

Ortsgemeinde Biebrich
Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Bebauungsplan „Im Boden“

Begründung

**Fassung für die Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Dirk Strang**

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Biebrich

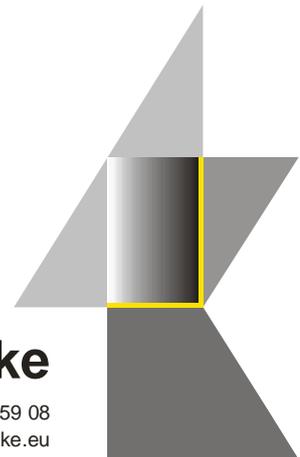
Ingenieurbüro Alfred Klabautschke

Moselufer 48, 56 073 Koblenz

Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00, Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

Stand: 07.09.2020 Projekt-Nr. 1094

info@klabautschke.eu



Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	Siedlungsstrukturelle Belange	7
3.2	Erschließungsrelevante Belange	7
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
4.1	Flächennutzungsplan	9
4.2	Größe des Plangebietes	9
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.6	Verkehrsflächen	17
5.7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	18
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind	18
5.9	Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen	19
5.10	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
5.11	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	19
5.12	Pflanzbindungen und Pflanzpflichten	19
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
7	UMWELTRELEVANTE BELANGE	21
7.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
7.3	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	23
7.4	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	27
7.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
7.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
7.7	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	28
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	29
8.1	Wasserversorgung	29
8.2	Abwasserbeseitigung	29
8.3	Nutzung und Verwertung von Niederschlags-Oberflächenwasser	29
8.4	Stromversorgung	30
8.5	Gasversorgung	30
8.6	Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen	30
8.7	Müllbeseitigung	30
9	FLÄCHENBILANZ	31
10	BODENORDNUNG	31

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Biebrich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“.

Anlass für die Ortsgemeinde, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht nach Ausweisung von Wohnbauflächen, um auf diese Weise den bestehenden Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigen zu können. Gleichzeitig sollen auch Baugrundstücke für „sonstige“ Bauwillige bereitgestellt werden, die in der räumlichen Lage die Ortsgemeinde Biebrich als potenziellen Wohnstandort sehen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bedeutet die Erweiterung der Ortsgemeinde im südwestlichen Randbereich. 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 weiterhin auf 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 zudem ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches in §1 (6) Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Wohnbaulandflächen bereitzustellen.

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

In der Ortsgemeinde Biebrich ergibt sich der planerische Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bereitstellung „neuer“ Wohnsiedlungsflächen aus der Tatsache, dass die derzeit noch vorhandenen (wenigen) un bebauten Grundstücke im Eigentum von Privaten stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind.

In der zentralörtlichen Gliederung des Landes ist die Ortsgemeinde Biebrich wie folgt einbezogen:

Oberzentrum: Koblenz

Mittelzentrum: Diez

Zentrum zur Grundversorgung: Katzenelnbogen

Die städtebaulichen Hauptkriterien für die Ausweisung des Baugebietes sind die günstige Erschließbarkeit und die Anbindung des zukünftigen Baugebietes an das bestehende öffentliche Straßen- und Versorgungsnetz.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Überblick über das formelle Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Biebrich hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Sitzung am 19.03.2019 beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Ortsgemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet. Stattdessen wird der Bevölkerung i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB die Möglichkeit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen eingeräumt.

Die Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Offenlage fanden in der Zeit vom 01.08.2019 bis 02.09.2019 und im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Offenlage in der Zeit vom 11.06.2020 bis 13.07.2020 statt.

Die Öffentlichkeit wurde am 11.04.2019 durch das öffentliche Bekanntmachungsorgan informiert und hatte die Möglichkeit, sich bis zum 30. April 2019 über die Planung zu unterrichten und zu äußern. In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2019/26.05.2020 (eingeschränkte erneute Offenlage) am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 02.09.2019/13.07.2020 (eingeschränkte erneute Offenlage) eine Stellungnahme abgeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2019 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 02.09.2019 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt haben folgende Behörden abgegeben:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems
- LBM Diez, Diez
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Montabaur
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur
- Inexio, Saarlouis
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg
- Syna GmbH, Frankfurt
- PLEDOC GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Diese wurden einer entsprechenden Abwägung unterzogen.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt haben abgegeben:

- Verbandsgemeindewerke Aar-Einrich
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz

- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz

Nachbargemeinden nach § 2 II BauGB wurden keine beteiligt.

Der Rat der Ortsgemeinde Biebrich hat in der Sitzung am 10.09.2019 die Abwägung vollzogen. Das Abwägungsergebnis hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Aus der erneuten eingeschränkten Offenlage sind keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalt eingegangen. Der Ortsgemeinderat hat am 25.08.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Beschleunigtes Verfahren

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Außenentwicklung handelt und sich der Bebauungsplan durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 10.000 m² liegt. Nach § 13b BauGB gilt somit § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Die Kumulationsregelung (Zusammenrechnung der Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht) greift im vorliegenden Fall nicht. Hiervon werden nur die Bebauungspläne der Innenentwicklung erfasst.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hat insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränken: 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 (b) genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18.8 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Rechnerischer Nachweis zum Neubaugebiet „Im Boden“

			GRZ	Grundfläche	
Wohnbaufläche	4768	m ²	0,3	3429	m ²
Öffentliche Grünfläche	388	m ²			
Verkehrsfläche	791	m ²			
Fußweg	98	m ²			
Rückhaltebecken	384	m ²			
Gesamtfläche	6429	m²			

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Siedlungsstrukturelle Belange

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Parzellen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen derzeit überwiegend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Biebrich.

Insgesamt vermittelt die vorhandene Siedlungsstruktur den Eindruck eines Wohngebietes.

3.2 Erschließungsrelevante Belange

Die Erschließung erfolgt über die vorbeiführende Kreisstraße 42/44. Die Ausweisung liegt in der Flur 4. Das Gelände ist von der Kreisstraße in südwestlicher Richtung leicht abfallend. Die überplanten Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

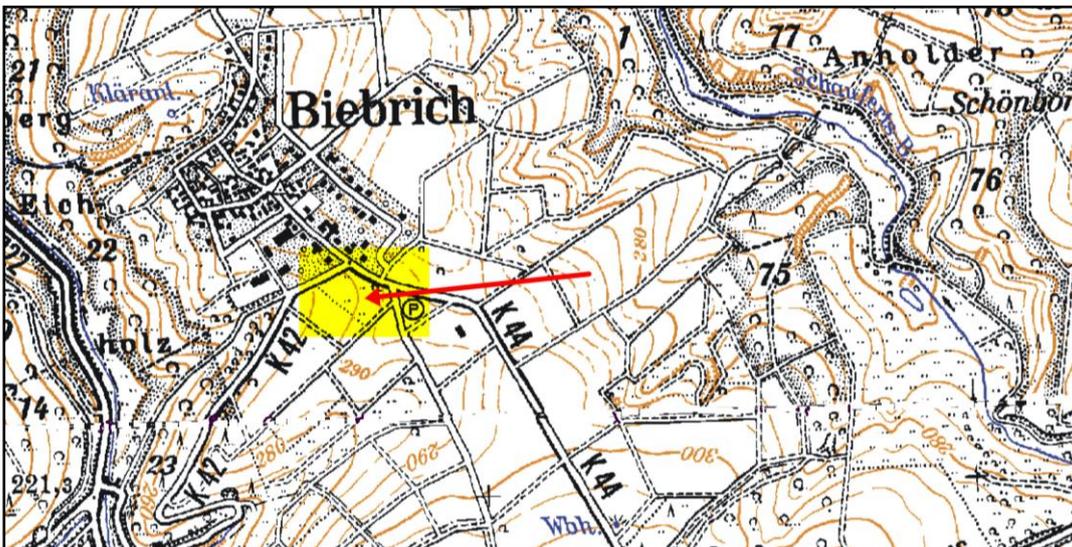


Abb 1.: Lage des Plangebietes, Quelle LVA Rheinland-Pfalz, TK 25



Abb 2.: Blick von Südwesten auf das Plangebiet

Die Topographie im Plangebiet zeigt gemäß der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen sowie der tachymetrischen Geländeauf-

nahme ein noch „erschließungsfreundliches“ Gefälle von ca. 7 %. Das Gelände fällt dabei von Nord nach Südwesten.

Derzeit sind im Plangebiet noch keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Anschlusspunkte an die Kanalisation sind in der Lindenstraße, ebenso befinden sich in dem vorgenannten Straßenraum Versorgungsleitungen der Wasserversorgung und Telekom.

Der Planungsbereich wird nach Osten und Süden hin von Wirtschaftswegen begrenzt, die als Wiesenwege ausgebildet sind.

Die Ortsgemeinde Biebrich hat für den Planungsbereich bereits den Grunderwerb getätigt.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist der überplante Bereich gemäß § 1 (1) Ziff. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

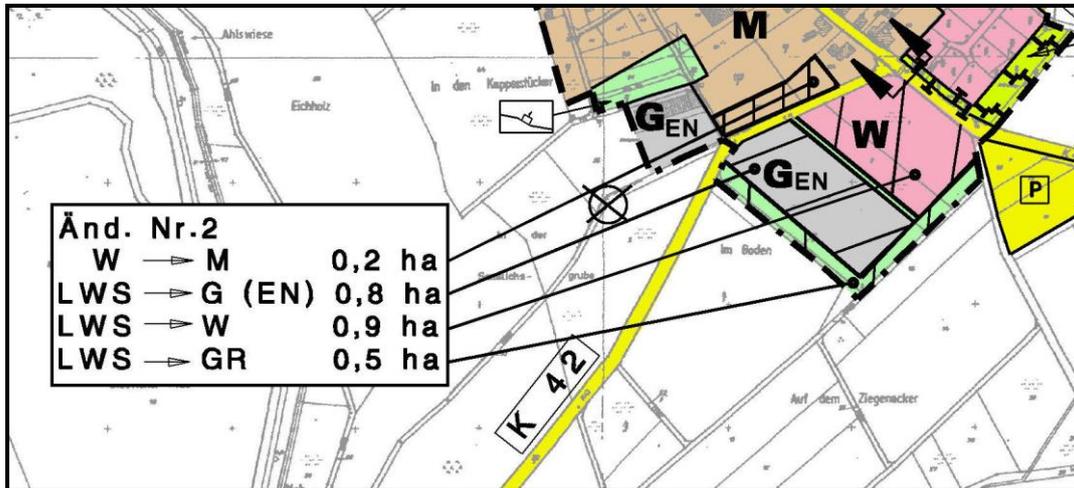


Abb 3: Ausschnitt Ortslagenblatt Biebrich, FNP VG Katzenelnbogen

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche entspricht der Planungsabsicht der Ortsgemeinde und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

4.2 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,65 ha mit der Parzelle 1, Flur 4 sowie geringfügige Anteile der Parzellen 49/1 und 50/4. Mit der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstrasse werden die Parzellen der K42 und K 44 mit berührt.

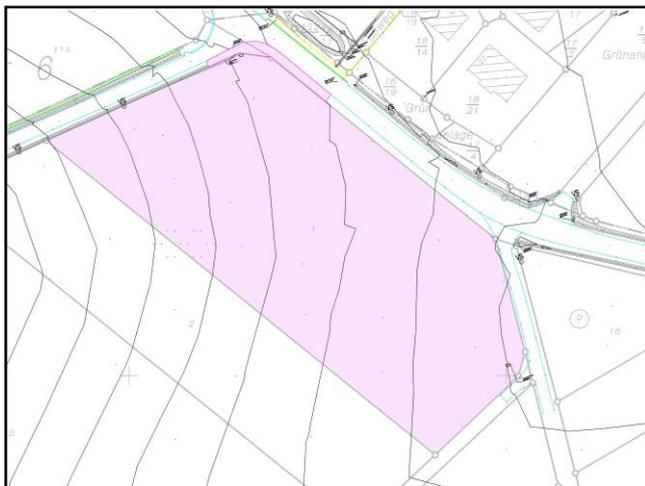


Abb 4.: Abgrenzung des Plangebietes

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortsgemeinde ist – wie im Übrigen eine Vielzahl von Gemeinden im ländlichen Raum - vom Strukturwandel und der demographischen Entwicklung betroffen.

Der Strukturwandel äußert sich in der Entwicklung von einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ort hin zu einem Wohnstandort. Die ursprüngliche Nutzungsvielfalt der Gemeinden geht verloren und die Wohnnutzung überwiegt.

Die demographische Entwicklung zeigt sich u.a. in einer schrumpfenden Gemeinde und einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung sowie einem hohen Anteil von Pendlern.

Unter Berücksichtigung des mehr oder weniger vollzogenen Strukturwandels hin zu einer Wohngemeinde sowie den dargestellten Aufgaben aus der demographischen Entwicklung, ist das vorrangige Ziel der Ortsgemeinde die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Der Nachfragebedarf in der Ortsgemeinde wird neben dem Eigenbedarf durch Ortsansässige nicht zuletzt wegen der Lage im Rhein-Lahn-Kreis begründet.

Vor diesem Hintergrund wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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, dem 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 Durchmischung, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist.

Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Davon ist im vorliegenden Planungsfall auszugehen, da die „sonstigen“ Festsetzungen, wie etwa die angedachten Grundstücksgrößen, die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung dem Charakter eines Wohngebietes entsprechen.

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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog als „ausnahmsweise zulässig“ deklarierten Einrichtungen in Form der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in gewisser Weise geeignet, für das jeweilige Teilgebiet Beeinträchtigungen unterschiedlichster Art hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen). Ohnehin sind diese Einrichtungen gemäß den Vorgaben des § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit verfügt die Ortsgemeinde jedoch über ein Steuerungsinstrument, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage zu prüfen und dieser ggf. im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zustimmen zu können.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt – ungeachtet der oben angeführten Rechtsprechung –, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets einfügen. Dies betrifft den nicht vorhandenen Bedarf in der Gemeinde (Anlagen für Verwaltungen), die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, die Flächenintensität einzelner Einrichtungen sowie die nicht gegebenen bzw. angestrebten Standorteigenschaften für einzelne Einrichtungen und somit Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld (Tankstellen und Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl, eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossflächenzahl. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Architektur umsetzbar sein. Es ist eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für die Grundflächenzahl der in einem allgemeinen Wohngebiet nicht der höchstzulässige Wert der BauNVO von GRZ = 0,4 festgelegt, sondern eine GRZ von 0,3. Für die künftigen Bauherren ist damit eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

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.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der First- und Gebäudehöhen sowie Traufhöhen für bauliche Anlagen gesteuert. In Ergänzung hierzu treten die Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung der höchstzulässigen First- und Gebäudehöhen, der Traufhöhen sowie der Vollgeschosse. Mit den Höhenfestsetzungen soll den unterschiedlichen Ansprüchen und Funktionen aus den fachplanerischen Vorgaben (Lage am Ortsrand) sowie den Ansprüchen an die Funktionalität der Gebäude (Energiesparbauweise, Wirtschaftlichkeit, „moderne“ Architektur unter Berücksichtigung regionstypischer Bebauung) Rechnung getragen werden. Weiterhin soll die Eigenart der Landschaft gewahrt bleiben und als Fremdkörper wirkende Gebäude mit überdimensionierten Höhen möglichst vermieden werden.

Die Topographie zeigt gemäß der Auswertung der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen ein Gefälle von ca. 7 % von Nord nach Südwesten in Richtung K 42 auf.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf. Dies gilt auch im Hinblick auf mögliche Eingriffe in die „natürlichen“ topographischen Gegebenheiten bei Realisierung der baulichen Anlagen.

Geländemodellierungen mit einer wesentlichen Veränderung der Oberflächengestalt (z.B. terrassenförmige Anschüttungen) können weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bei der Festsetzung des Maßbezugspunktes ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente angehalten. Die Entwurfsplanung zur Erschließungsstraße ist parallel zum Bebauungsplan mit entwickelt worden, so dass auch der absolute Höhenbezug auf NHN gewährleistet ist.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich einerseits an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert. Die vorhandenen Gebäude weisen i.d.R. eine II-geschossige Bebauung auf, wobei das 2. Vollgeschoss teilweise in einem ausgebauten Dachgeschoss liegt. Die Traufhöhen der Bestandsgebäude weisen Höhen bis ca. 6,00 m und Firsthöhen bis ca. 11,00 m auf.

Die jeweils an das einzelne Baugrundstück angrenzende (öffentliche) Verkehrsfläche ist als Maßbezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhe heranzuziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist eindeutig bestimmbar – und im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche nicht beliebig veränderbar.

Die Firsthöhe ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walm-
dach, Zeldach):

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,50 m

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

Firsthöhe	Traufhöhe
8 m	6,50 m

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

Gebäudehöhe
7 m

Lediglich im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind Nebenanlagen unzulässig.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Übergangsbereichs von dem privaten Grundstück in den öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Auf diese Weise soll insbesondere auch ein „Wildwuchs“ von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) vermieden werden, was sich wiederum positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Stellplätze und Carports und Garagen sind grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück zulässig. Für die Einfahrten an Carports und Garagen ist jedoch ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten. Mit dieser Festsetzung wird eine geordnete Andienung sichergestellt und der Straßenraum vom Anfahrverkehr und kurzfristigem Halten freigehalten.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von den angrenzenden Planstraßen aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Auch hier gilt, dass verkehrsplanerische Gesichtspunkte, wie Überschaubarkeit und Erzeugung eines höchstmöglichen Maßes an Verkehrssicherheit, die Einhaltung von gewissen Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfordern.

Schließlich regelt der Bebauungsplan den Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück. In erster Linie soll damit die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für „Privatzwecke“ verhindert werden. Der Straßenraum soll lediglich dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner soll ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden.

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15 m Länge (gemessen ohne Garagen), die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen (gemessen ohne Garagen).

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

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmhallen u. a. sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Stellplätze, Carports, Garagen

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A und B aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – freizuhalten.

Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Stellplätze und/ oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang nachgewiesen werden:

- Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze
- Einzelhausbebauung mit 3 Wohneinheiten pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäude könnten städtisch orientierte Lebensformen (z.B. „Mietwohnungsbau“) entstehen, die aus Sicht der Ortsgemeinde dem definierten Ziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung in diesem Baugebiet zuwiderlaufen würden.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnumfeldverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei den im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist wie folgt festgelegt:

Gebiet	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	3	2

5.6 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Um künftig für die Baugrundstücke eine ausreichende Erschließung bzw. fahrmäßige Erschließung i.S. des § 30 BauGB sicherstellen zu können, wird in der Ebene eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Flächensicherung vorgenommen. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist jedoch 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 Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbauedetails, wie etwa die Festlegung von Baumstandorten bzw. die abschließende Gliederung des Straßenkörpers (Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplatz u.a.), werden erst in der nachfolgenden Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan kann zudem nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche, wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrlenkung, befrachtet werden. Auch dies erfolgt in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine differenzierte Festsetzung zu den Verkehrsflächen getroffen.

Die für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke notwendigen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese stehen künftig der Allgemeinheit bzw. dem „gewöhnlichen“ Gebietsverkehr zur Verfügung. Diese innergebietlichen Erschließungsstraßen übernehmen die Aufgabe der Erschließung der unmittelbar an sie angrenzenden Baugrundstücke.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorbeiführende Kreisstraße K 42/44 und von dort aus die Anbindung an das innerörtliche gemeindliche Straßennetz. Es ist von der Gemeinde gewollt, dass keine Durchgangsstraße geschaffen wird. Das Gebiet soll den Anliegern vorbehalten bleiben.

Die Planstrasse bindet im Schnittpunkt der K 42 und K44 ein. Die erforderlichen Sichtbeziehungen in die K42 und K44 sind über die Sichtdreiecke nachgewiesen. Die vom LSV Diez geforderte Sichtdreieckslänge von 110 m sowie der Nachweis der freien Sicht über Querprofile sind in der Straßenplanung erbracht.

Die Erschließungstrasse wird als „Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung“ festgesetzt. Sie soll nach dem so genannten Mischprinzip ausgebaut werden - Erschließungsstraße, Spielstraße, Aufenthalts- und Kommunikationsraum mit einer Ausbaubreite von 5,50 m. Der Straßenraum dient zur Aufnahme des fließenden Ver-

kehr, aber auch als Parkfläche für die Anlieger. Zum Anschluss an die angrenzende freien Feldflur ist im südöstlichen Teil ein Fußweg vorgesehen.

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet führen dazu, dass bei der Herstellung der Straßenkörper die Anlage von Aufschüttungen notwendig wird. Auf der Grundlage der Straßenplanung sind in der Planurkunde die hierfür notwendigen Flächen gekennzeichnet. Diese liegen auf den privaten Baugrundstücksflächen. Die Flächen sind nicht den Verkehrsflächen i.S. des § 9 (1) Nr.11 BauGB zugeschlagen, um so u.a. eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu vermeiden.

Bei der Herstellung der Straßenkörper sind die dargestellten Aufschüttungen, Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Der derzeitige Eigentümer verkauft die neuen Baugrundstücke unter diesen Voraussetzungen an die neuen Eigentümer.

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan zeigt ein ausgewogenes Verhältnis von erschlossener Baugrundstücksfläche und Verkehrsfläche. Die absoluten Flächengrößen und deren prozentualer Anteil sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bauland	4768	m ²	74%
Öffentliche Grünfläche	388	m ²	6%
Verkehrsfläche	791	m ²	12%
Fußweg	98	m ²	2%
Rückhaltebecken	384	m ²	6%
Gesamtfläche	6429	m²	100%

5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Unterbringung eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens, in dem eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers stattfindet.

Das Becken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

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

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

5.9 Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Dorfbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

5.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Plangebiet dürfen von den Baugrundstücken keine Ein- und Ausfahrten an die öffentlichen Grünflächen, Wirtschaftswege und Fußwege angelegt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, den motorisierten Individualverkehr im Baugebiet auf die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zu beschränken.

5.11 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Der Begriff Grünfläche steht als Oberbegriff von begrünten Flächen und beschreibt keine konkrete Nutzungsart, die jedoch für eine gerechte Abwägung der betroffenen Belange notwendig ist. Die im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind nach dem Katalog zulässiger Festsetzungen mit der Zweckbestimmung „sonstige Grünanlage“ versehen und dienen zur Freihaltung von Sichtbeziehungen entlang der K42 und K44 sowie der randlichen Eingrünung der angrenzenden Baugrundstücke.

Die nach Südwesten hin angelegte öffentliche Grünfläche ist als Freihaltefläche für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes eingeplant und hat somit derzeit nur eine Eingrünungsfunktion.

5.12 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

Die Ortsgemeinde hat zur Einbindung des Wohnbaugebietes auch die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Das Gelände fällt nach Südwesten, so dass die zukünftige Bebauung auch von dieser Seite aus landschaftsbildbeeinflussend ist.

Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung und Pflanzpflicht für den Ordnungsbereich A wird der Eingrünung und Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft Rechnung getragen. Die Pflanzung soll sich aus gruppenweise angeordneten Sträuchern aus heimischen Gehölzen, wie z.B. Hasel (*Coryllus avellana*), eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), zusammensetzen und dauerhaft erhalten werden.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wesentlich für die Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung ist die Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Fassaden- und die Dachgestaltung regeln.

Zur Angleichung des Gebietscharakters an den bestehenden Ort und zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild werden natürliche Materialien, wie verputztes Mauerwerk und Holz, empfohlen. Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zu wählen, die der (Mehrheit der) landschaftstypischen Farbgebung entsprechen, die aus dem anstehenden Gestein abgeleitet oder den Regeln der Farbästhetik entsprechen.

In Abstimmung auf das städtebauliche Umfeld und die vorhandenen Dachlandschaften wird für geneigte Dächer eine höstzulässige Dachneigung bis 48° zugelassen und bei einer Doppelhausbebauung eine aufeinander abgestimmte Dachneigung festgesetzt.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes und freistehenden Gebäuden soll auch einer geöffneten Raumwirkung zu den Verkehrsflächen Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung einer max. Höhe von 1,20 m für Gehölze, Zäune und Mauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird dieses Planungsziel berücksichtigt.

7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

7.1 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
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein unmittelbar am Plangebiet verlaufen die K42 und K44. Die tägliche Verkehrsbelastung liegt lt. Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz bei ca. 200 Kfz/ Tag.	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 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	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 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 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 und
- die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnzwecke.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dies gilt insbesondere für das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“. Es wird unterstellt, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der K 42 und K44 und die die in diesem Straßenabschnitt nur sehr gering mögliche Fahrgeschwindigkeit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut auftreten.

7.2 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.

7.3 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 wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan verwiesen.

Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als zusammenfassend Ergebnis ist festzustellen, dass bei Realisierung des B-Plans „Im Boden“ in der Ortsgemeinde Biebrich und den daraus resultierenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Veränderungen des Planungs- und Wirkraumes

1. keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Eine Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist sichergestellt.
2. keine Tötungen in signifikanter Anzahl von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
4. keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten in signifikanter Anzahl erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

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

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Der überwiegende Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dienen bisher als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in Form von Ackerland.

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 beschränkt auf die Zeit der Bewirtschaftung der Flächen.

Planung:

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

Neben dem dauerhaften Entzug wird eine Flächenversiegelung erfolgen, die zu folgenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden führt:

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

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 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 werden mit der Umsetzung der Planung für das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen durch die dauerhafte Versiegelung und Verdichtung 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,
- 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 die Schutzgüter die möglichen Beeinträchtigungen unterhalb der Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen liegen.

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 geringe Bedeutung für die nordwestlich angrenzende Bebauung.

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 der überörtlichen bedeutenden Verkehrsstrassen K42 und K44.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überwiegenden Teils der zur Überplanung anstehenden Flächen sind das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen nicht vorhanden.

Die Topographie des Plangebiets weist insgesamt eine erschließungsfreundliche Eignung auf. 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 Feierabend- und Naherholung.

Planung:

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig 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.

Hierzu ist unter Verweis auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30. Juni 1999 - 7a D 144/97.NE – jedoch folgendes anzuführen:

Anders als beim Ausgleich der funktionalen Störungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt, fordert der Gesetzgeber beim Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht die vollständige Behebung der - optischen - Störungen im Landschaftsbild.

Der Ausgleich kann vielmehr dadurch erfolgen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder - gleichfalls landschaftsgerecht - neu gestaltet wird. Dabei ist ein Ausgleich durch Neugestaltung des Landschaftsbilds - auch wenn sie landschaftsgerecht erfolgt – nicht denkbar, ohne dass die Neugestaltung und damit zugleich aber auch eine Veränderung und die Tatsache des Eingriffs sichtbar bleibt (vgl.: BVerwG, Urteil vom 27.9.1990, a.a.O. und Urteil vom 18.12.1996 - 11 A 4.96).

Ein Ausgleich des Landschaftsbilds liegt demgemäß bereits dann vor, wenn durch die Ausgleichsmaßnahme(n) in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung fortführt. (vgl.: BVerwG, Urteil vom 27.9.1990, a.a.O.).

Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, Bauweise sowie Maßnahmen randlichen Eingrünung des Baugebietes vorgesehen worden.

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

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

In Kapitel 1 der Begründung ist 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 zwischenzeitlich eingetretenen Eigentumsverhältnisse dargelegt. Mit dem Erwerb der Flächen durch die Ortsgemeinde besteht keine Betroffenheit für die Landwirtschaft.

7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass des Bebauungsplans ist der überwiegende Teil des Plangebiets aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

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.

7.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden.

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

Baubedingte Auswirkungen

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,
- 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.

7.7 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

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

1. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens.

3. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur randlichen Durchgrünung an der Südwestseite des Plangebietes

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wird die Erschließungsplanung für die Straße (Ortsgemeinde), die Kanalisation und Wasserversorgung (Verbandsgemeindewerke Aar-Einrich) ausgearbeitet. Im Bebauungsplan selbst werden deshalb nur grundsätzliche Aussagen hierzu getroffen.

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert und erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Aar-Einrich. Details werden in der Fachplanung näher formuliert.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei den Verbandsgemeindewerken Aar-Einrich, Burgstr. 1, 56368 Katzenelnbogen, Tel.: 06486/9179-0 der Anschluss an das Versorgungsnetz zu beantragen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Für Abwasserbeseitigung sind ebenfalls die Verbandsgemeindewerke Aar-Einrich zuständig. Die Ortsgemeinde Biebrich ist an die Kläranlage Esterau-Rupbachtal angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem. Die Schmutzwässer werden dem Hauptkanal in der K 44 zugeführt.

Für die Beseitigung der anfallenden Strassen- und Oberflächenwässer aus dem Gebiet ist eine Rückhaltung – ein Erdbecken mit ca. 70 m³ - mit Versickerung im Südwesten des Bebauungsplanbereiches eingeplant. Hieraus u. U. noch anfallendes Überschusswasser wird der nahe liegenden Vorflut über den Straßenseitengraben der K 42 zugeleitet. Vorrangig ist jedoch die Behandlung der anfallenden Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken vorzunehmen. Nur überschüssiges Oberflächenwasser der Grundstücke kann über das Trennsystem der Rückhaltung zugeführt werden. Der entsprechende Nachweis ist in den Bauantragsunterlagen zu bringen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei den Verbandsgemeindewerken Aar-Einrich, Burgstr. 1, 56368 Katzenelnbogen, Tel.: 06486/9179-0 der Anschluss an die Ortskanalisation zu beantragen.

8.3 Nutzung und Verwertung von Niederschlags-Oberflächenwasser

Zur Nutzung und Verwertung des Niederschlags-/Oberflächenwasser besteht für den Bauherrn die Möglichkeit zur Errichtung einer Zisterne. Das hierin gesammelte Wasser kann zur Brauchwassernutzung (z. B. Toilettenspülung) verwendet werden. Dabei ist jedoch dringend zu beachten, dass ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Brauchwassernetz vorgehalten wird. Eine Verbindung mit der Trinkwasserversorgung ist aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen untersagt. Brauchwasseranlagen sind mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen und auch zu genehmigen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich wird über das Trennsystem dem Rückhaltebecken zugeführt.

8.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität in der Ortsgemeinde Biebrich wird durch die Süwag, Niederlassung Mitte, Standort Lahnstein, Westallee 5 – 7, 56112 Lahnstein, Tel.: 02621/178-0 gesichert. Sofern für die Versorgung des Gebietes eine zusätzliche Trafostation benötigt wird, ist dies im Verfahren zu klären. Im Gebiet selbst sind Flächen zur Errichtung einer Station verfügbar.

8.5 Gasversorgung

Die Gemeinde Biebrich wird derzeit nicht über ein Leitungsnetz mit Gas versorgt. In der Region ist für die Gasversorgung die Süwag, Niederlassung Mitte, Standort Lahnstein, Westallee 5 – 7, 56112 Lahnstein, Tel.: 02621/178-0 zuständig. Ob von Seiten des Versorgungsträgers beabsichtigt ist das Gebiet mit Gas zu versorgen wird im Verfahren geklärt.

8.6 Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Dorfbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

8.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Rhein-Lahn-Kreises, Abteilung Abfallwirtschaft, Insel Silberbau 56130 Bad Ems Tel.: 02603-972-0. Rechtzeitig vor Bezug der Wohnhäuser/Wohnungen ist eine Anmeldung vorzunehmen. Die Müllbehälternisse werden von der Kreisverwaltung angeliefert. Die Abfahrtstage sind im jährlich erscheinenden Müllkalender veröffentlicht.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,65 ha.

Die Nutzungsverteilung der einzelnen Flächen stellt sich wie folgt dar:

Bauland	4768	m ²	74%
Öffentliche Grünfläche	388	m ²	6%
Verkehrsfläche	791	m ²	12%
Fußweg	98	m ²	2%
Rückhaltebecken	384	m ²	6%
Gesamtfläche	6429	m²	100%

10 BODENORDNUNG

Damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Die Ortsgemeinde Biebrich hat zur Lenkung der Bodenordnung bereits den erforderlichen Grunderwerb getätigt.

Koblenz, den 07.09.2020



Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke