

**ORTSGEMEINDE RETTERT
VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Limesblick“**

**Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE RETTERT**

Stand: 11. Feb. 2020
Projekt-Nr: 12 530

KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
Tel. 04303 912-10
Fax 04303 912-10
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2	LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGSINHALTE	8
5	IMMISSIONSSCHUTZ	16
6	BERGBAU UND ALTBERGBAU	19
7	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	19
7.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a BauGB	19
7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für wegfallende Kompensationsmaßnahmen	20
7.3	Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)	22
7.4	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	22
II	AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES	24

11.02.2020



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Ortsgemeinderat Rettert hat in seiner Sitzung am 20. Februar 2019 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Limesblick“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen, welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limes“ überplanen, damit ändern und entsprechend ersetzen soll. Die vorliegende inhaltliche Änderungsplanung umfasst überwiegend den nördlichen Bereich des Plangebietes für die Baugebietsentwicklung (WA-Gebiet). Die Änderungsfläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Allgemeine Wohnbaufläche festgelegt.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohnpark Limes“ aus dem Jahr 2007 vor. Diese damalige Bebauungsplankonzeption auf Grundlage einer Investorenplanung sah für den zentralen, unbebauten Bereich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeption vor, bei der sich die Baugrundstückflächen um eine zentrale Grün- und Gemeinschaftsfläche gruppieren. In dieser Konzeption war eine etwas dichtere Bauweise vorgesehen mit einer zentralen inneren Erschließungsfläche und zentralisierter Garagenfläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Randbereich. Es zeigte sich jedoch im weiteren zeitlichen Verlauf zur Umsetzung des städtebaulichen Planvorhabens, dass eine entsprechende Nachfrage für die angebotene Wohnform in dieser Art und Weise nicht hinreichend vorhanden war, weshalb das Plangebiet nicht realisiert worden ist.

Im Rahmen einer 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Wohnpark Limes“ im Jahr 2008 wurde der Ordnungsbereich B (öffentliche Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers) von dem Grundstück Parzelle 10 in Flur 52 auf das Grundstück Parzelle 32/1 in Flur 52 verlegt.

Im Zuge einer 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Limes“ im Jahr 2017 wurde das Flurstück 52/2 in der Flur 50 als Wirtschaftsweg festgesetzt. Zudem wurde der Ordnungsbereich 3 aufgehoben und dem Ordnungsbereich 2 zugeordnet. Des Weiteren erfolgte eine Änderung der Dachneigung im Ordnungsbereich 2 von 35° bis 48° auf 10° bis 48°.

Gemäß neuerlichen Beratungen im Ortsgemeinderat soll der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wieder in Richtung einer klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Hierzu wurden verschiedene Planungsalternativen erarbeitet im Hinblick auf die innere verkehrliche Erschließung und Gruppierung der entstehenden Baugrundstücke. Auf Grundlage der Beratung und Beschlussfassung vom 20.02.2019 wurde das vorliegend in Rede stehende Bebauungsplankonzept beschlossen. Die Plankonzeption zeichnet sich dabei dadurch aus, dass nördlich des Mischgebietsbereichs die innere Gebietserschließungsstraße nach Osten geführt wird und dann zur weiteren inneren Erschließung der Wohngebietsflächen um 90° nach Nordwesten verschwenkt, um in einer langgezogenen T-förmigen Wendeanlage die Grundstücksflächen zu erschließen. Ein räumlich kleinerer Teilbereich im mittleren Süden wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO konzipiert, da die Gemeinde in diesem Randbereich des Plangebietes ein zusätzliches Angebot für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe anbieten möchte.

Die Textfestsetzungen zur Plankonzeption wurden im Hinblick auf die aktuell heutigen Planungsstandards überprüft und nach Erforderlichkeit angepasst bzw. flexibilisiert. Alle Einzelheiten hierzu sind den weitergehenden Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

11.02.2020



Im Zuge der vorliegenden Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnpark Limes“ erfolgt eine Namensänderung des Bebauungsplans auf: „Limesblick“.

Die Plangebietsflächen selbst sind in den Darstellungen der 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde für die Ortslage der Ortsgemeinde Rettert als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Da für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet weiterhin festgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf abschließend keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung. Nachfolgend wird eine Lageübersicht im Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde Rettert wiedergegeben.

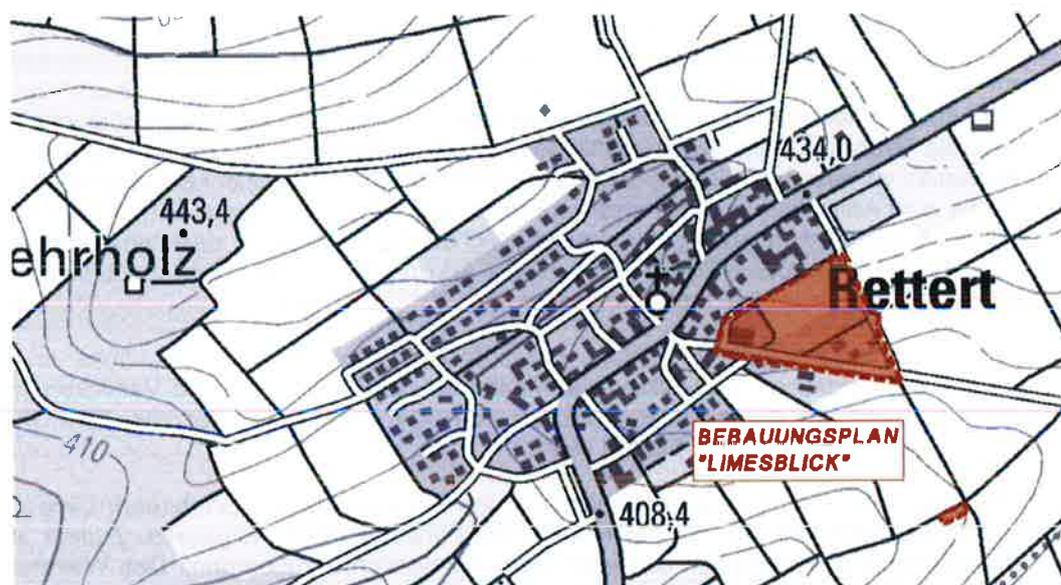


Abb.: Lageübersicht des Planänderungsgebietes

(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Änderungsplanung entsprechend § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde Rettert. Teilbereiche des Plangebietes im Westen und Süden (Mischgebietsbereich) sind bereits bebaut und für die zwischenliegende Fläche besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch für Änderungsplanungen zulässig. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist.

11.02.2020

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB abgesehen.

2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Rettert im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die Plangebietsfläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limes“ überdeckt, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan „Limesblick“ geändert und entsprechend ersetzt werden soll. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bereits die Nutzung der Änderungsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von circa 2,11 ha.

Das Plangebiet wird südlich von der „Schulstraße“ erschlossen. Nördlich zwischen der bestehenden Siedlungsbebauung und dem Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg. Weiter nördlich des Wirtschaftsweges, innerhalb der Siedlungsbebauung verläuft die Bundesstraße B 274 („Rheinstraße“), wodurch eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet wird. Richtung Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden bereits gewerbliche Betriebe. Im Westen befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr sowie ein Spielplatz. Im Norden und Osten wird die Spielplatzfläche durch eine Baumreihe eingerahmt. Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Zentrum des Geltungsbereichs der Änderungsplanung befindet sich ein Baum- und Strauchbestand.

Der nachfolgenden Darstellung ist das Luftbild des Plangebietes sowie die Geltungsbereichsabgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans „Limesblick“ zu entnehmen.

11.02.2020





Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Limesblick“ auf Luftbildbasis (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Rettert gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt im Osten der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen (jetzt Aar-Einrich). Das Planänderungsgebiet grenzt an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Rettert an.

In der wirksamen Fassung der 6. Flächennutzungsplanänderung der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche gliedern. Der südliche Teil wird durch die Darstellung einer Mischbaufläche (braun) überdeckt. Der nördliche Teil wird als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Zuletzt ist ein kleiner Teilbereich im Westen des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltungen; lila) dargestellt.

Da für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt werden, ist der Bebauungsplan bzw. die Änderungsplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf abschließend keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

11.02.2020

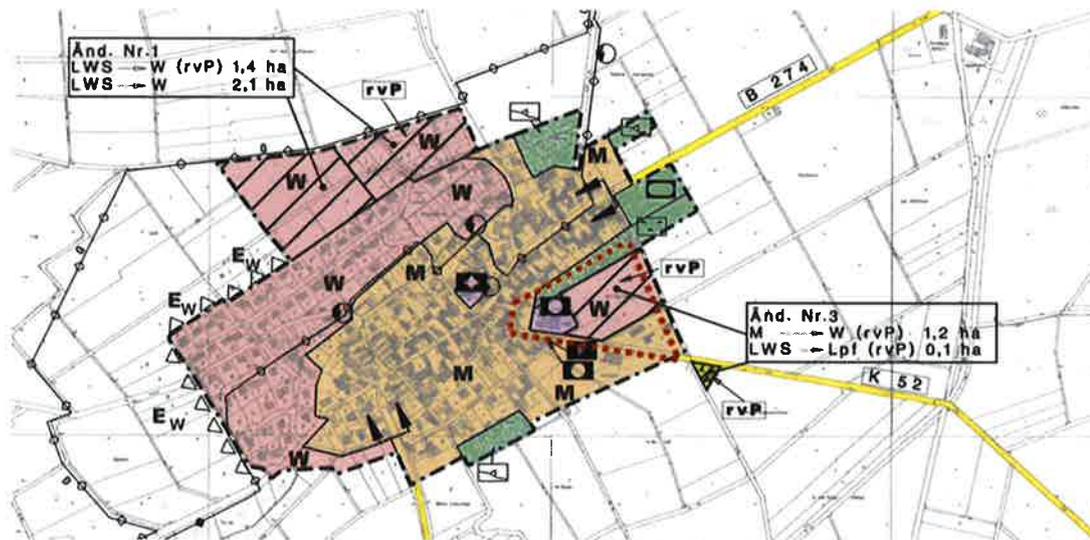


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen (Stand 6. Fortschreibung; unmaßstäbliche Darstellung)

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Die Ortsgemeinde Rettert liegt im Naturpark Nassau. Die Grenze des Naturparks verläuft um das Plangebiet herum und überdeckt dieses nicht, sodass der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aus umweltrelevanter Sicht nichts entgegen steht. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

11.02.2020

4 ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGSINHALTE

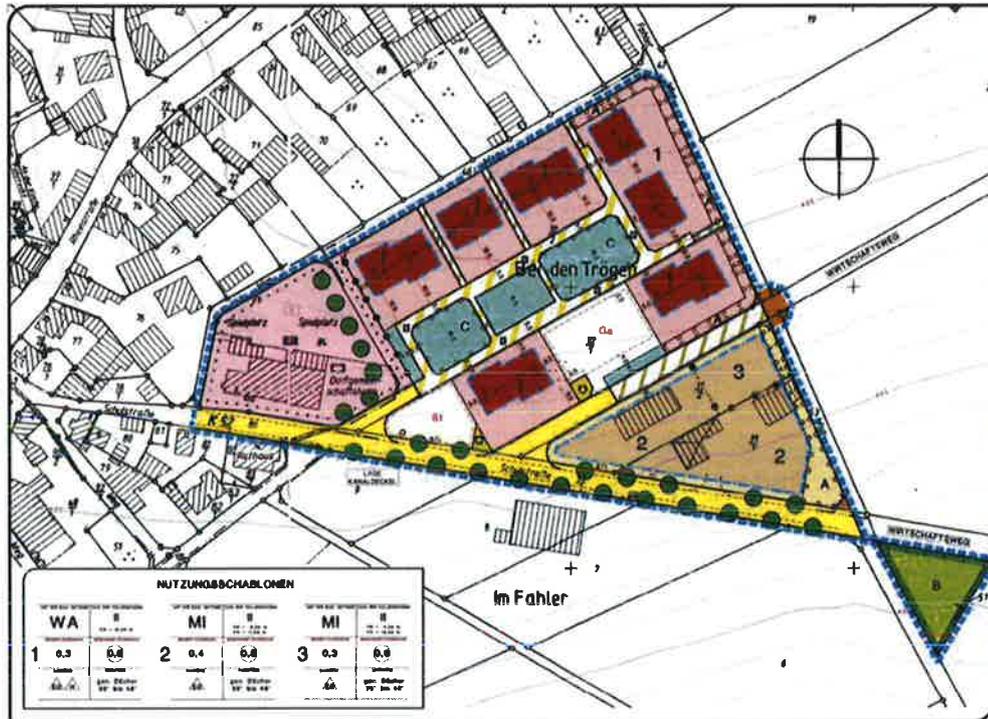


Abb.: Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Limes“ (2007)

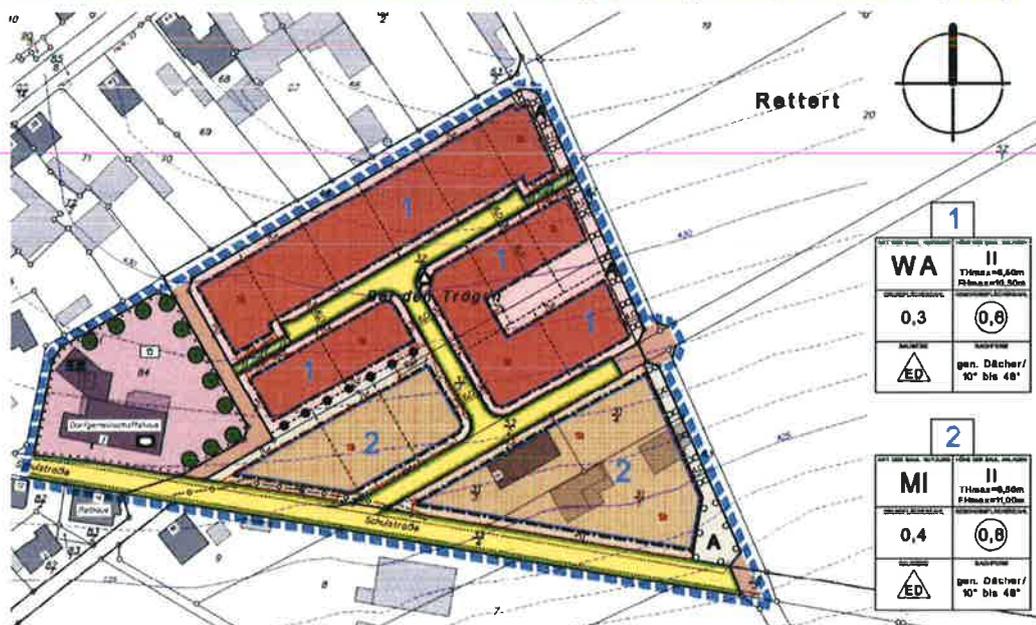


Abb.: Ausschnitt aus der Änderungsplanung „Bebauungsplan Limesblick“ (2019)

11.02.2020

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „Limesblick“ werden in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnpark Limesblick“ der Ortsgemeinde Rettert folgende Änderungen vorgenommen:

1. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limes“ wurden insgesamt drei Ordnungsbereiche festgesetzt. Der Ordnungsbereich 1 setzte ein Allgemeines Wohngebiet und der Ordnungsbereich 2 und 3 ein Mischgebiet fest. Die ursprüngliche Teilung der zwei Ordnungsbereiche in Mischgebiet für den südlichen Teil des Plangebietes wird in dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben. Demnach entfällt der Ordnungsbereich 3 und wird dem Ordnungsbereich 2 zugeordnet. Zusammenfassend werden im Bebauungsplan „Limesblick“ zwei Ordnungsbereiche festgesetzt: Ordnungsbereich 1 für das Allgemeine Wohngebiet und Ordnungsbereich 2 für das Mischgebiet.
2. Die äußere Erschließung erfolgt, ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limesblick“, über die westlich des Plangebietes verlaufende „Schulstraße“. Dennoch erfolgt hier die Anbindung an eine und nicht an zwei Anschlussstellen. Die Anschlussstelle am Dorfgemeinschaftshaus über eine Einmündung in die „Schulstraße“ entfällt und wird als bestandssichernder Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine südlich platzierte Straße, die auch die Mischbebauung auf den Parzellen 31/3 und 31/4 erschließt. Hiervon zweigt eine Erschließungsstichstraße als Stichstraße nach Nordwesten ab, die die übrigen Wohnbaugrundstücke erschließt. In Richtung Osten verläuft die Haupteerschließungsstraße als öffentliche Straße und im Randbereich des Plangebietes als weiterführender Wirtschaftsweg weiter, insbesondere um einen Übergang ins übrige Wirtschaftswegenetz zu schaffen.

Durch diese Erschließungskonzeption wird eine wirtschaftliche Gesamterschließung und somit auch eine Erschließungszuwegung für das zurückgesetzte Flurstück 31/4 im bestehenden Mischgebiet gewährleistet, was zuvor im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht der Fall war. Dadurch entfallen jedoch sowohl der zuvor festgelegte Fußweg als auch die geplante Begrünung zwischen Wohnbaugebiet und Mischgebiet. Aus dem Ende der Stichstraße bis zu den Plangebietsrändern werden Fußwegeanbindungen eingeplant, um eine günstige fußläufige Anbindung an die weitere gemeindliche Verkehrsinfrastruktur zu sichern.

Der vorhandene Wirtschaftsweg am westlichen Plangebietsrand soll zudem erhalten bleiben, weshalb er mit in den Geltungsbereich der Änderungsplanung aufgenommen wurde. Die Abgrenzung zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und der geplanten Bebauung erfolgt nun durch den Wirtschaftsweg.

3. In den Textfestsetzungen unter Nr. 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ werden im vorliegenden Bebauungsplan einige Änderung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Aufgrund der Berücksichtigung von zwei anstatt ursprünglich drei Ordnungsbereiche, entstehen veränderte Höchstgrenzen der Gebäudehöhen. Die Traufhöhe in beiden Ordnungsbereichen ist maximal bis 6,50 m zulässig, während die Firsthöhe im Ordnungsbereich 1 bis maximal 10,50 m und im Ordnungsbereich 2 bis maximal 11,00 m festgesetzt wird. Zudem wird für den Ordnungsbereich 1 zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

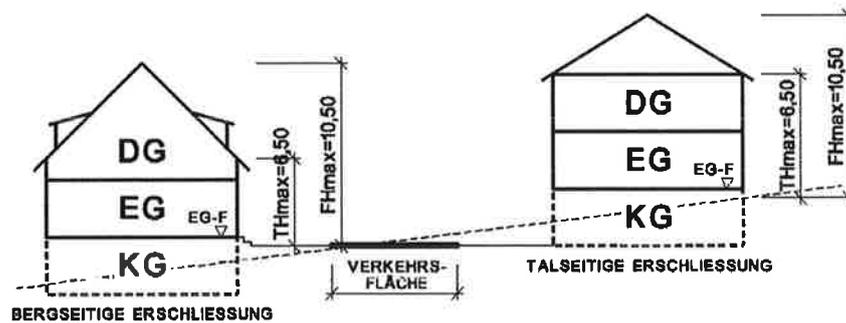
„Als unterer Maßbezugspunkt gilt im Ordnungsbereich 1 bei bergseitiger Erschließung die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche. Bei talseitiger Erschließung das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. Bei Mehr-

11.02.2020



facherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt der Fall der bergseitigen Erschließung.“

ORDNUNGSBEREICH 1



ORDNUNGSBEREICH 2

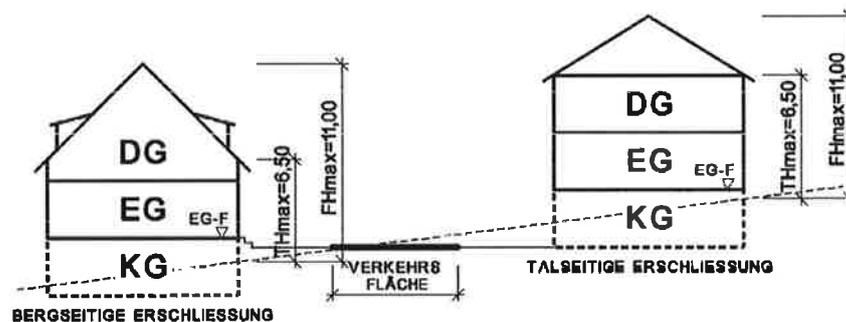


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung

4. In Bezug auf die Bauweise gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan keine Hausgruppen mehr zulässig, sondern nur Einzel- oder Doppelhäuser. Dadurch wird einerseits eine recht einheitliche Bauweise in beiden Ordnungsbereichen bzw. zwischen Wohngebiet und Mischgebiet gewährleistet, andererseits werden besonders große Baukörper durch die konzipierten Baugrundstücke unterbunden.
5. Die ursprüngliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach der Festsetzung Nr. 1.6 zur Regelung bzw. Duldung von anfallenden Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken gemäß § 9 (1) Ziffer 26 BauGB, wird ersatzlos gestrichen. Durch vor einigen Jahren ergangene Rechtsprechung kann eine solche Festsetzung nicht getroffen werden.
6. Hinsichtlich der Flächen für Stellplätze und Garagen wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Zudem sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

11.02.2020

Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs A) die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig.

In Bezug auf die Zahl der notwendigen Stellplätze sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird vorgenommen, zum einen um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und zum anderen um Erschließungswege zu reduzieren.

7. Im vorliegenden Bebauungsplan wird unter der Textfestsetzung Nr. 1.8 „Führung von Versorgungsleitungen“ zusätzlich auf Folgendes hingewiesen: *„Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.“*
8. Unter der Textfestsetzung Nr. 2 „örtliche Bauvorschriften“ werden zunächst, im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limes“, keine Textfestsetzungen zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen vorgenommen. Der Verzicht der textlichen Festsetzungen zu baugestalterischen Aspekten dient unter anderem der Erhöhung der Baufreiheit. Auch im Hinblick auf die Rechtsunsicherheit solcher baugestalterischer Festsetzungen soll hierauf verzichtet werden.
9. Die Festsetzung zur Regelung der Dachform und Dachneigung wurde ebenfalls angepasst unter Berücksichtigung des Inhalts der 2. Änderung des BP „Wohnpark Limes“ auf dem Jahr 2017. Um die baulichen Möglichkeiten für eine gewerbliche Bebauung in einem Mischgebiet (Ordnungsbereich 2) zu unterstützen, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine festgesetzte Dachneigung von 10 – 48° zulässig. Demnach könnten im Übergangsbereich zwischen bestehendem Mischgebiet und reinen Wohnbaugrundstücken auch größere Grundstücke für eine für das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung realisiert werden.

Zudem wird daraufhin gewiesen, dass Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig sind.

10. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark Limes“ wurden zwei Flächen für die Abfallentsorgung ausgewiesen. Diese sollten zum Einen dazu dienen den autofreien Charakter des Gebietes ganzheitlich aufrecht zu erhalten und zum anderen die Ausbaubreite der inneren Erschließung schmal zu gestalten. Aufgrund der Änderungsplanung und der damit einhergehenden geänderten verkehrlichen Erschließungskonzeption, wird an der T-förmigen Stichstraße eine Mülltonnensammelstelle eingeplant. Von den randlichen, durch das Müllfahrzeug nicht direkt ohne ein Rückwärtsfahren anfahrbaren Baugrundstücken müssen die Müllbehältnisse am Tag der Abholung zum Bereich der Müllsammelstelle gebracht werden. Das Entsorgungsfahrzeug kann in 3 Zügen wenden im Bereich der T-förmigen Kreuzung.
11. Im Rahmen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Limes“ (Jahr 2008) wurde aufgrund damals nicht realisierbarem Grunderwerb der Ordnungsbereich B - Öffentliche Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers von dem Grundstück 10 in Flur 52 auf das Grundstück 32/1 in Flur 52 verlegt (Ackergrundstück). Diese öffentliche Versickerungsfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

11.02.2020



12. In Bezug auf die Textfestsetzung Nr. 3.2 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird die randliche Eingrünung (Ordnungsbereich A) entsprechend der Änderungsplanung angepasst. Hinsichtlich des vorliegenden Planentwurfs ist eine randliche Eingrünungsbreite von 4 m entlang des östlich vorbeiführenden Wirtschaftsweges („Fahler Weg“) festgelegt (siehe Textfestsetzung Nr. 3.2.1). Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A werden auf die 20 % zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet (siehe Textfestsetzung Nr. 3.2.2).
13. Am nördlichen Rand der Schulstraße, teilweise in Privatgrundstücke hineinragend, verlaufen öffentliche Kanalleitungen. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers mittels zeichnerischer Festsetzung gesichert.
14. Die ursprünglich geplante Anlage einer Obstbaumallee aus regionstypischen Obstbäumen entlang der „Schulstraße“ entfällt gemäß Planungswillen und Beschlussfassung des Gemeinderates vom 20.02.2019 im vorliegenden Bebauungsplan. Die Anlage einer Obstbaumallee wird aufgrund der gegebenen nicht unerheblichen seitlichen Böschungsbereiche als nicht umsetzbar angesehen. Die bisherige zeichnerische Festsetzung wird in der Plankonzeption entsprechend nicht mehr berücksichtigt. Da die geplanten Bäume als Ausgleich im Ur-Bebauungsplan mit angerechnet worden sind erfolgt hierzu ein landespflegerischer, wertgleicher Ausgleich. Die Gemeinde stellt hierzu eine Teilfläche des Flurstücks 17, Flur 53, Gemarkung Rettert zur Verfügung. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 500 m² und sieht die Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Wildobstwiese auf bisherigem Intensivacker vor. Die genannte Fläche wird in den Bebauungsplan aufgenommen und bauplanungsrechtlich nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

Nachfolgender Abbildung ist die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans „Limesblick“ zu entnehmen.

11.02.2020



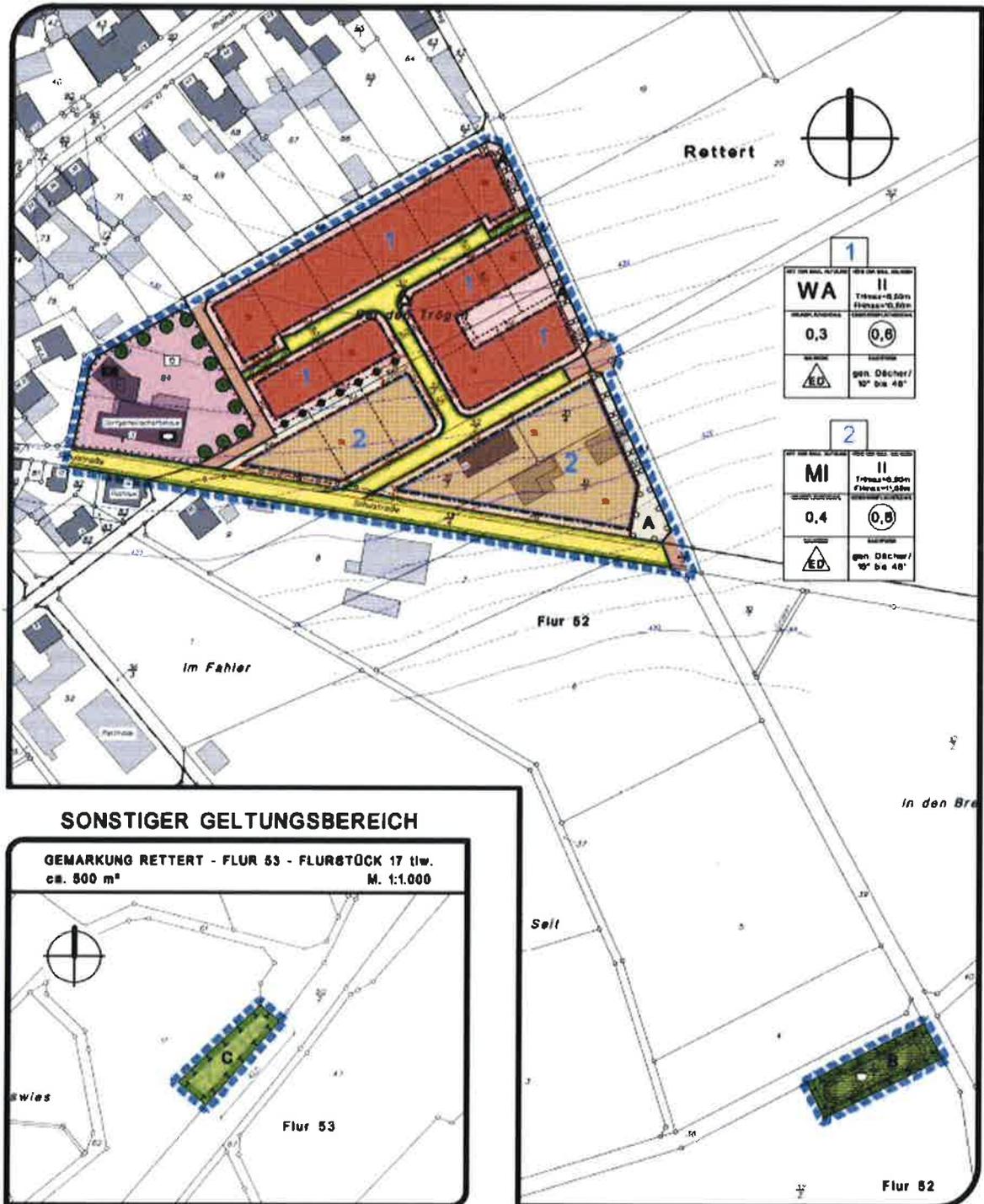


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Limesblick“ (unmaßstäbliche Darstellung)

11.02.2020

Weitere Inhalte

Darüber hinaus wurden die Hinweise und Empfehlungen in der Planurkunde aktualisiert. So wird im Hinweis zur „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ der Verweis auf § 2 (2) LWG gestrichen und durch die nunmehr aktuell geltende, in der Zielrichtung gleichartige Formulierung des § 55 (2) WHG aktualisiert. Zudem wird hinsichtlich der innerhäuslichen Verwendung von Regenwasser zusätzlich auf die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Gesundheitsamt (vgl. § 13 (3) Trinkwasserversorgung) hingewiesen. Berücksichtigt werden darüber hinaus artenschutzrechtliche Hinweise sowie die einschlägigen Regelwerke hinsichtlich der Eingriffe in den Baugrund. Der Hinweis über den Denkmalschutz berücksichtigt im vorliegenden Bebauungsplan die aktuellen Kontaktdaten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz sowie folgenden Hinweis: *„Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“* Zudem wird unter „landwirtschaftliche Vorbelastung“ daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen liegt und entsprechend Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, entstanden sein können, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Im Rahmen einer Straßenvorplanung wurden Böschungsf lächen ermittelt, die bei der Anlage der Erschließungsstraßen rechnerisch, konzeptionell entstehen werden (im Vergleich zum bestehenden Urgelände). Im Bebauungsplan werden auf Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 26 BauGB die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die erforderliche Rechtsgrundlage für eine spätere Anlage der Flächen geschaffen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die (zukünftigen) Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch zwar eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung. Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Zugangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich. Im vorliegenden Fall fallen kaum rechnerische Böschungsf lächen als Ergebnis der Straßenplanung an.

Im Zuge der späteren Angleichung der privaten Grundstücksflächen an die Höhenlage der Straße ist davon auszugehen, dass die Böschungsf lächen „optisch weitestgehend verschwinden“.

Ver- und Entsorgung

Die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnblick Limes“ beschriebene Ver- und Entsorgung mit Strom und Wasser wird in die Planurkunde des Bebauungsplans „Limesblick“ übernommen.

Es ist vorab anzumerken, dass im vorliegenden Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Außerdem könnten sich im betroffenen Plangebiet Bleimantelkabel befinden.

11.02.2020



Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so wird auf eine Kontaktaufnahme mit einem Ansprechpartner des zuständigen Versorgungsträgers hingewiesen, damit die notwendigen Prüf- und gegebenenfalls Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Gleiches gilt wenn die im Plangebiet liegenden Telekommunikationsleitungen von den Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Darüber hinaus ist die entsprechende Kabelschutzanweisung zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom Deutschland GmbH durch den beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig. Vor Baubeginn ist demnach eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser, wird durch den Anschluss an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Rettert erfolgen. Bei der Ausbau- und Erschließungsplanung ist darauf zu achten, ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen. Nähere Einzelheiten bezüglich der Wasserversorgung werden in der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung dargelegt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet „Limesblick“ wird im qualifizierten Trennsystem durchgeführt. Die Grundkonzeption ändert sich gegenüber der bisher angedachten entwässerungstechnischen Systemlösung nicht.

Es gelten zunächst die Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser am Ort des Anfalls, insbesondere auf den privaten Baugrundstücken. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgender Hinweis aufgenommen:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser möglichst dort in Mulden zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es sollten mindestens 5 m³/100 m² befestigter Fläche als Rückhaltevolumen vorgesehen werden. Alternativ ist auch der Bau von Zisternen mit einem Einstauvolumen von 5 m³/100 m² befestigter Fläche möglich. In Zisternen gesammeltes Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden (Meldepflicht bei den Verbandsgemeindewerken Katzenelnbogen und dem zuständigen Gesundheitsamt (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung)).

Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 04.11.2019 wird darauf hingewiesen, dass es zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit anschließender Einleitung in ein Gewässer vor Maßnahmenbeginn einer wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis bedarf. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück zu versickerndes Niederschlagswasser ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bei angeschlossenen undurchlässigen Flächen < 500 m² ist die Genehmigung bei der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, für solche > 500 m² bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur zu beantragen.

11.02.2020



Nicht auf den Grundstücken rückhaltbares Oberflächenwasser und das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen, kann über die Straßenfläche dem Seitengraben der „Schulstraße“ zugeführt werden. Im Südosten des Plangebiets ist eine Fläche gesichert, die das unbelastete Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Am nördlichen Rand der Schulstraße, teilweise in Privatgrundstücke hineinragend, verlaufen öffentliche Kanalleitungen. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers mittels zeichnerischer Festsetzung gesichert.

Versorgungsanlagen:

Die Stromversorgung für das Plangebiet „Limesblick“ soll über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Ortslage Rettert erfolgen.

Bei Baumpflanzungen sind die Abstände zu den Versorgungsanlagen der Süwag Netzservice GmbH (bzw. dem jeweiligen Verteilnetzbetreiber – derzeit Syna GmbH) zu berücksichtigen. Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einhalten. Bei einem geringeren Abstand sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei diesen Schutzmaßnahmen kann der Abstand auf 0,50 m verringert werden.

Diese Hinweise zum einzuhaltenden Abstand zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen entspricht auch den Empfehlungen der Stellungnahme der Syna GmbH vom 02.12.2019 und befinden sich auf der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“. Des Weiteren verweist die Syna GmbH darauf, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Abfallentsorgung:

Zur Entsorgung des anfallenden Hausmülls wird innerhalb des WA-Gebietes eine Mülltonnensammelstelle (Fläche für die Abfallentsorgung) ausgewiesen.

Aufgrund der Änderungsplanung und der damit einhergehenden geänderten verkehrlichen Erschließungskonzeption, wird an der T-förmigen Stichstraße eine Mülltonnensammelstelle eingeplant. Von den randlichen, durch das Müllfahrzeug nicht direkt ohne ein Rückwärtsfahren anfahrbaren Baugrundstücken müssen die Müllbehältnisse am Tag der Abholung zum Bereich der Müllsammelstelle gebracht werden. Das Entsorgungsfahrzeug kann in 3 Zügen wenden im Bereich der T-förmigen Kreuzung.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet „Limesblick“ liegt in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus. Aufgrund der Situationsgebundenheit des Standorts ist im Plangebiet von Emissionen auszugehen, die durch Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus verursacht werden.

Ebenfalls befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes in Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) bereits zwei gewerbliche Betriebe. Hiervon können Schallemissionen im rechtlich zulässigen Rahmen ausgehen, es besteht somit eine Vorbelastung.

11.02.2020



Weil diese Tatbestände bei Besiedlung des Plangebiets „Limesblick“ bekannt sind, können immissionsschutztechnisch begründete Schadenersatzanforderungen an die Gemeinde nicht gestellt werden.

In die Bebauungsplanurkunde wurde ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen. Ein gleichlautender Hinweis ist bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Limes“. Zur Thematik des Immissionsschutzes ergibt sich somit keine Änderung gegenüber der derzeit rechtsverbindlichen bauleitplanerischen Situation.

Zur Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 22.11.2019 hat der Ortsgemeinderat folgende Würdigung im Rahmen seiner Abwägung beschlossen:

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 22.11.2019 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regionalstelle Gewerbeaufsicht die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet nicht ausgeschlossen werden könne (insbesondere durch Fahrverkehr zur Nachtzeit) und daher aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken bestehen.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die Erstellung einer Prognose über die Lärmimmission empfohlen wird. Dies wird gemäß der Stellungnahme jedoch nicht als erforderlich erachtet, wenn in den vorhanden sowie angrenzenden Gewerben keine nächtlichen Betriebstätigkeiten und Fahrverkehr stattfinden. In diesem Fall können die Bedenken zurückgestellt werden.

Entsprechend der E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Aar-Einrich vom 15.01.2020 liegt im Planbereich sowie der näheren Umgebung lediglich eine Gewerbeanmeldung für die Firma GEFAS-Elektrotechnik GmbH vor. Deren Tätigkeit besteht aus der industriellen Herstellung sowie Vertrieb von elektronischen und elektrotechnischen Geräten oder ähnlichen Einrichtungen. Laut Homepage des Unternehmens sind die Öffnungszeiten wie folgt: montags bis donnerstags von 07.00-17.30 Uhr sowie freitags von 07.00-15.00 Uhr. Zu weiteren und nicht angemeldeten gewerblichen Nutzungen werden keine konkreten Aussagen getroffen.

Somit ist nicht von nächtlichen Betriebstätigkeiten oder Fahrverkehr durch die Firma GEFAS-Elektrotechnik GmbH auszugehen.

Es wird kein Erfordernis erkannt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein immissionsschutztechnisches Fachgutachten einzuholen aus folgenden ergänzenden Gründen:

- In der Bauleitplanung existiert kein Gutachtenszwang.
- Es handelt sich vorliegend nur um die Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnpark Limes“. In diesem Bebauungsplan sind Bauflächen eines WA-Gebietes und eines Mischgebietes bereits räumlich nebeneinander geplant.
- Die Abstufung WA und MI-Gebiet entspricht dem Trennungsgrundsatz und der Methodik einer „Immissionsschutzterasse“ im Sinne des § 50 BImSchG.
- Mit der neuen Bebauungsplankonzeption wird Mischbaufläche zusätzlich nach Norden verlagert. Bisherige Wohnbaufläche rückt somit zum Teil weiter weg von den beste-

11.02.2020



henden Gewerbebetrieben im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans. Damit erfolgte eine immissionsschutzbezogene Günstigerstellung gegenüber dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

- Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes nach § 6 (1) BauNVO dürfen gewerbliche Betriebe innerhalb eines Mischgebietes das Wohnen sowie nur „nicht wesentlich stören“. Von einer entsprechend im planungsrechtlichen Sinne nur zulässigen Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist daher auszugehen.
- Der Sachverhalt kann betriebs- und einzelfallbezogen – bei tatsächlich konkreter Erforderlichkeit – im Rahmen objektbezogener Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Zudem werden in der Begründung im Kapitel „Immissionsschutz“ bereits folgende Ausführungen getroffen:

„Das Baugebiet „Limesblick“ liegt in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus. Aufgrund der Situationsgebundenheit des Standorts ist im Plangebiet von Emissionen auszugehen, die durch Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus verursacht werden.

Ebenfalls befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes in Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) bereits zwei gewerbliche Betriebe. Hiervon können Schallemissionen im rechtlich zulässigen Rahmen ausgehen, es besteht somit eine Vorbelastung.

Weil diese Tatbestände bei Besiedlung des Plangebiets „Limesblick“ bekannt sind, können immissionsschutztechnisch begründete Schadensersatzanforderungen an die Gemeinde nicht gestellt werden.

In die Bebauungsplanurkunde wurde ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen. Ein gleichlautender Hinweis ist bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Limes“. Zur Thematik des Immissionsschutzes ergibt sich somit keine Änderung gegenüber der derzeit rechtsverbindlichen bauleitplanerischen Situation.“

Gefasster Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt und auf die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens aufgrund der genannten Gründe verzichtet.

Schall

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 274. Die geplante Wohnbebauung grenzt jedoch nicht direkt an die Bundesstraße an, da sich hier zwischen bereits bestehende Wohnbebauung mit anschließenden Hausgärten befinden. Die Bundesstraße führt als Hauptstraße durch die Ortsgemeinde Rettert und dient somit auch der innerörtlichen Erschließung.

Die nächstliegende Baugrenze der vorliegenden Plankonzeption befindet sich in einem Abstand von ca. 107 m zur Fahrbahnmitte der B 274. Gemäß der Daten der Verkehrsmengenkarte des Landesbetriebes Mobilität von 2005 beträgt der DTV-Wert 2.874 Kfz/24 Stunden. Der Güterverkehrsanteil beträgt dabei 11 %. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um die immissionsschutztechnischen Aspekte präziser bewerten zu können. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

11.02.2020



- DTV-Wert aus der Kartierung des Landesbetriebs für Mobilität aus dem Jahr 2005:
 - B 274: DTV-Wert 2.874 KFZ/24 h, Güterverkehrsanteil 11 %
- Abstand von ca. 107 m zwischen der nächstgelegenen Baugrenze und Straßenmitte der B 274
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (in der Ortschaft)
- entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes wurden die Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht herangezogen

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine höhere Verkehrsbelastung (2.874 KFZ/24h) - als vom Landesbetrieb Mobilität Diez in der Stellungnahme vom 22.10.2019 angegeben (2.685 KFZ/24h) - verwendet wurde. Der verwendete DTV-Wert stammt aus der Kartierung des Landesbetriebs für Mobilität aus dem Jahr 2005. Bei dieser Kartierung wurde auch der Güterverkehrsanteil ermittelt, der für die Berechnung erforderlich ist. Dieser wurde in der Stellungnahme des LBM vom 22.10.2019 nicht mit angegeben.

Des Weiteren werden im Plangebiet teilweise auch Mischgebiete (MI) ausgewiesen, die noch weiter entfernt von der B 274 liegen. Da die Orientierungswerte eines Mischgebietes höher liegen als die eines allgemeinen Wohngebietes sind keine weiteren Berechnungen für Mischgebiete erforderlich.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine Abweichung (Unterschreitung) vom Tagesorientierungswert von -4 dB(A) sowie vom Nachtorientierungswert von -2 dB(A) festzustellen ist. Die genaue Berechnung ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms durch die B 274 sind somit keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet festzustellen. Es bedarf nicht der Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

6 BERGBAU UND ALTBERGBAU

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 25.11.2019 wird darauf hingewiesen, dass das in Rede stehende Plangebiet im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Schorfeld“ und „Will“ liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

7.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

11.02.2020



Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von circa 21.076 m². Abzüglich der Flächen für Erschließungsstraßen, öffentliche Parkplätze sowie öffentlicher und privater Grünflächen verbleibt eine Nettobaulandfläche von 7.902 m² (WA; Ordnungsbereich 1) und 5.389 m² (MI; Ordnungsbereich 2).

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 0,3 (Ordnungsbereich 1) bzw. 0,4 (Ordnungsbereich 2). Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 7.902 \text{ m}^2 = 2.370,60 \text{ m}^2$$

$$0,4 \times 5.389 \text{ m}^2 = 2.155,60 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche (GRZ) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beträgt somit in der Summe circa 4.526,20 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² bei der vorliegenden Planung nicht überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für wegfallende Kompensationsmaßnahmen

Unabhängig der planungsrechtlichen Grundsätze die im Verfahren nach § 13a BauGB gelten, ist jedoch ein Ausgleichserfordernis zu sehen für im Bestand (gemäß Urbebauungsplan) festgesetzte landespflegerische Kompensationsmaßnahmen, die durch die vorliegende Änderungsplanung entfallen sollen.

Die ursprünglich geplante Anlage einer Obstbaumallee aus regionstypischen Obstbäumen entlang der „Schulstraße“ entfällt gemäß Planungswillen und Beschlussfassung des Gemeinderates vom 20.02.2019 im vorliegenden Bebauungsplan. Die Anlage einer Obstbaumallee wird aufgrund der gegebenen nicht unerheblichen seitlichen Böschungsbereiche als nicht umsetzbar angesehen. Die bisherige zeichnerische Festsetzung wird in der Plankonzeption entsprechend nicht mehr berücksichtigt. Da die geplanten Bäume als Ausgleich im Ur-Bebauungsplan mit angerechnet worden sind erfolgt hierzu ein landespflegerischer, wertgleicher Ausgleich.

Aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung sieht die Gemeinde daher vor, dass für die entfallenden landespflegerischen Kompensationsflächen - konkret die entfallenden Obstbaumallee - eine landespflegerische Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgt.

11.02.2020



Durch die vorgesehenen Inhalte der Bebauungsplankonzeption entfällt die mit ca. 600 m² als Ausgleich bewertete Obstbaumallee.

Für den Ausgleich wird eine Teilfläche des Flurstücks 17, Flur 53, Gemarkung Rettert herangezogen. Die genannte Fläche wird in den Bebauungsplan aufgenommen und bauplanungsrechtlich nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als extensiv genutzte Wildobstwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit dem Regiosaatgut FLL RSM Regio Grundmischung einzusäen und je 100 m² Fläche 1 Wildobstbaum der Arten Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) oder Wildkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen.

Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 500 m². die Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Wildobstwiese auf bisherigem Intensivacker kann mit einem Faktor von 1,3 bewertet werden. Entsprechend wird eine bewertete Kompensationsfläche von ca. 650 m² geschaffen.

Dem Kompensationsbedarf von 600 m² stehen somit ca. 650 m² Ausgleichsfläche gegenüber. Die wegfallende Kompensationsfläche ist entsprechend vollständig ausgeglichen.

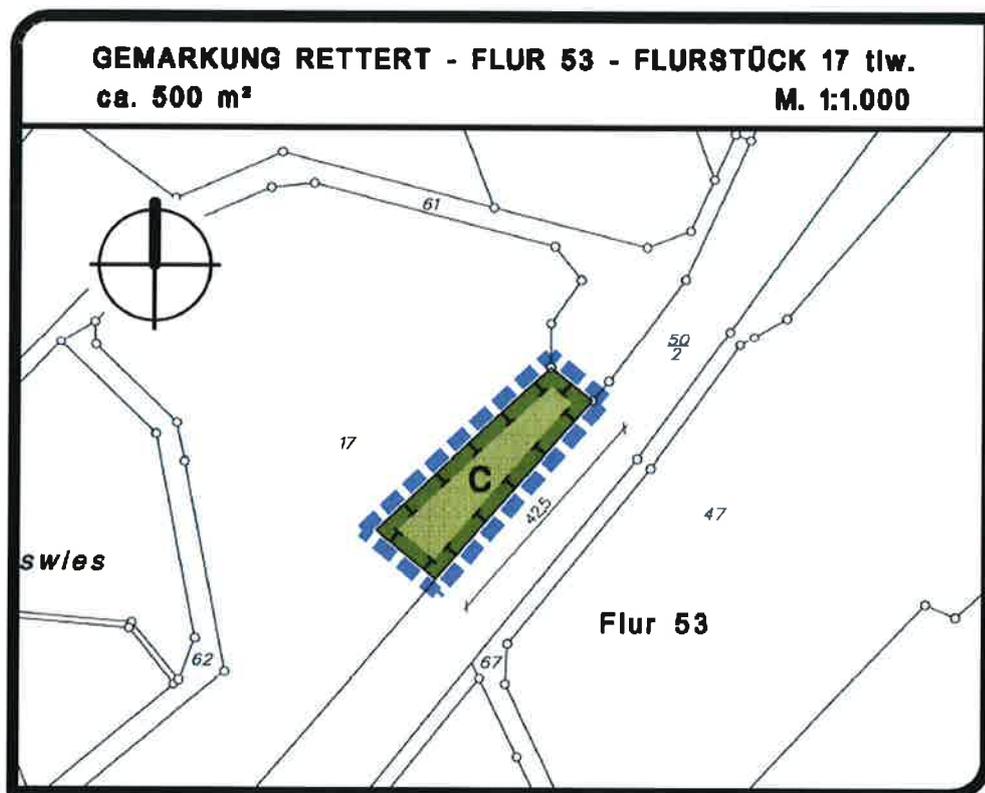


Abb.: Abgrenzung der Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich des BP

11.02.2020

7.3 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 10 LNatSchG sind Kompensationsflächen und –maßnahmen in einem amtlichen Kompensationsverzeichnis zu führen

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „KomOn“ für Naturschutzflächen entwickelt (ehemals OLIV). Ab 1. Juli 2012 wurde das System zur Verwaltung und Erfassung von Kompensationsflächen auf das osiris-konforme KomOn umgestellt. Ende August 2018 ging das neue KomOn Serviceportal (KSP) online.

In diese Datenbank sind bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Um die Eingabe dieser Daten in das System KomOn zu erleichtern, hat die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises darum gebeten, dass bei Bauvorhaben im Außenbereich und auch bei bauplanungsrechtlichen Maßnahmen diese notwendigen Informationen aufgeschlüsselt nach dem Eingabeerfordernissen des System KomOn zur Verfügung gestellt werden.

Eine Auflistung der relevanten Daten erfolgt in tabellarischer Form.

Ordnungsbereich C (500 m²) wird umgesetzt in:

Flur	53
Flurstück	17
Gemarkung	Rettert
Größe des Flurstückes	6.305 m ²
Anteil Ordnungsbereich C von der Gesamtparzelle	7,93 %

Ordnungsbereich C: Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese		
Ausgangsbiotop	Acker, intensiv, artenarm, (HA0 stk, xd2)	500 m ²
Zielbiotop	Wildobstwiese, extensiv genutzte, artenreich (HK2, sth, xd1)	500 m ²
Maßnahmen	Einsaat von Saatgut regionaler Herkunft	500 m ²
	Mahd, zweischürig, Abräumen des Mähgutes, später Mahdtermin	500 m ²
	Ausschluss Düngung allg.	500 m ²
	Wildobstpflanzung anlegen	500 m ²

7.4 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).

11.02.2020

- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Ein Großteil der Änderungsfläche stellt sich derzeit als bereits bebaute Fläche oder als struktur- und artenarme landwirtschaftlich genutzte Fläche mit entsprechender Vorbelastung und ohne besondere Bedeutung für den Biotopschutz dar. Zudem ist das Plangebiet bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Im Zentrum des Geltungsbereichs der Änderungsplanung befindet sich jedoch ein Gehölzbestand mit gewisser Bedeutung insbesondere als potentielle Nistplätze für Vögel. Durch die umliegende Bebauung und den Straßenverkehr ist die Fläche jedoch bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet. Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten wurden nicht erkannt.

Zur vorsorglichen Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten enthält der Bebauungsplan die folgenden Hinweise:

- *Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*
- *Sind Bäume mit Höhlen betroffen, sind die Höhlen vor den Rodungsmaßnahmen von einem Sachverständigen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen und ggf. notwendige Rettungsumsiedlungen einzuleiten.*
- *Sind großflächige Glasfronten oder andere spiegelnde Gebäudefronten geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag geschützt werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, flächiges Aufbringen von Markierungen o.ä.).*
- *Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen, wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung empfohlen (z.B. LED Technik). Es wird empfohlen, ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 3.000 und 4.000 Kelvin zu verwenden sowie Lampengehäuse, die kein Licht nach oben ausstrahlen.*

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer inneren Freiflächenbegrünung (Ordnungsbereich C) festgesetzt. Durch die Änderungsplanung und das Entfallen der Freiflächenbegrünung werden neue Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des neu geschaffenen Wohnbaugebietes festgelegt (Ordnungsbereich A) sowie eine 20 %-ige Grundstücksbegrünung berücksichtigt. Entsprechend werden hier auch weiterhin durch die Gehölzpflanzungen neue (Teil-)Lebensräume für Tiere, insbesondere Vögel entstehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

11.02.2020



II AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b ergänzt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2). 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

11. Feb. 2020
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-sv
12 530
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.
Sophia Venetsanos M. Sc.
Sarah Grajewski M. Sc.

Rettert, den 28.04.2020

KARST INGENIEURE GmbH


Heiko Heymann (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Pflanzenliste
- Schallprognose nach DIN 18005 zur Bundesstraße B 274



11.02.2020



Pflanzlisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

11.02.2020

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36 0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36 36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

11.02.2020



Schallprognose nach DIN 18005 zur Bundesstraße B 274

Lärmberechnung		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 530	BP "Limesblick" Ortsgemeinde Rettert
Straße:	B 274	
		Quelle:
DTV 2005	2874 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
DTV 2025	3072 Kfz/24 h	(DTV 2005 / 0.988 * 1.067) (LBM 2012)
p	11 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,011	gem. Angabe LBM
M tags	184 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor tags)
M nachts	33 Kfz/h	(DTV 2025 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	62,74 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	55,28 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,09 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	58,65 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	51,19 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	107 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,06	Zwischenwert gem Formel 26
L s	8,64 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	50,01	gem. Formel 24
Lr nachts	42,54	gem. Formel 24
gerundet	51	gem. DIN 18005
gerundet	43	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-2 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-2 dB(A)

11.02.2020



