ORTSGEMEINDE OBERLAHR

BEBAUUNGSPLAN
„AUF DEM GROßSTÜCK“

- 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:

Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB:
Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Auf dem Großstück“
Ortsgemeinde Oberlahr
Begründung

Stand:

28. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 6

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 7

2.1 Formelles Verfahren 7

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 15

4.1 Lage des Plangebiets 15

4.2 Nutzungen 15

4.3 Umgebungsbebauung 16

4.4 Erschließung 16

4.5 Topographie 17

4.6 Planungsrecht 17

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 18

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 19

6.1 Art der baulichen Nutzung 19

6.2 Maß der baulichen Nutzung 20

6.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl 21

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse 22

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 23

6.3.1 Bauweise 23

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen 24

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten 24

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 25

6.6 Verkehrsflächen 26

6.7 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 26

6.8 Grünflächen 27

6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27

6.10 Geh-, Fahr und Leitungsrecht 28

6.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28

6.12 Höhenlage baulicher Anlagen 29

6.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind 29

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 30

8 UMWELTRELEVANTE BELANGE 31

8.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter 31

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 34

8.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) 34

8.2.2 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen 38

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 38

8.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 38

8.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz 39

8.6 Artenschutz 40

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 41

9.1 Wasserversorgung 41

9.2 Abwasserbeseitigung 41

9.3 Stromversorgung 42

10 FLÄCHENBILANZ 43

11 BODENORDNUNG 43

ANHANG 43

Die ergänzten Textpassagen als Gegenstand der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB sind grau hinterlegt.

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Oberlahr beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Großstück“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht ausschließlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen Familien, die ihre Wohnstatt bereits im Gebiet der Verbands- und Ortsgemeinde haben, nach Bauland. So liegen der Ortsgemeinde einige Nachfragen vor, wobei die Bauinteressenten überwiegend aus Oberlahr stammen.

Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs steht für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist es das Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist die Ortsgemeinde daran interessiert, die im Plangebiet liegenden Flächen zu erwerben.

Mit dieser Vorgehensweise will die Ortsgemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden und somit der an anderen Stellen im Gemeindegebiet gegebenen Situation vorbeugen. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen soll eine zeitnahe und zügige Bebauung des Plangebiets erfolgen.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen.

Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berück-sichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausrei-chenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

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

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Oberlahr hat in der Sitzung am 06. April 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Großstück“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

In der Sitzung am 23. Mai 2019 wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst.

Trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Verfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Folgende Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Altenkirchen, Sachgebiet Regionalplanung, Bauleitplanung,
3. Landesbetrieb Mobilität Diez,
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
5. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus,
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
7. Energienetz Mitte GmbH,
8. SWB Wissen
9. Verbandsgemeindewerke der Verbandsgemeinde Flammersfeld und
10. Verbandsgemeinde Flammersfeld, Sachgebiet Öffentliche Sicherheit und Ordnung.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten die nachfolgenden Fachbehörden vorgetragen:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
2. Kreiswasserwerk Neuwied,
3. Forstamt Altenkirchen,
4. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Erdgeschichte/ Landesarchäologie,

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

7. Deutscher Wetterdienst,
8. Handwerkskammer Koblenz und
9. Bad Honnef AG (BHAG).

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.03.2020 die Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben.

Mit Schreiben vom 25.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Behörden hatten eine Stellungnahme **mit** abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Altenkirchen, Sachgebiet Regionalplanung, Bauleitplanung,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
4. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus,
5. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
7. Energienetz Mitte GmbH und
8. Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, Fachbereich 6 Kommunale Betriebe.

Folgende Behörden hatten eine Stellungnahme **ohne** abwägungsrelevante Inhalte vorgetragen:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Erdgeschichte/ Landesarchäologie,
3. IHK Koblenz,
4. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz,
5. Handwerkskammer Koblenz und
6. Bad Honnef AG (BHAG).

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 2020 die Abwägung vollzogen.

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

Das Abwägungsergebnis hat zur Berücksichtigung der Anregungen der Kreisverwaltung Altenkirchen (hier: Untere Naturschutzbehörde), der SW Wissen sowie des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus geführt.

Mit der Berücksichtigung dieser Anregungen ist eine erneute Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB notwendig. Gemäß § 4a (3) BauGB wird die Dauer der erneuten Beteiligung auf 2 Wochen begrenzt. Außerdem wird festgelegt, dass Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden können.

Folgende Änderungsinhalte sind Gegenstand der erneuten Offenlage:

1. Festsetzung einer randlichen Eingrünung in Form einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken nach § 9 (1) Nr. 25a BauGb in zeichnerischer und textlicher Form,
2. Erhöhung des Mindestbegrünungsanteils auf den privaten Baugrundstücken von bisher 25% auf 40% und redaktionelle Klarstellung des verwendeten Begriffs „Vegetationsfläche“,
3. vollständige Einbeziehung der Parzelle Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nr. 87 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und
4. unverbindliche zeichnerische Darstellung einer Transportleitung einschließlich Steuerkabel sowie eines 4 m breiten Schutzstreifens an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der erneuten Beteiligung nach $ 4a (3) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Oberlahr zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

b) <u>Verfahren nach § 13b BauGB</u>

Wie erwähnt hat der Ortsgemeinderat in der Sitzung am 06. April 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

1. die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
2. durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
4. keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
5. das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 10.000 m² liegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich der rechnerische Nachweis wie folgt dar:

Merkmal	**Flächenanteil**
Öffentliche Verkehrsflächen	3.337 m²
Allgemeines Wohngebiet Planung	21.218 m²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	2.800 m²
Private Grünfläche „Gebietsgrün“	748 m²
Gesamtgröße	**28.103 m²**

Hieraus ergibt sich eine relevante Fläche für die Ermittlung der Grundfläche von ca. 21.218 m²

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine relevante Grundfläche von 8.487,20 m².

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 BauGB geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

c) <u>Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung</u>

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

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

Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Auf der Grundlage der von der Verbandsgemeindeverwaltung Flammersfeld und der Ortsgemeinde Oberlahr bereitgestellten Daten zeigt sich, dass die derzeit im Gemeindegebiet vorhandenen unbebauten Flächen für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

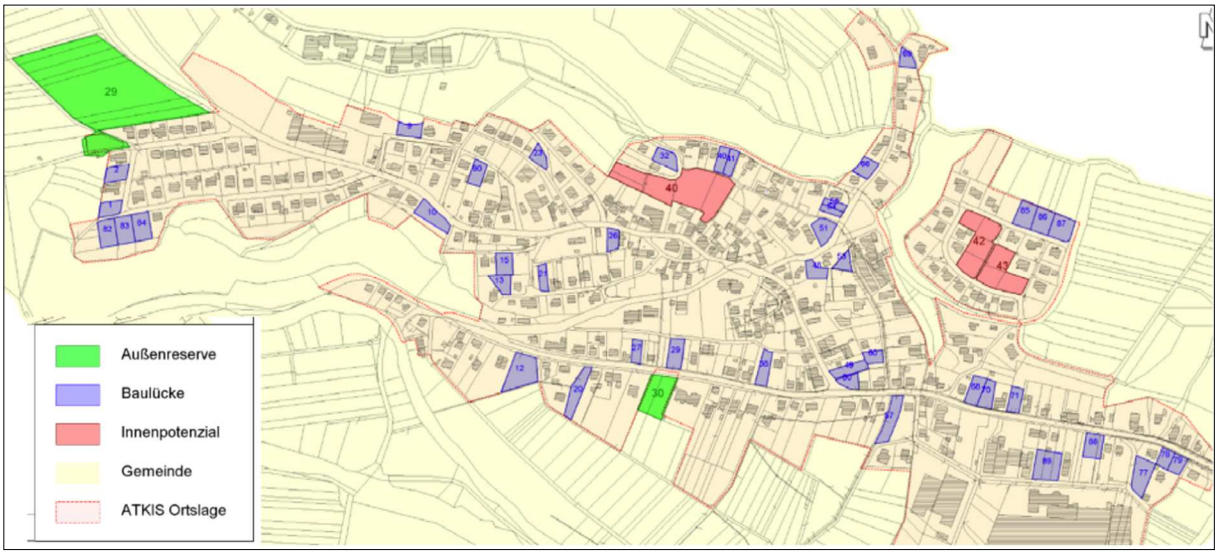

Abb.: Auszug aus dem Raum Monitor +, Quelle Verbandsgemeinde Flammersfeld

Seitens der Orts- und Verbandsgemeinde werden zu den unbebauten Flächenpotenzialen folgende Anmerkungen gemacht:

- Blau Nr. 1: Es wurde ein Garten angelegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück verkauft werden soll
- Blau Nr. 9: Es wurde eine Zufahrt für das angrenzende Gebäude angelegt. Sollte das Grundstück bebaut werden, müsste die Erschließung neu geregelt werden
- Blau Nr. 12: wurde vor kurzem erst verkauft. Ein weiterer Verkauf ist daher unwahrscheinlich
- Blau Nr. 13: wurde verkauft und soll in absehbarer Zeit bebaut werden
- Blau Nr. 15: wurde zum Teil vom Nachbarn bebaut
- Blau Nr. 23: Es wurde ein Garten angelegt
- Blau Nr. 20: Es wurde ein Garten angelegt
- Blau Nr. 29: Es wurde ein Lagerplatz angelegt
- Blau Nr. 32 und Rot 40: Die Erschließung ist zur Zeit nicht gesichert
- Blau 38: sehr schmal, kaum zu bebauen
- Blau Nr. 40/41: soll dieses Jahr bebaut werden
- Blau Nr. 48: Es wurde ein Garten angelegt
- Blau Nr. 50: Dorfplatz der Ortsgemeinde. Daher nicht zu bebauen
- Blau Nr. 51: dort soll in Kürze ein Parkplatz für die Gärtnerei gebaut werden
- Blau Nr. 66: Es wurde ein Garten und eine Zufahrt angelegt

- Blau Nr. 69: sehr abschüssig und liegt direkt am Gewässer. Ist kaum zu bebauen
- Blau Nr. 84: ist bebaut
- Blau Nr. 90: es wurde ein Lagerplatz angelegt

Die Flächen in den beiden Neubaugebieten stehen nicht zum Verkauf. Es wurden mehrere Anfragen gestellt

Somit ist die Ortsgemeinde nicht in der Lage, die bestehende Nachfrage an geeigneten Wohnbauflächen über die innerörtlichen Baulücken zu decken. Hieraus ergibt sich für die Ortsgemeinde der Bedarf nach Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen.

Die Ortsgemeinde zeichnet sich durch eine naturräumliche Lagegunst, ein noch reges Vereinsleben sowie eine gute Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) aus. Gerade das Infrastrukturangebot – und hier die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder - ist ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde. Aber auch das Arbeitsplatzangebot im Gewerbegebiet „Obern hinter dem Graben“ trägt zur Attraktivität als Wohngemeinde bei.

Das Angebot an Arbeitsplätzen sowie Bildungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung machen Oberlahr zu einem gefragten Wohnstandort insbesondere bei der einheimischen Bevölkerung, woraus ein ständiger Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen abzuleiten ist.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der eingeschränkten Möglichkeit der Ortsentwicklung aus topographischen und naturräumlichen Gründen (Lage im Wied-tal mit restriktiven Vorgaben aus Sicht von Wasser- und Naturschutz) im Gemeindegebiet, der Nutzugszuordnung i.S. des § 50 BImSchG zu einem bereits bestehenden Wohngebiet ein insgesamt stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Unter Berücksichtigung einer ergangenen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE, ist die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Oberlahr auf der Grundlage des § 13b BauGB aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, da ein Wohnbauflächenbedarf nicht allein auf einem statistischen Nachweis der Bevölkerungsentwicklung besteht bzw. begründet werden darf.

d) <u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u>

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen. Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht,

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

Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammen-fassenden Erklärung abgesehen wird.

e) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Nach Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg im Kommentar zum Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei Plänen nach § 13b generell; ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 entfällt, zumal die Größe der Baugebiete generell auf 10.000 m² begrenzt ist.

f) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen nicht vor.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete ausgewiesen.

Somit ist auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flammersfeld stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich am nördlichen und westlichen Rand ergibt sich eine Überschreitung der Bauflächendarstellung. Dies betrifft die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ergibt sich im Hinblick auf die Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und wirtschaftlichen Erschließung des städtebaulichen Konzeptes.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit auf den überwiegenden Teil der Flächen entsprochen.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht zwingend erforderlich. Im Fall einer Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans muss aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind auszuschließen.

Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen. Zwar ist der überwiegende Teil der südöstlich des Plangebiets gelegenen Flächen als Mischbaufläche dargestellt. Dies entspricht jedoch dem Grundsatz des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und somit einer städtebaulich vertretbaren Gebietsabstufung zur angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Südlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Dies entspricht der tatsächlich erfolgten Siedlungsentwicklung, für die der Bebauungsplan „Im Klingenthal“ die Grundlage darstellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens, vornehmen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flammersfeld abgebildet.

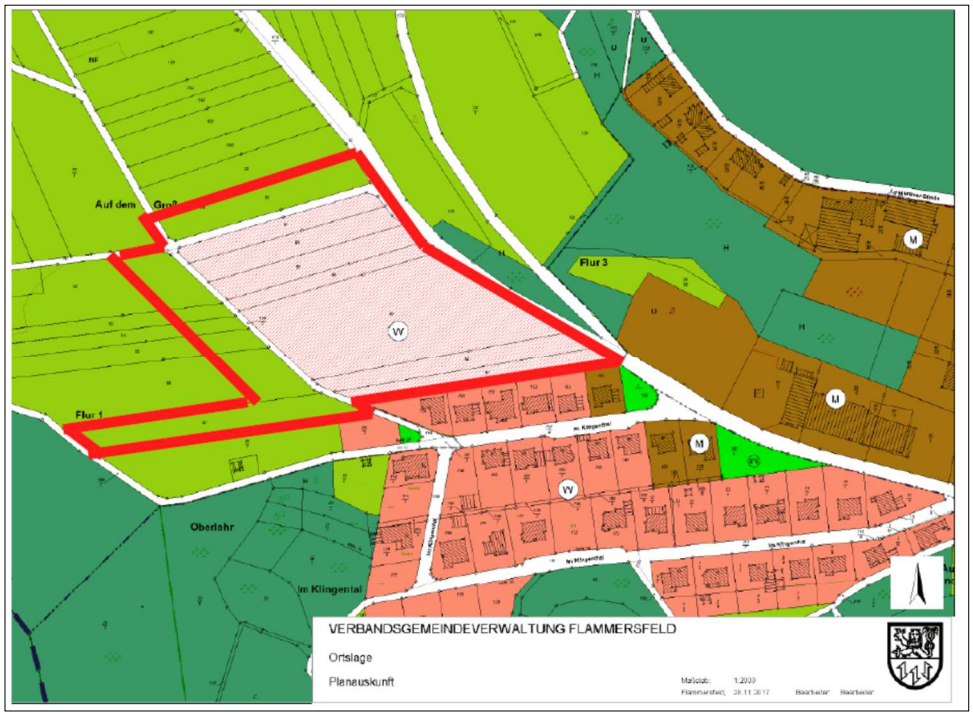

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Flammersfeld

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungskörpers von Oberlahr und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Wegeparzelle Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nr. 170/1,
- im Südwesten durch die im Abstand von rund 35 m zur Wegeparzelle Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nr. 168/2 parallel verlaufende Geltungsbereichsgrenze sowie die Einbeziehung der Parzellen Nrn. 86 tlw. und 87,
- im Nordwesten durch die nördliche Grenze der Parzelle Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nr. 98 und
- im Südosten durch die südliche Grenze der Parzelle Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nr. 91.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 28.103 m².

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet selbst unterliegt auf den überwiegenden Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandbewirtschaftung und Ackerbau.

Die am südlichen Rand liegenden Parzellen Nrn. 91 und 92 werden als private Grünfläche bzw. tlw. als Lagerfläche genutzt.

Am Kreuzungsbereich der Wegeparzellen Nrn. 157/4 und 117/6 ist eine „Kommunikationsfläche“ mit einem Kreuz vorhanden.

Südlich grenzt das Bebauungsplangebiet „Im Klingenthal“ an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Lediglich für die am östlichen Geltungsbereichsrand gelegenen Flächen ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Südwestlich des Plangebiets ist auf der Parzelle Nr. 88/4 ein Dammwildgehege untergebracht.

Südöstlich zum Plangebiet liegt ein produzierender Gewerbebetrieb der Glasveredelung. Der Abstand zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt rund 120 m. Diesem Betrieb in nordwestlicher Richtung vorgelagert befindet sich der „Astplatz“ der Ortsgemeinde, der der Sammlung und Lagerung von Grünabfällen dient. Dieser Platz grenzt unmittelbar an die südöstliche Ecke des Plangebiets an. Die topographischen Verhältnisse haben zur Folge, dass das Plangebiet ca. 8 m höher liegt.

In einer Entfernung von rund 70 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude zum Abstellen und Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten bzw. Produkten.

Nördlich grenzen intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

Aus dem Wiedtal verläuft eine Stromleitung aus südwestlicher Richtung kommend bis zur nordwestlichen Ecke des Plangebiets.

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

Aus Sicht von Natur und Landschaft sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine nennenswerten Gehölzbestände anzutreffen. Das privat genutzte Gelände (Parzellen Nrn. 91 und 92) ist mit Thuja-Hecken eingefasst. Auf dem Grundstück selbst sind einige Gehölze vorhanden.

4.3 Umgebungsbebauung

Die südlich angrenzende Bebauung ist geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen zwischen 7,5 m und etwa 11 m, wobei die jeweilige Höhe mit der Ausrichtung des Gebäudes zur Berg- oder Talseite zusammenhängt.

Die Bauweise stellt sich als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern dar, die in den Neubaugebieten im ländlichen Raum typischerweise anzutreffen sind.

„Städtische“ Wohnformen wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Belegungsdichte sind für die Ortsgemeinde Oberlahr nicht prägend.

Die Bebauungsdichte und bebauten Grundstücksflächen weisen die für ein Allgemeines Wohngebiet gängigen Grundflächenzahlen von 0,4 auf.

Die Bebauung ist durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Die Hauptgebäude halten den landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand ein und weisen Längen i.d.R. bis zu 20 m auf.

Die vorherrschende Dachform ist das geneigte Dach in Form des Sattel- und Krüppelwalmdaches.

4.4 Erschließung

Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hat sich gezeigt, dass die Straße „Im Klingenthal“ nicht für die Erschließung des Plangebiets geeignet ist.

Hierfür ist in erster Linie der „Engpass“ im Übergangsbereich der Wohngebietsstraße in die Wegeparzelle Nr. 168/2 verantwortlich. Der Weg weist eine Breite von rund 3,70 m auf. Für eine mögliche Haupterschließung des Plangebiets wäre der Weg zu verbreitern, was wiederum einen Eingriff in das Privateigentum der angrenzenden, baulich bereits genutzten Grundstücke darstellen würde.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Anbindung des Plangebiets an die innerörtlichen Straßen über die Verlängerung der „Hauptstraße“, die an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft.

Die Wegeparzellen Nr. 157/4, 158, 167 und 168/2 übernehmen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Erschließungsfunktion. Außerdem haben sie Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung, da sie die angrenzende Ortslage mit dem Außenbereich verbinden.

Künftig werden diese Wege innerhalb des Geltungsbereichs in der vorliegenden Form nicht mehr aufrechtzuerhalten sein.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz hatte mit Schreiben vom 01.08.2019 auf einen möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen dem Bebauungsplangebiet sowie der L 269 verwiesen.

Die L 269 weist eine Entfernung von ca. 235 m zum Plangebiet auf. Die Auswertung der topographischen Verhältnisse zeigt zudem zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet einen Höhenunterscheid von ca. 62 m, wobei die Straße bei ca. 181 ü:NN und das Plangebiet an der Ecke der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bei ca. 243 ü.NN liegt (Quelle Google Earth).

Die Anwendung des vereinfachten Ermittlungsverfahrens zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) nicht überschritten werden. Gemäß dem vereinfachten Ermittlungsverfahren ist tags ein Wert von 48 dB(A) und nachts von 38 dB(A) zu erwarten.

Die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan besteht somit nicht (vgl. hierzu auch DIN 18005 Anhang 1), da von einer Vereinbarkeit der Planungsleitziele des Baugesetzbuches (gesunde Wohnverhältnisse) sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz mit der gemeindlichen Planung ausgegangen werden kann.

Auch unter Berücksichtigung der angeführten örtlichen Rahmenbedingungen ist von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Landesstraße für das Plangebiet durch Verkehrslärm auszugehen.

4.5 Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen ein abfallendes Gelände von nordwestlicher in südöstlicher Richtung.

Lt. Auswertung der TK 25 beträgt das Gefälle ca. 7%.

Die Topographie zeigt sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als problematisch. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen sowie der Gewährleistung einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung hat sich im Rahmen einer abwassertechnischen Überprüfung die Anordnung des Regenrückhaltebeckens an einem Standort südwestlich des Plangebiets ergeben.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass ein Teil der Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets nicht über das geplante Regenrückhaltebecken entwässert werden können. Diese liegen tiefer, so dass das Regenwasser unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles nicht in die Rückhalteeinrichtung abgeleitet werden kann. In der Planurkunde sind die betroffenen Flächen gekennzeichnet.

4.6 Planungsrecht

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen sind gesamtheitlich dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

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

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Anbindung über die verlängerte „Hauptstraße“ vor.

An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs wird die Straße in das Plangebiet hineingeführt und als sogenannte Schleifenstraße ausgebildet.

Dabei erfolgt die Führung der Straßen in Anlehnung an die in Kapitel 4.6 angeführten topographischen Rahmenbedingungen.

Die Breite der innergebietlichen Erschließungsstraßen ist mit 6 m vorgesehen. Innerhalb dieser verfügbaren Flächen sind die Fahrbahn sowie die Flächen für Fußgänger sowie den Parkverkehr gleichberechtigt und gleichrangig unterzubringen. Bei der Straßenraumgestaltung sind zudem die Belange des anfallenden landwirtschaftlichen Verkehrs zu berücksichtigen. So soll hierüber künftig die Erschließung des westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes (Parzelle Nr. 82) erfolgen.

In Richtung des Baugebiets „Im Klingenthal“ ist auf der vorhandenen Wegetrasse der Parzelle Nr. 168/2 eine fußläufige Anbindung angedacht.

Die Ortsgemeinde hat für das Bebauungsplangebiet folgende Planungsleitziele definiert:

- Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung mit Grundstücksgrößen von 600 bis 900 m²,
- lt. vorliegendem Konzept sind 28 Baugrundstücke vorgesehen,
- Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur mit Zulassung u.a. von Flach- und einseitigem Pultdachhäusern,
- Gewährleistung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch die Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen,
- die Umsetzung einer Abwasserbeseitigung im Trennsystem,
- die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa das bei Starkregen anfallende Außengebietswasser sowie die Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser; dabei ist das topographisch bewegte Gelände zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf die angestrebte Niederschlagswasserbeseitigung nicht im gesamten Gebiet optimale Voraussetzungen bietet,
- Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. § 1 (6) Nr. 2 BauGB und
- Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Einrichtungen sowie deren Erschließung.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 28 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- Zahl der Baugrundstücke = 28
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

(Annahme: höchstmögliches Maß: 14 Doppelhäuser
mit 2 WE je Doppelhaushälfte [= 4 WE/ Doppelhaus]) = 56

- Wohneinheiten = 56
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,2
- Einwohner „neu“ = 123
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Oberlahr
  (gemäß Statistischem Landesamt RLP (01.01.2019) 579 Pkw/ 772 Einwohner
  = 0,75 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 123 EW * 0,75 Pkw/ EW = 92 Pkw

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetreibe sind ausnahmsweise zulässig. Die als ausnahmsweise zulässig erklärten Vorhaben eignen sich grundsätzlich, um den für ein im ländlichen Raum gelegenes Wohngebiet typischen Charakter erzeugen zu können.

Mit der Ausnahmsweise-Regelung gibt sich die Ortsgemeinde bzw. Genehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall unter Ausübung des planerischen Ermessens die Möglichkeit an die Hand, die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens zu prüfen. Auf diese Weise kann unter Hinzuziehung des § 15 BauNVO die Gebietsverträglichkeit des jeweiligen Vorhabens geprüft bzw. gewährleistet werden.

Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstelen werden für unzulässig erklärt.

Der wesentliche Grund hierfür ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen beim Besuch dieser Einrichtungen und der sich hieraus ergebende Flächenbedarf für Stellplätze und/ oder Bewirtschaftungsflächen.

Entsprechende Flächen im Plangebiet können zur Befriedigung dieser Ansprüche nicht zur Verfügung gestellt werden. Primäres Ziel des Bebauungsplans ist vielmehr die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung.

Das zu erwartende Besucher-, Kunden und Verkehrsaufkommen kann zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht nur für die im Plangebiet gelegenen Flächen liegen. Hinzu kommen die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, die für die Aufnahme eines entsprechenden (Kunden) Verkehrsaufkommens nicht geeignet sind.

Somit scheiden insbesondere Gartenbaubetriebe aus. Für Tankstellen gilt, dass das Plangebiet abseits der Hauptverkehrsstraßen – und somit außerhalb der Wahrnehmbarkeit des Kundenpotenzials - liegt.

Unter Berücksichtigung dieser Belange werden die vorgenannten Belange im Zulässigkeitskatalog für unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

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

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung „Im Klingenthal“.

6.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Geltungsbereich sind für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt.

Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung. Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

Die festgelegte Regelung entspricht auch den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans „Im Klingenthal“.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme für diese Flächenteile.

Es verbleibt immerhin ein Flächenanteil von mindestens 40% auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken, der für eine Bebauung nicht herangezogen werden dürfen bzw. für die Anlage von Vegetations- und Gartenflächen zur Verfügung stehen.

Die Geschoßflächenzahl, die ebenfalls den für ein Allgemeines Wohngebiet höchstzulässigen Wert von GFZ = 0,8 berücksichtigt, trägt zur Steuerung der Bebauungsdichte bei. In Zusammenhang mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ist eine funktions- und nutzergerechte Ausbildung der angestrebten aufgelockerten Bebauung möglich.

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

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im vorliegenden Plangebiet notwendig.

Das Plangebet liegt im topographisch bewegten Gelände auf den „Höhen des Wiedtals“. Großräumig sind das Plagebiet sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen von zusammenhängenden Waldflächen umgeben.

In Verbindung mit den topographischen Verhältnissen ist das Plangebiet auf natürliche Weise im Hinblick auf die Einsehbarkeit „abgeschottet“. Um die wirkungsvolle „natürliche“ Kaschierung für die künftige Bebauung aufrechterhalten zu können, bedarf es der Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Auf diese Weise kann eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt und eine Höhenentwicklung über den Waldbestand hinaus vermieden werden.

Des Weiteren hat die in der Umgebungsbebauung auf der Grundlage des verbindlichen Bebauungsplans vollzogene Siedlungsentwicklung zu einer homogenen Höhenentwicklung geführt. Diese übernimmt für das Ortsbild in diesem Teil von Oberlahr eine prägende Wirkung, die auch für die hinzukommende Bebauung zu berücksichtigen ist.

Zudem ist auf die Ortsrandlage zu verweisen, die einen entsprechenden Anspruch an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild fordert und zugleich einen harmonischen Übergang in die angrenzende freie Landschaft bzw. das Landschaftsbild bedingt.

Die Ortsgemeinde hat als ein Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben der Errichtung regionstypischer Gebäude mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung und Wirkung unterschiedlich. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach den Eindruck einer überdimensionierten Wirkung zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen vor. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = II wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8 m	6 m

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

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°):

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	8 m

Zur Gewährleistung einer verträglichen und aufeinander abgestimmten Höhenentwicklung ist eine Mindesttraufhöhe von $TH_{min.}$ = 4.5 m vorgegeben. Damit soll zumindest eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zzgl. ausgebautem Dachgeschoss vorgegeben werden. Dies bewirkt aus optischen Gesichtspunkten ein entsprechendes Nebeneinander mit Gebäuden, die das höchstmögliche Maß gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ausschöpfen.

Als unterer Maßbezugspunkt wird im Teilgebiet WA 1 die Straßengradiente der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche festgelegt.

Aus den in Kapitel 4.5 genannten Gründen wird im Teilgebiet WA 2 die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens als unterer Maßbezugspunkt bestimmt (siehe hierzu auch Ausführungen in Kapitel 6.9).

Die Gebäudehöhen lassen insgesamt die Umsetzung der angestrebten Bauweisen zu und entsprechen dem Charakter einer aufgelockerten (Einfamilienhaus-)Bebauung. In Kombination mit den „sonstigen“ Festsetzungen wie eine abweichende Bauweise, die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird der Wohncharakter der im ländlichen Raum gelegenen Ortsgemeinde entsprochen.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll eine verdichtete wirkende Bauweise vermieden und dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungskonzeption nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden.

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

Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird.

Die Gebäudekubaturen orientieren sich an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 6.4 erläuterte Regelung getroffen.

Des Weiteren lässt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO unter gewissen Umständen und für bestimmte Gebäudeteile eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zu. Ohne eine entsprechende Regelung wäre dies im geringfügigen Umfang gemäß den Vorgaben des § 23 (3) BauNVO zulässig.

Die Umsetzung in der Planvollzugsebene zeigt insbesondere für erdgleiche Wintergären und Erker eine Überschreitung der vorderen bzw. rückwärtigen Baugrenzen, die oftmals das Maß der Geringfügigkeit überschreiten. Die Befreiungstatbestände des § 31 BauGB greifen oftmals nicht. Die Anordnung bzw. Unterbringung dieser untergeordneten Gebäudeteile erfordert eine gewisse Flexibilität. Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan die Überschreitungsmöglichkeit nach Umfang und Maß für Wintergärten und Erker.

Öffentliche Belange wie etwa die Gewährleistung einer Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit im Straßenraum erfordern auch für den Fall der Überschreitung die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu den angrenzenden öffentlichen Straßen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 1 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des

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

Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Stellplätze müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Diese Regelung trägt ebenfalls zu einer Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit des öffentlichen Straßenraums bei.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen. Diese Regelung bewirkt grundsätzlich eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechend versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem soll für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile ein hohes Maß an Wohnruhe geschaffen werden. Diese Flächenteile dienen i.d.R. der Unterbringung der Ruhe- bzw. Außenwohnbereiche.

Vor den Garagen auf den Privatgrundstücken ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen des jeweiligen Fahrzeugs das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss.

Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt. Außerdem soll der relativ beengte Straßenraum m von einer übermäßigen Inanspruchnahme vom Parkverkehr der Anlieger freigehalten werden.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zwischen 600 und 900 m² für die Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung.

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung.

Verdichtete Bauweisen sollen vermieden werden, so dass städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen wie etwa Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nicht entstehen sollen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

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

6.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungskonzeption ist in Kapitel 5 beschrieben, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest.

Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen vorgenommen wird.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen und den öffentlichen Flächen, die künftig als Fußweg dienen.

Sowohl die Erschließungsstraßen als auch der Fußweg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Somit stehen sie künftig der Allgemeinheit zur Verfügung.

6.7 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Umsetzung der Vorgaben des Landeswassergesetzes im Hinblick auf den Umgang des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist auf der Parzelle Flur 1, Nrn. 86 tlw. und 87 ein Regenrückhaltebecken geplant. Im Regenrückhaltebecken sollen die im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und zeitversetzt in Richtung Wied abgeleitet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des notwendigen Grundstücks wird gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Das Becken soll in naturnaher Form ausgebildet werden.

Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf besteht in der Ebene des Bebauungsplans nicht. Weitergehende Einzelheiten liegen im Zuständigkeitsbereich des Wasserrechts und sind hier im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen abschließend zu klären.

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen ein von nordwestlicher in südöstlicher Richtung abfallendes Gelände. Die Topographie zeigt sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als problematisch. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen sowie der Gewährleistung einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung hat sich im Rahmen einer abwassertechnischen Überprüfung die Anordnung des Regenrückhaltebeckens an einem Standort südwestlich des Plangebiets ergeben.

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

Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass ein Teil der Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets nicht über das geplante Regenrückhaltebecken entwässert werden können. Diese liegen tiefer, so dass das Regenwasser unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles nicht in die Rückhalteeinrichtung abgeleitet werden können.

Die Ableitung der auf den betroffenen Grundstücke anfallenden Niederschlagswasser erfolgt in die örtliche Kanalisation.

6.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan wird an der Grenze zum südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Im Klingenthal“ eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind 6 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Die Grünfläche soll eine gliedernde Funktion zwischen Alt- und Neubebauung einnehmen. Die bereits bebauten Grundstücke weisen in den rückwärtigen Grundstücksteilen nur geringe Tiefen auf. Durch die Grünfläche kann in Verbindung mit den künftigen privaten Gartenflächen der neu hinzukommenden Grundstücke ein gewisser Abstand zwischen den baulichen Anlagen eingehalten werden. Dies unterstützt das Planungsziel der aufgelockerten Bebauung mit einem entsprechenden Grünflächenanteil.

Die Grünfläche leistet einen Beitrag für die Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild.

Innerhalb der Fläche ist künftig die Verlegung einer Entwässerungsleitung notwendig. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt in Form eines Leitungsrechts nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB (siehe Kapitel 6.10).

6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Kapitel 6.2 wurde in den Ausführungen zur Grundflächenzahl auf den möglichen hohen Versiegelungsgrad, der bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist, hingewiesen.

Damit einher können Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auftreten, die zu einem dauerhaften Verlust bzw. zu einer Einschränkung der Funktionen führen.

Um hier eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter herbeiführen zu können, sollen Stellplätze und private Wege dauerhaft mit wasserdurchlässigem Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ bedeutet die grundsätzliche Umsetzbarkeit i.S. einer „Muss-Vorschrift“. Sie lässt der zuständigen Genehmigungsbehörde jedoch im konkreten Einzelfall einen Ermessensspielraum zu. Auf diese Weise kann beispielsweise bei einer erkennbaren Beeinträchtigung öffentlicher Belange (z.B. Gefährdung des Grundwassers) von der Umsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung abgesehen werden.

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

6.10 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Auf den Parzellen Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nrn. 87 und 91 ist nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB in einer Breite von 3 bis 5 m ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht dient zugunsten der Verbandsgemeindewerke und sonstiger Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Unterhaltung und Instandsetzung.

Das Leitungsrecht basiert auf der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke vom 14.08.2019 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Hierüber soll die öffentliche Abwasserleitung verlaufen, um auf diese Weise unter Ausnutzung der topographischen Rahmenbedingungen eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherstellen zu können.

Die dingliche Sicherung hat in der Planvollzugsebene zu erfolgen.

6.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden auf den privaten Grundstücken nicht getroffen, um dem jeweiligen Privateigentümer einen Spielraum/ Freiheit bei der Freiflächengestaltung einräumen zu können.

Randliche Eingrünung

Das durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgelöste Kompensationsinteresse des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die getroffene Festsetzung nach Umsetzung einer randlichen Eingrünung berücksichtigt.

Hierzu ist entlang der an der Geltungsbereichsgrenze liegenden rückwärtigen Grundstücksteile eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Dieser Pflanzstreifen weist überwiegend eine Breite von 5 m auf. Lediglich im nordwestlichen Teil beträgt die Breite lediglich 3 m. Auf diese Weise kann eine hinreichende Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks ermöglicht werden.

Der Grünstreifen ist in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Die randliche Heckenpflanzung erfüllt in erster Linie die Funktion einer abschirmenden Wirkung der Bebauung zur freien Landschaft hin. Es handelt sich um eine siedlungstypische Hecke mit der vorrangigen Funktion der Einfriedung.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Pflanzstreifens sind mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen unzulässig. Diese Einfriedungen sollen in den Heckenstreifen integriert werden.

6.12 Höhenlage baulicher Anlagen

In den Kapiteln 4.5 und 6.7 wurde auf die topographischen Rahmenbedingungen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen.

Von der Problematik sind insbesondere der südlich der Erschließungsstraße „Planstraße A“ gelegene Teil sowie die im unteren Teil östlich der Planstraße B gelegenen Flächen erfasst.

Zur Lösung dieser Konfliktsituation regelt der Bebauungsplan die Höhenlage baulicher Anlagen. Dies gilt zum einen für die künftigen (Wohn) Gebäude. Diese müssen 0,50 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Damit jedoch keine „ungesteuerte“ bzw. ausufernde Höhenentwicklung mit der Konsequenz „freistehender“ Untergeschosse erfolgt, wird diese Höhe gleichzeitig auch als die maximale Sockelhöhe bestimmt.

Für die betroffenen Grundstücke kann zur Beseitigung des Abwassers zudem die Errichtung von Hebeanlagen notwendig werden.

Außerdem muss die fertiggestellte Oberkante der Verkehrsfläche (hier Planstraße A) mindesten 0,6 m über der NHN-Höhe liegen. Die Anhebung der Straße i.V.m. mit der Höhenlage der Baukörper sorgt dafür, dass der überwiegende Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen in Richtung des Regenrückhaltebeckens die Niederschlagswasser abführen kann.

Die Grundstücke, für die dies nicht möglich ist, sind in der Planurkunde gekennzeichnet. Sie müssen aus optischen bzw. gestalterischen Gründen die Höhenlage berücksichtigen

6.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die Ortsgemeinde hat das Ingenieurbüro Boos + Kröll Ingenieure, Bühlinger Straße 49, 53577 Neustadt (Wied) mit der Ausarbeitung einer Straßenplanung beauftragt.

Diese dient der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen. Neben der Festlegung der Verkehrsflächen dient die Straßenplanung auch der Bestimmung des unteren Maßbezugspunktes für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Des Weiteren werden die Flächen bestimmt, die sowie der Ausweisung der Flächenteile

Hierbei wurden insbesondere die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen in der Planurkunde festgesetzt. Diese liegen überwiegend auf den künftigen privaten Baugrundstücken. Dies bringt u.a. den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile für die Ermittlung der Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken herangezogen werden können.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung – mit Ausnahme zur Dachgestaltung - kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt. Allerdings ist es das Planungsziel der Ortsgemeinde die Umsetzung einer der heutigen Zeit entsprechenden Architektur wie etwa eine Flachdachbebauung.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur höchstzulässigen Dachneigung sowie den Dacheindeckungsmaterialienaufgenommen worden.

Weiterhin ist Bestandteil die Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen. Diese hat das Ziel nach Umsetzung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Ein wesentlicher Grund ist die erwähnte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem zählt die Dachgestaltung zu einem dauerhaften Strukturmerkmal. Hierbei handelt es sich um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Ein wesentliches Problem bei der Umsetzung von Baugebieten ist die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken. Dies gilt ausschließlich für den Anliegerverkehr.

Für den im Baugebiet künftig anfallenden Besucherverkehr werden im öffentlichen Straßenraum hinreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Straßenbreiten im Bebauungsplangebiet ermöglichen die Unterbringung bzw. Bereitstellung entsprechender Flächen.

Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird im Bebauungsplan eine Verpflichtung für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

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

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen.

Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt – sofern aus den Erkenntnissen des Schritt 1 notwendig - dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (siehe Ausführungen in Kapitel 8.6)
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein In einer Entfernung von ca. 500 m liegt westlich des Plangebiets das FFH-Gebiet FFH 5410-302 „Felsentäler der Wied“. Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke sind nicht zu erwarten.	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---

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

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	Liste der Kulturdenkmäler (Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz)
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein Lage im Naturpark „Rhein-Westerwald“. § 1 (2) der Rechtsverordnung führt aus, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Dennoch wird durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in das Landschaftsbild herbeigeführt, um dem Schutzzweck und –zielen entsprechen zu können (Höhe baulicher Anlagen, Gestaltung, innere und randliche Begrünung.	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes		
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten	nein	---

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

	Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind für die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Wechselwirkungen und
- die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.

Für die übrigen Schutzgüter sind zum derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass eine weitergehende Betrachtung entbehrlich ist.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

Auf die Ausführungen in Kapitel 8.6 wird verwiesen.

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Der überwiegende Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dient bisher als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in Form der Grünlandbewirtschaftung und Ackerbau.

Die private Grünfläche unterliegt einer intensiven Pflege. Teilflächen werden als Lagerfläche genutzt.

Hieraus ergeben sich anthropogene Vorbelastungen in Form der Bodenverdichtung durch die Bewirtschaftung mit schwerem Gerät, Pestizid- und Düngereintrag. Weiterhin besteht die Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden, allerdings nur temporär während der Bewirtschaftung der Flächen.

Die Wegeparzellen sind vollversiegelt wie die Verlängerung der „Hauptstraße“ oder als Wiesen- bzw. Schotterwege ausgebildet.

Die Folgen sind eine dauerhafte Beeinträchtigung bzw. Verlust der Bodenfunktionen durch die Verdichtung, die im Rahmen der Bewirtschaftung und Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht.

Planung:

Mit der Umsetzung der Planung geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als landwirtschaftliche Nutz-/ Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Ebenso wird der überwiegende Teil der privaten Grünfläche bis auf einen 5 m breiten Streifen in das Wohngebiet einbezogen.

Neben dem dauerhaften Entzug ist unter Berücksichtigung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Flächenversiegelung bis zu 60% auf den privaten Baugrundstücken

möglich. Dieser Flächenanteil wird ergänzt um die Verkehrsflächen, die ebenfalls versiegelt werden.

Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden:

- Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,
- Dauerhafter Verlust als landwirtschaftliche Produktionsfläche,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Lediglich auf den nicht baulich nutzbaren Flächenteilen der privaten Grundstücksflächen, die einen Mindestanteil von 40 % aufweisen – und wovon 25% als Vegetationsfläche anzulegen sind - kann gegenüber der bisherigen Situation eine Verbesserung herbeigeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für das Schutzgut die möglichen Beeinträchtigungen die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen erreichen. Zur Umsetzung der in Kapitel 1 definierten Planungsziele ist dies jedoch unvermeidbar.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.

Planung:

Wie beim Schutzgut Boden wird die Umsetzung der Planung durch die zu erwartende dauerhafte Versiegelung und Verdichtung für das Schutzgut Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die wesentlichen Konsequenzen im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,

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

- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Mit der angedachten Entwässerungskonzeption wird grundsätzlich den Vorgaben des Landeswassergesetzes entsprochen.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für das Schutzgut die möglichen Beeinträchtigungen die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen erreichen. Zur Umsetzung der in Kapitel 1 definierten Planungsziele ist dies jedoch unvermeidbar.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Klima / Luft

Eine Bedeutung als übergebietlich bedeutsame Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsbereiche liegt nicht vor.

Kleinräumig hat die Fläche eine Bedeutung für die südlich angrenzende Bebauung.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung i.V.m. der festgelegten Bauweise lassen keine Riegelbebauung zu. In Verbindung mit der Umsetzung der angestrebten Grundstücksgrößen wird eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Eine Barrierewirkung wird nicht hervorgerufen bzw. die Kaltluft kann durch die „lückenhafte“ Bebauung abfließen.

Durch Baum- und Gehölzpflanzungen können positive Auswirkungen für die klimatische und lufthygienische Funktion hervorgerufen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für die Schutzgüter die möglichen Beeinträchtigungen unterhalb der Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen liegen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen in Form der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung im Bereich des Siedlungskörpers sowie dem vorhandenen Außenbereichsvorhaben.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überwiegenden Teils der zur Überplanung anstehenden Flächen sind im Plangebet selbst keine prägenden Gehölzstrukturen vorhanden.

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

Das Plangebet liegt im topographisch bewegten Gelände auf den „Höhen des Wiedtals“. Großräumig ist das Plagebiet sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen von zusammenhängenden Waldflächen umgeben, die mit ihren „Ausläufern“ den Landschaftsraum gliedern.

In Verbindung mit den topographischen Verhältnissen ist das Plangebiet auf natürliche Weise im Hinblick auf die Einsehbarkeit „abgeschottet“.

Des Weiteren hat die in der Umgebungsbebauung auf der Grundlage des verbindlichen Bebauungsplans vollzogene Siedlungsentwicklung zu einer homogenen Höhenentwicklung geführt. Diese übernimmt für das Ortsbild in diesem Teil von Oberlahr eine prägende Wirkung, die auch für die hinzukommende Bebauung zu berücksichtigen ist.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Wirtschaftswege, die den Siedlungskörper mit der freien Landschaft verbinden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keine „aktive“ Bedeutung für die der Feierabend- und Naherholung.

Die Lage im Naturpark bedingt zudem die Umsetzung entsprechender Maßnahmen, um den schutzzielen und –zwecken zur Wahrung der Landschaft Rechnung tragen zu können.

Planung:

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitgig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann. Wie bereits zuvor erwähnt, sind diese optischen Störungen aufgrund der bestehenden Nutzungen jedoch bereits heute vorhanden.

Um diesen Ansprüchen sowie der Lage im Naturpark gerecht werden zu können, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, Bauweise sowie Maßnahmen zur Begrünung getroffen worden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für das Schutzgut der erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können, sofern die aufgezeigten Maßnahmen in der Planvollzugsebene nicht berücksichtigt werden.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

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

8.2.2 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

In Kapitel 1 der Begründung wurde das städtebauliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan angeführt.

Die dort angeführten städtebaulichen Gründe dienen zur Rechtfertigung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.

Ebenso wurden in Kapitel 1 die seitens der Ortsgemeinde angestrebten Eigentumsverhältnisse hingewiesen.

Mit dem angestrebten Erwerb der Flächen durch die Ortsgemeinde besteht keine Betroffenheit für die Landwirtschaft. Der überwiegende Teil steht der Landwirtschaft als Pachtland zur Verfügung, so dass hierauf keine existenzsichernde Wirkung abgeleitet werden kann.

Zudem stehen im Gemeindegebiet noch ausreichend Flächen für die Landwirtschaft in vergleichbarer Qualität zur Verfügung.

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass des Bebauungsplans verbleibt das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor im Außenbereich.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall steht schon die der Planung widersprechende Darstellung des Flächennutzungsplans als öffentlicher Belange entgegen, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 35 (2) BauGB nicht vorliegen.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

8.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild sind jedoch aus den dargelegten städtebaulichen Gründen in Kapitel 1 der Begründung unvermeidbar.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,

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

- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen,
- eine Verringerung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung der Oberflächenabflüsse und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild.

8.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere
   - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken.

2. Boden:
   - Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
   - Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
   - Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
   - wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen der Stellplatz- und privaten Hof- und Wegeflächen.

3. Wasser:
   - Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens,

- wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen der Stellplatz- und privaten Hof- und Wegeflächen,
- Umsetzung der aufgezeigten Niederschlagswasserbeseitigung.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

8.6 Artenschutz

Das Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel wurde mit der Ausarbeitung einer Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan beauftragt.

In Kapitel 4.3 „Fazit“ kommt die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine pot. Beeinträchtigung faunistischer Arten durch eine geplante Bebauung nicht zu erwarten ist.

Durch die geplante Bebauung werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker/Greeningflächen und Wiesen in Anspruch genommen, die anthropogenen Einflüssen (Düngung, Befahren, Mahd) unterliegen.

Die Vegetation weist keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten auf, sodass, auch mit Hinweis auf die unmittelbar angrenzenden Störeinflüsse durch Verkehr, Nah- und Feierabenderholung und Wohnen, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen abgeleitet werden können, die darauf schließen lassen, dass lokale Populationen nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Es bestehen weiterhin, aufgrund der landwirtschaftlich überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus. Da unmittelbar und mittelbar an den Planungsraum ausreichende Flächen mit unterschiedlichen und höherwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind, die als adäquate Ausweichräume geeignet sind, ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung besonders und /oder streng geschützte Arten nicht gegeben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt eine Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht der Bebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich.“

Die Untersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, so dass weiter-gehende Ausführungen dort entnommen werden können.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Lt. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Flammersfeld vom 14.08.2019 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die SW Wissen weist im Schreiben vom 23.07.2019 auf eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Wasserleitung DN 200 einschließlich Steuerkabel hin. Diese ist lt. Versorgungsträger nicht mehr im Betrieb und wird auch nicht mehr benötigt. Eine Beseitigung der Leitung ist möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass etwaig im Erdreich verbleiende Rohrstücke wasserdicht zu verschließen sind, um im Fall einer Überbauung mögliche Setzungen zu vermeiden. In der Planurkunde ist die Leitungstrasse unverbindlich dargestellt.

Ferner verläuft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Transportleitung einschließlich Steuerkabel der SW Wissen. In der Planurkunde erfolgt eine unverbindliche Übernahme einschließlich eines Schutzstreifens mit einer Briete von 4 m gemäß Vorgabe des mit Schreiben vom 28.08.2020 übersandten Lageplans.

9.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeleitet.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.7 verwiesen.

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

Starkregen

Die topographischen Verhältnisse können bei Starkregenereignissen durch das aus nördlicher Richtung in das Plangebiet fließende Außengebietswasser zu einer Gefährdung beitragen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zum Teil als Grünland genutzt, so dass eine gewisse Rückhaltewirkung hierüber erzielt werden kann.

Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Entwässerungskonzeption wird dieser Belang abschließend betrachtet. Bei Bedarf werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Die EnergieNetz Mitte GmbH hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.08.2019 auf die Errichtung einer Trafo-Station hingewiesen. Diese ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung im Bebauungsplangebiet notwendig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde jedoch von der planungsrechtlichen Sicherung einer konkreten Fläche abgesehen. Vielmehr soll in der Planvollzugsebene auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO eine bedarfsorientierte Festlegung eines geeigneten Standortes erfolgen.

Grundsätzlich sind Einrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung eines Plangebiets dienen, auch ohne separate Festsetzung in einem Bebauungsplan „pauschal“ zulässig.

Neben einer Fläche im Bebauungsplangebiet steht eine weitere Alternativfläche im Bereich des gemeindeeigenen Astplatzes zur Verfügung.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Versorgungsleitung und durchquert eine für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche (siehe Darstellung in der Planurkunde). Seitens der Ortsgemeinde wird eine Erdverkabelung bzw. Verlegung der Leitung angestrebt, um auf diese Weise eine uneingeschränkte Nutzung des Plangebiets für die angestrebte Wohnnutzung ermöglichen zu können.

Unter Verweis auf die Stellungnahme des zuständigen Versorgungsträgers EnergieNetz Mitte GmbH vom 05.08.2019 besteht die Möglichkeit nach Umlegung der Leitung. Weitergehende Einzelheiten hierzu sind in der Planvollzugsebene mit dem Versorgungsträger zu klären.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	3.337 m²
Allgemeines Wohngebiet Planung	21.218 m²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	2.800 m²
Private Grünfläche „Gebietsgrün“	748 m²
Gesamtgröße	**28.103 m²**

11 BODENORDNUNG

Zum derzeitigen Stand der Planung ist unter Berücksichtigung der laufenden Verhandlungen zum angestrebten Erwerb der im Plangebiet gelegenen Grundstücke durch die Ortsgemeinde keine abschließende Aussage möglich, ob ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB erforderlich wird.

ANHANG

1. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Auf dem Großstück“ der Gemeinde Oberlahr, Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, Februar 2020
2. Bodengutachten zum Bebauungsplan „Auf dem Großstück“ in Oberlahr, Büro Erdbaulabor Dr. Hennig, Sonntagstr. 7, 53560 Vettelschoß, 17 Januar 2020