte gemeindliche Planungsziel nach Umsetzung einer öffentlichen Fläche ist somit nicht umsetzbar. Daher besteht aus Sicht der Ortsgemeinde ein planerischer Handlungsbedarf.

Aus diesem Grund strebt die Ortsgemeinde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans an, deren einziger Inhalt die planungsrechtliche Umwidmung einer öffentlichen in eine private Grünfläche ist. Die im geltenden Bebauungsplan definierten Planinhalte zur „Ausgestaltung“ der Grünfläche bleiben unverändert.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Ortsgemeinderat Bassenheim hat in der Sitzung am 21.07.2022 die 13. Änderung des Bebauungsplans „Im Sässel“ beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Die 13. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen. Im vorliegenden Verfahren wird die 2-stufige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB angewandt.

Die Planunterlagen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sässel“ haben in der Zeit von Montag, den 23. Februar 2026 bis einschließlich Dienstag, den 24. März 2026 zu jedermanns Einsicht beim Fachbereich 4 „Bauverwaltung“ der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben per E-Mail vom Freitag, den 20. Februar 2026 und Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Sie wurden gebeten, ihre diesbezüglichen Stellungnahmen bis Dienstag, den 24. März 2026 einzureichen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

2.2 Gegenstand der Änderung

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung ist der Inhalt die planungsrechtliche Umwidmung einer öffentlichen in eine private Grünfläche. Hierzu bedarf es einer zeichnerischen Änderung sowie einer Anpassung der Textfestsetzung Nr. 1.5.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden Änderungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

In diesem Zusammenhang wird daher darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zum Inhalt der 13. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert. Die „sonstigen“ textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der vorliegenden 13. Änderung. Sie gelten unverändert weiter.

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 13. Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Inhalts der 13. Änderung wird die planerische Grundkonzeption insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen.

Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Demnach unterliegt das Vorhaben – wie oben beschrieben – nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Die angestrebte Änderung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Dies ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht der Fall, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung etwaiger Natura-2000-Schutzgebiete vorliegen. Des Weiteren bestehen für die vorliegende Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts werden die gesetzlichen Vorgaben des § 13 BauGB berücksichtigt. Und die Durchführung der 13. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB ist möglich.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

2.4 Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist die Eingriffsregelung bei einer Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Im vorliegenden Planungsfall wird lediglich die Zweckbestimmung der Grünfläche von öffentlich in privat vorgenommen. Die sonstigen geltenden Festsetzungen zur Grünfläche wie die Anpflanzfestsetzung und die dauerhafte Pflege bleiben unverändert.

Somit wird kein eingriffsrelevanter Tatbestand ausgelöst. Die Festsetzung der Fläche als Grünfläche bleibt auch nach der Umwidmung bestehen. Durch die Umsetzung des Anpflanzgebots sowie die dauerhafte Pflege wird die ökologische Funktion der Fläche weiterhin dauerhaft gesichert. Erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten und die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

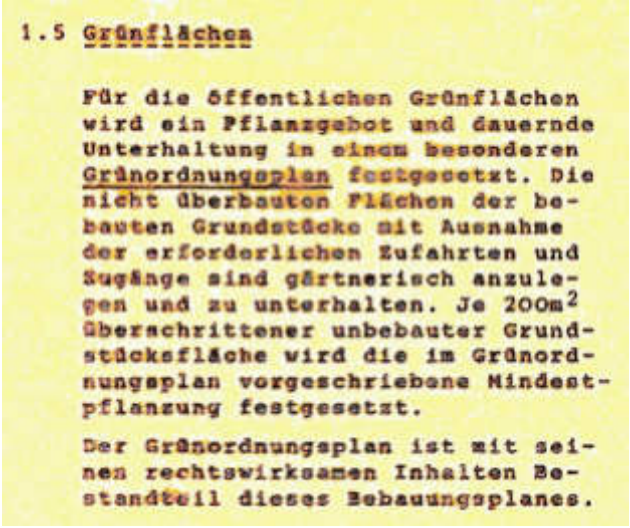
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt für die betroffenen Flächen eine Grünfläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird (nach wie vor) entsprochen.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Sässel“ trifft für die von der 13. Änderung betroffenen Flurstücke die schon mehrfach erwähnte Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

In Ergänzung hierzu ist in der geltenden Textfestsetzung 1.5 der 1. Änderung des Bebauungsplans folgendes geregelt:



1.5 Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen wird ein Pflanzgebot und dauernde Unterhaltung in einem besonderen Grünordnungsplan festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200m² überschrittener unbebauter Grundstücksfläche wird die im Grünordnungsplan vorgeschriebene Mindestpflanzung festgesetzt.

Der Grünordnungsplan ist mit seinen rechtswirksamen Inhalten Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

5.1 Grünfläche

Das städtebauliche Erfordernis für die 13. Änderung wurde grundsätzlich in Kapitel 1 der Begründung dargelegt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Wie dargelegt, wird mit der 13. Änderung die Zweckbestimmung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vorgenommen.

Bei der Definition einer öffentlichen oder privaten Einrichtung kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an.

Kann eine Fläche von einem nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, handelt es sich um eine öffentliche Einrichtung. Ist hingegen eine Nutzung nur durch einen bestimmten Personenkreis bzw. eine ganz bestimmte Gruppe möglich (z.B. eine Familie mit ihren Gästen), handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine private Einrichtung.

Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es grundsätzlich nicht an. Vorliegend stehen der Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche – und somit einer der Allgemeinheit zugänglichen Fläche – insbesondere die in Kapitel 1 erwähnten Eigentumsverhältnisse entgegen.

Mit der Umwidmung in eine private Grünfläche beschränkt sich der künftige Nutzerkreis auf den jeweiligen Grundstückseigentümer sowie sonstige Nutzungsberechtigte (z. B. Pächter, Familienangehörige oder durch den Eigentümer ausdrücklich zugelassene Personen).

Ein für die Allgemeinheit erkennbarer Nachteil ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht, da die bestehenden privaten Eigentumsverhältnisse auf den überwiegenden Flächen ein uneingeschränktes Betreten und die Nutzung der Grünfläche bereits bislang verhindert haben.

Trotz der Umwidmung bleibt der planerische Sinn und Zweck der Grünfläche als Pflanzfläche mit dauerhafter Unterhaltung und Pflege unverändert erhalten.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Gehölzbestand bereits vorhanden ist. Insofern dient die vorliegende Festsetzung der Umsetzung einer Ergänzungspflanzung bei „unvollständig“ werdender Bepflanzung sowie der Regelung der Nachpflanzung bei künftigem Wegfall, natürlichem Abgang oder Zerstörung der vorhandenen Gehölze entsprechend der Festsetzung der „dauernden Unterhaltung“.

Darüber hinaus wird die Funktion der Grünfläche als Pufferzone zwischen dem Radwanderweg und der angrenzenden Bebauung weiterhin gewährleistet. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung für die am östlichen Gebietsgrün gelegene Fläche mit „Ortsrandgrün“ definiert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Auch wenn die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist, wirkt sie durch ihre Gestaltung und Pflege positiv auf das Landschaftsbild und die Aufenthaltsqualität entlang des Radwanderwegs. Sie wirkt somit indirekt auf das Landschaftsbild und das Wohlbefinden der erholungssuchenden Bevölkerung auf dem angrenzenden Radwanderweg. Für den neutralen Beobachter übernimmt die Grünfläche weiterhin die klare räumliche Trennung zwischen freier Landschaft und der Ortsrandbebauung von Bassenheim.

Die ökologische Funktion wird ebenfalls aufrechterhalten. Die Grünfläche trägt weiterhin zur ökologischen Durchgrünung des Gebietes bei und leistet einen Beitrag zum Kleinklima sowie zur Artenvielfalt am östlichen Siedlungsrand von Bassenheim.

Das innerhalb des bebauten Zusammenhangs liegende Flurstück Nr. 314 mit einer Größe von (= 129 m²) wird auch nach der Änderung seine positiven Auswirkungen behalten. Die Grünfunktion wird mit der planungsrechtlichen Sicherung als Grünfläche bestehen bleiben.

Die Fläche leistet nach wie vor einen Beitrag zur Durchgrünung im Siedlungsbereich (= „Gebietsgrün“), was sich wiederum positiv auf das Kleinklima sowie den Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere im Bebauungsplangebiet auswirkt. In Verbindung mit den ohnehin schon vorhandenen privaten Garten- und Freiflächen kommt es zu einer Auflockerung der Bebauung durch grüne Elemente und der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung. Zur Betonung ihrer Funktion wird die Fläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ versehen.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Energienetze Mittelrhein GmbH, Koblenz haben mit Schreiben vom 01.04.2026 auf eine Stromleitung im Flurstück Flur 16, Nr. 314 hingewiesen (siehe nachfolgenden Lageplan mit Darstellung der Leitungstrasse) und eine planungsrechtliche Sicherung abgeregt.

Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung stattgegeben. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB in zeichnerischer und textlicher Form festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass die Festsetzung des Leitungsrechts nur die planungsrechtliche Sicherung herbeiführt. Für die rechtliche Wirkung bedarf es noch der dinglichen Sicherung beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit.

Für eine im Schreiben angeführte Gasleitung bestand kein Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung. Diese Leitung verläuft in der öffentlichen (gemeindlichen) Verkehrsfläche (= „Wolkener Weg“) und ist somit dauerhaft gesichert.

“

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

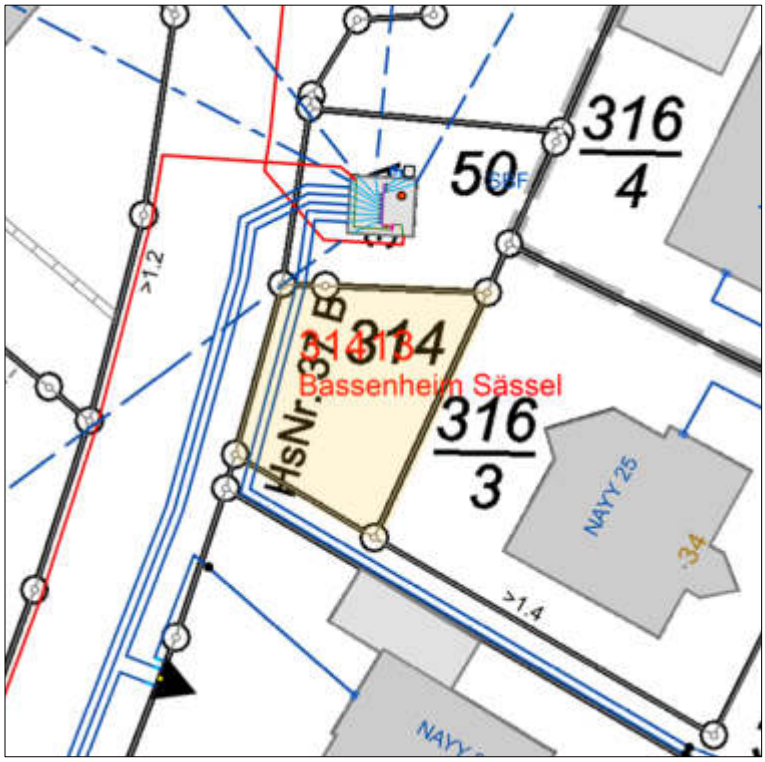


Abb.: Leitungstrasse auf dem Flurstück Flur 6, Nr. 314, Quelle Energienetze Mittelrhein GmbH

Mit der Festsetzung des Leitungsrechts wird Funktionsfähigkeit der bestehenden Stromversorgungsleitungen der Energieversorgung Mittelrhein GmbH dauerhaft sichergestellt.

Die betroffene Fläche dient der Aufnahme, dem Schutz und der Zugänglichkeit der unterirdisch verlaufenden Leitungen und stellt sicher, dass der Versorgungsträger seine gesetzlichen Aufgaben der Energieversorgung jederzeit erfüllen kann.

Dem Versorgungsträger werden durch die Festsetzung konkret folgende Rechte eingeräumt:

- Bau- und Errichtungsrecht für die vorhandenen und zukünftigen Stromversorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten Fläche.
- Zugangs- und Betretungsrecht zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten an den Leitungen, einschließlich Bau, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung.
- Freihaltungsrecht für eine Mindesttrasse von 1 m Breite (je 0,5 m beidseits der Leitungsachse), damit Arbeiten gefahrlos und ohne Beeinträchtigung durchgeführt werden können.
- Gefährdungsschutzrecht, wonach leitungsgefährdende Maßnahmen – insbesondere tiefwurzelnde Gehölze, bauliche Anlagen oder sonstige Einrichtungen – ausgeschlossen sind, um Beschädigungen, Zugangsbehinderungen und Gefährdungen der Versorgungssicherheit zu vermeiden.
- Anpassungsrecht, wonach in begründeten Fällen bodenordnungsrechtlicher Neuordnung ein Abweichen von der festgesetzten Fläche möglich ist, sofern dies im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger und der Ortsgemeinde erfolgt.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, da die sichere Energieversorgung ein wesentliches Element der technischen Infrastruktur darstellt.

Die dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen ist für die Funktionsfähigkeit der Versorgung unabdingbar. So könnten leitungsgefährdende Nutzungen die Betriebssicherheit beeinträchtigen oder die Instandhaltung erschweren. Durch die Freihaltung der Trasse von leitungsgefährdenden Maßnahmen ist zudem gewährleistet, dass notwendige Arbeiten ohne Eingriff in angrenzende Grundstücksnutzungen durchgeführt werden können.

Die Möglichkeit, im Einzelfall von der festgesetzten Fläche abzuweichen, trägt bodenordnungsrechtlichen Erfordernissen Rechnung. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Anpassung im Rahmen von Neuordnungsmaßnahmen, ohne die Versorgungssicherheit zu beeinträchtigen.

6 FACHBEHÖRDLICHE BELANGE

6.1 Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten.

Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp. de) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

6.2 Waldrechtliche Belange

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Sässel“ als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das planungsrechtliche Entwicklungsziel ist damit eindeutig definiert:

- keine Waldnutzung,
- keine forstliche Zweckbestimmung,
- keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB,
- sondern eine vegetationsgeprägte, nicht bauliche Nutzung.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

Die Fläche weist mit ca. 5.500 m² und einer Breite von über 10 m die fachrechtlichen Mindestkriterien des § 3 Abs. 1 LWaldG für Wald auf. Die fachrechtliche Waldeigenschaft entsteht jedoch unabhängig von bauleitplanerischen Festsetzungen und wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch aufgehoben. Sie begründet insbesondere keine Verpflichtung der Gemeinde, Wald planungsrechtlich abzubilden.

Die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche führt zu keiner Nutzungsintensivierung und stellt keine Waldumwandlung dar.

Es wird lediglich die Änderung von einer bisher öffentlich festgesetzten Grünfläche zu einer privaten Grünfläche vorgenommen. Der „Charakter“ der Grünflächen wird sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Intention nicht verändern Sie ist damit vollständig kompatibel mit einem bestehenden Waldgehölzbestand und steht der fachrechtlichen Waldeigenschaft nicht entgegen.

6.3 Bergbau/ Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 20.02.2026, Az.: 3240-0181-26/V1 kp/sd mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Carmelberg" überdeckt wird.

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens der Ortsgemeinde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ……, den ……. bis ……, ……. (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, …….

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Maria Moskopp

Satzungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am

……. beschlossen.

Bassenheim, …….

Ortsgemeinde Bassenheim

Natalja Kronenberg

Ortsbürgermeisterin