BEGRÜNDUNG

ZUR

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM TRIESCH" ORTSGEMEINDE KROPPACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz

Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0 Fax: 06435 / 5090-20 Email: info@ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro: RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ◆ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0 Fax: 06435 / 5090-20 Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.05.2019

 Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 22.11.2019

• Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 16.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungserfordernis	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Verfahren	5
5.	Städtebaulichen Rahmenbedingungen	6
5.1	Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung	6
5.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	
5.3	Lage und Ausprägung des Plangebiets	
5.4	Verkehrserschließung	9
5.5	Technische Erschließung	9
5.6	Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange	10
6.	Inhalte des Bebauungsplans	12
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
6.2	Gestalterische Festsetzungen	14
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	14
6.4	Straßenverkehrsflächen	15
6.5	Leitungsrechte / Dienstbarkeiten	15
7.	Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen.	16
7.1	Auswirkungen auf NATURA 2000	16
7.2	Auswirkungen auf den Artenschutz	17
7.3	Lärmsituation	18
8.	Bodenordnung	18
9.	Kosten	19
10.	Flächenbilanz	19
. • .	· ·**·*·*	🗸

1. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan "Auf dem Triesch" setzt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Wochenendhausgebiets (SO_{Woch}) fest. Der Bebauungsplan wurde am 02.03.1983 genehmigt und ersetzte den rechtskräftigen Ursprungbebauungsplan aus dem Jahre 1975. Die Bodenordnung ist nach Durchführung des Baulandumlegungsverfahrens abgeschlossen. WA-Gebiet und SO_{Woch}-Gebiet sind nahezu vollständig bebaut.

In der Vergangenheit wurden einige der Wochenendhäuser als 1. Wohnsitz angemeldet und entsprechend baulich gestaltet. Ein Bauvorhaben wurde in unmittelbarer Nachbarschaft des WA-Gebiets in jüngster Zeit als normales Wohnhaus errichtet. Die Art der baulichen Nutzung im Wochenendhausgebiet hat sich somit in der Vergangenheit zum Dauerwohnen entwickelt. Weiterhin wurde an die Ortsgemeinde eine Anfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit einer größeren Grundfläche als bislang zulässig herangetragen.

Aufgrund der eingetretenen Entwicklung und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraumschaffung beabsichtigt die Ortsgemeinde Kroppach daher, das festgesetzte Wochenendhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Die Ortsgemeinde Kroppach hat am 01.07.2019 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Triesch" gefasst.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bebauungsplan "Auf dem Triesch" muss für den Teilbereich des festgesetzten Wochenendhausgebiets hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden. Ziel ist die Anpassung der bisherigen Planvorgaben an die Festsetzungen des angrenzenden WA-Gebiets.

Weiterhin möchte die Ortsgemeinde die Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Fortentwicklung und Umnutzung vorhandener Baugebiete fördern. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bevorzugt Flächen für bauliche Nutzungen im Innenbereich zu nutzen. Die geplante Bebauungsplanänderung dient der Ausschöpfung vorhandener Baupotentiale im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wochenendhaus" dargestellt, s. die folgende Abbildung.

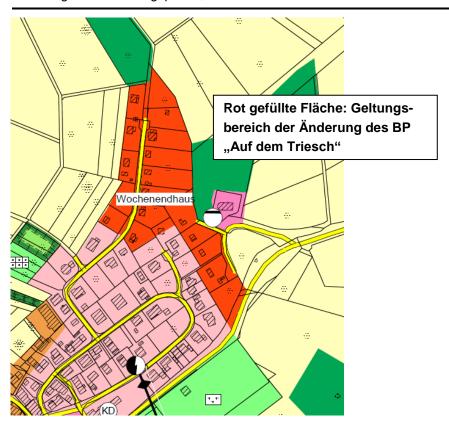


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg, Blatt Nordwest (unmaßstäblich, Stand: August 2017)

Das Planvorhaben sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 Baugesetzbuch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet hat sich in der Vergangenheit bereits in Richtung eines Wohngebiets entwickelt. Es grenzt an ein vorhandenes Wohngebiet an und ist in die bebaute Ortslage und das Straßennetz integriert. Die städtebauliche Ordnung ist somit gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. VERFAHREN

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Triesch" wird ein innerörtliches Gebiet umgenutzt und nachverdichtet. Mit dem Planvorhaben wird der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Nachverdichtung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Wohnraumschaffung in Bestandsgebieten). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 5.480 m² (13.700 m² x 0,4). Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter.

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Um-

weltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben (siehe Kap. 8).

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit gegeben. Es gelten somit die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Ortsgemeinde Kroppach wird keine besondere Funktion zugewiesen. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Umnutzung eines Sondergebiets für Erholung in ein Allgemeines Wohngebiet dient der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Übergeordnete raumordnerische Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

5.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das im rechtsgültigen Bebauungsplan "Auf dem Triesch" festgesetzte SO_{Woch} -Gebiet. Das am nordöstlichen Plangebietsrand gelegene Grundstück, Flur 1, Nr. 155/3 wird zukünftig aus der baulichen Nutzung herausgenommen und ist wieder dem Außenbereich zuzuordnen. Das Grundstück gehört der Ortsgemeinde Kroppach, so dass durch die Nutzungsänderung kein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB ausgelöst wird.

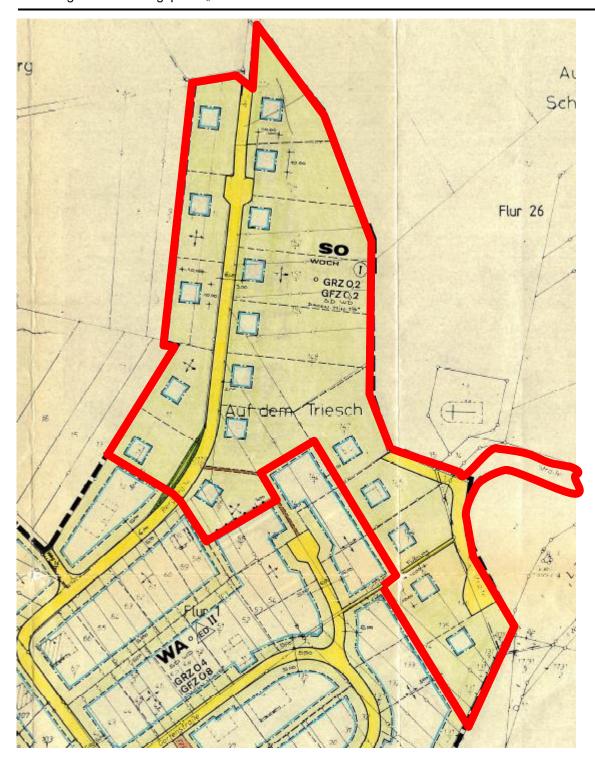


Abbildung 2: Rechtsgültiger Bebauungsplan "Auf dem Triesch"

5.3 Lage und Ausprägung des Plangebiets

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet erstreckt sich entlang der Straßenzüge *Bergstraße* und *An der Kapelle* am nördlichen Ortsrand von Kroppach. Das Ortszentrum im Bereich der Kirche ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

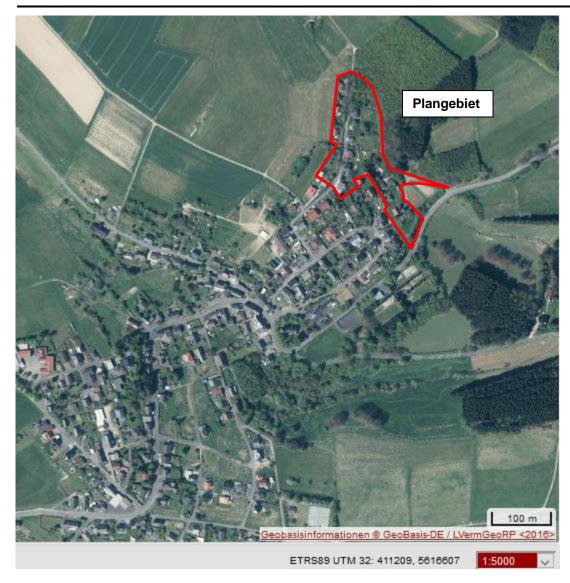


Abbildung 3: Lage-Standort / ohne Maßstab / LANIS (Landschaftssinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Hang, der zum Tal eines namenlosen Vorfluters relativ steil abfällt. Das Gebiet wird durch die bestehende Nutzung als Wochenendhaus- und Wohngebiet geprägt. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte und der eingeschränkten Überbauungsmöglichkeit ist der Grünflächenanteil sehr hoch. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Gartengrundstücke intensiv gepflegt.

Derzeit sind von ursprünglich 18 Wochenendhausgrundstücken 3 Grundstücke nicht bebaut. Die unbebauten Grundstücke sind verbuscht oder werden als Wiesen mit vereinzeltem Gehölzbestand genutzt. Das zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entlassende Grundstück weist waldartige Strukturen auf. Zwei der bebauten Grundstücke sind mit einer Bauruine bzw. mit einer Gartenhütte bebaut.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von zwei Straßenzügen erschlossen. Die ausgebaute *Bergstraße* erschließt den oberen nördlichen Teil des Plangebiets und bindet an das Ortsstraßennetz an. Der untere südöstliche Planbereich wird von der Straße *An der Kapelle* erschlossen, die weiterführend auf die Landesstraße L 265 mündet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Gemeindestraße *An der Kapelle* nur teilweise als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfasst; der Teilabschnitt bis zur Einmündung auf die Landesstraße ist daher neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 265. Im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Baugebiet sind auf der Landesstraße keine Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgegeben. Die Sichtweiten in beide Richtungen betragen somit im Normalfall 200 m. Die örtlichen Gegebenheiten schränken jedoch die Sichtverhältnisse ein, so dass die Sichtweiten teilweise nicht eingehalten werden können. Aufgrund dieser Bestandssituation fand am 4.11.2019 eine Ortsbesichtigung mit Vertretern des Landesbetriebs Mobilität Diez (LBM), der Verbands- und Ortsgemeinde sowie des Planungsbüros statt. In Fahrtrichtung Ortslage Kroppach wird die Sicht durch Gehölze teilweise eingeschränkt, die im Seitenbereich der Fahrbahn auf der Landesstraßenparzelle stehen. Weiter oberhalb stehende Gehölze stellen aufgrund der tiefer liegenden Gebietszufahrt keine Sichteinschränkung dar. Innerhalb des 200 m-Sichtbereichs müssen daher die Gehölze in Teilbereichen gerodet werden. Diese liegen im Zuständigkeitsbereich des Straßenbaulastträgers. Gemäß Mitteilung des LBM (E-Mail vom 20.11.2019) handelt es sich bei den betroffenen Flächen nicht um Landespflegeflächen; die Rodung sichtbehindernder Gehölze wurde angeordnet.

In Fahrtrichtung Mörsbach verläuft die Landesstraße abschüssig in einer langgestreckten Linkskurve. Durch die vorhandenen Böschungen sind die Sichtweiten hier nicht gegeben; es können lediglich ca. 110 m eingesehen werden. Die Sichtweiten sind in der Planzeichnung eingetragen.

Von einer voll umfassenden Freihaltung der Sichtweiten wird daher abgesehen. Es handelt sich um eine bestehende Zufahrt, die in dieser Form schon langjährig genutzt wird und nur für insgesamt fünf Baugrundstücke als ständige Zufahrt dient. In diesem Bereich sind keine Verkehrsunfälle bekannt. Wesentlich ist, dass der Einmündungsbereich sowie der Bereich der Anfahrsicht für den stehenden Linksabbieger in die Gemeindestraße dauerhaft von Bewuchs, etc. freizuhalten ist. Eventuell durchzuführende Maßnahmen liegen auf landeseigenen Flächen und werden daher in Zuständigkeit des LBM vorgenommen.

5.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist an das Netz der verschiedenen Versorgungsunternehmen angebunden.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angebunden. In der *Bergstraße* verläuft eine Hauptleitung mit Anbindung an die *Gartenstraße*. Der Anschluss an die *Gartenstraße* verläuft über Privatgrundstück. In der Planurkunde sind die Flächen mit einem

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Hachenburg eingetragen und in der Textfestsetzung Ziff. 7 geregelt. Für den Anschluss der vorhandenen Bebauung im Bereich *An der Kapelle* liegen keine Leitungspläne vor.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der *Bergstraße* und *An der Kapelle* angeschlossen. Aufgrund der Topografie verläuft im östlichen Teil des Plangebiets ein weiterer Kanal mit Abflussleitungen von der *Bergstraße*, die alle in Privatgelände liegen. In der Planurkunde sind die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Hachenburg eingetragen und in der Textfestsetzung Ziff. 7 geregelt.

Der Regenwasserkanal zur Aufnahme der Straßenentwässerung liegt in der *Bergstraße* mit Einleitung in die Vorflut östlich des Plangebiets. Die Ableitung verläuft über Privatgelände. In der Planurkunde sind die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Hachenburg eingetragen und in der Textfestsetzung Ziff. 7 geregelt.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist eine zentrale Regenrückhaltung nicht vorgesehen. Es wird daher der Hinweis aufgenommen, dass das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend auf den privaten Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten ist (siehe Hinweis unter Textfestsetzung Ziff. 9.1).

Energieversorgung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage. Die dortigen Gebäude werden über ein Freileitungs-Ortsnetz mit Strom durch die Energienetze Mittelrhein (enm) versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Telekommunikationslinien befinden sich in der *Bergstraße*, im Fußweg Flur 1-Nr. 189 sowie innerhalb eines Privatgrundstücks. In der Planurkunde sind die Flächen des Privatgrundstücks mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingetragen und in der Textfestsetzung Ziff. 7 geregelt.

5.6 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange Geologie/Boden

Das Gebiet ist hinsichtlich der Gefährdung durch Radon nicht erfasst. Radonpotential findet sich, nach den Daten vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), in rund 2 km Entfernung bei Giesenhausen, siehe die folgende Abbildung (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau- Kartenviewer, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5, Zugriff 14.05.2019). Allerdings ist eine abschließende Einschätzung des Radonpotentials aufgrund fehlender Untersuchungen nicht möglich.

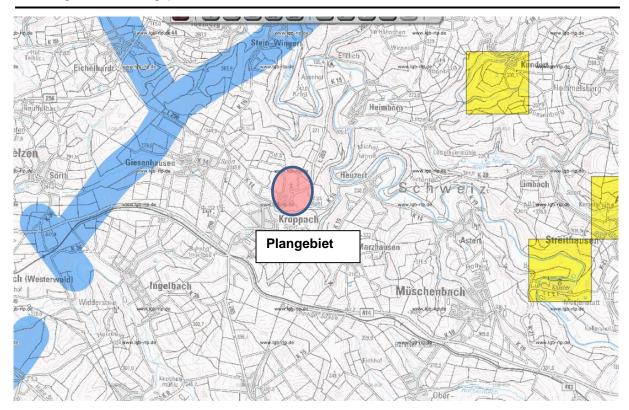


Abbildung 3: Auszug aus dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Erläuterung:

Gelbe Einfärbung: Information aus Rutschungsdatenbank: Massenbewegung (Tagesbruch, Rutschung, Steinschlag)

Blau: Radonpotential

Es werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen Ziff. 9.4 enthalten, die eigenverantwortlich von den Bauträgern zu beachten sind. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Bergbau/Altbergbau

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Pfalzburg" (Dachschiefer), "Lullu II" sowie "Lullu III" (beide Eisen) liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Die Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen Ziff. 9.3 enthalten, die eigenverantwortlich von den Bauträgern zu beachten sind.

Hochwasserschutz

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist auf das innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Fließgewässer 3. Ordnung ohne Namensbezeichnung hin, welches entlang der östlichen Seite des Plangebiets in südlicher bzw. südöstlicher Richtung fließt. Das Gebiet liegt in Hanglage unmittelbar an der Tiefenlinie des Tales

des o.g. Gewässers. Im Rahmen einer Gefährdungsanalyse wurde dieser Bereich aufgrund einer hohen bis sehr hohen Abflusskonzentration als Entstehungsgebiet für Sturzfluten nach Starkregenereignissen identifiziert (siehe Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung VG Hachenburg - Hochwasserinfopaket). Insbesondere für die Grundstücke 196, 194, 192 und 204 im Südwesten des Planungsbereichs kann eine Gefährdung bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, dies bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Die angesprochenen Grundstücke sind bebaut, allerdings liegen die Gebäude in den oberen Hangbereichen. Mit der geplanten Erweiterung der überbaubaren Flächen in niedriger gelegene Bereiche ist eine mögliche Gefährdung durch Sturzfluten gegeben. Die nordöstliche Baugrenze wird daher orientiert an den Gebäudebestand zurückgenommen, um eine zukünftige Erweiterung in Richtung Tallage zu vermeiden.

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Umwandlung eines Sondergebiets, das der Erholung dient (SO_{Woch} nach § 10 BauNVO), in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Bislang waren nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser in 1-geschossiger offener Bauweise und mit einer überbaubaren Grundfläche von 100 m² zulässig. Wie dargelegt, hat sich in der Vergangenheit eine Dauerwohnnutzung etabliert. Entsprechend der baulichen Nutzung im restlichen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Auf dem Triesch" sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung die allgemeinen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese einschränkenden Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** dienen weiterhin zur vorsorglichen Vermeidung von Störungen in Form von Lärm und sonstigen Immissionen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Wochenendhausgebiet laut aktuell gültigem

Bebauungsplan mit GRZ 0,2 und GFZ 0,2 festgelegt. Die neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans "Auf dem Triesch" für die angrenzenden Wohnbauflächen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich wird für eine Höhenbegrenzung der Gebäude (H) als Höchstmaß vorgegeben, die rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die vorhandenen Gebäude sind durchgängig mit niedriger Gebäudehöhe über Geländehöhe bzw. über das Straßenniveau errichtet. Ohne Festlegung einer Obergrenze können sich, auch infolge der steilen Geländesituation, städtebauliche Fehlentwicklungen einstellen. Da sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig sind wird eine differenzierte Festlegung der Gebäudehöhe vorgenommen. So ist beim Flachdach und flachgeneigtem Dach von 0 bis 15 Grad die Höhe auf 8,0 m beschränkt. Pultdächer ab 16 Grad dürfen mit der oberen Dachbegrenzungskante eine Höhe von 8,5 m, sonstige geneigte Dachformen ab 16 Grad (z.B. Satteldach, Walmdach) dürfen eine Höhe von 10,0 m aufweisen. Als unterer Bezugspunkt von H gilt die Höhenlage des Schnittpunkts der Gebäudekante am tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes. (= Talseite). Oberer Bezugspunkt von H ist die obere Dachbegrenzungskante (am First bei geneigtem Dach bzw. an der Oberkante Attika beim Flachdach).

Innerhalb des Plangebiets ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgeschrieben. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, um den dörflichen Ein- bis Zweifamilienhauscharakter zu gewährleisten. Mit diesen einschränkenden Vorgaben soll außerdem eine siedlungsstrukturell und landespflegerisch unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden werden.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung der pro Gebäude zulässigen Anzahl der Wohneinheiten leitet sich aus den Erfahrungen in anderen Baugebieten ab. Die Ausnutzung dieser nahezu unbeschränkten Chancen zum Bau von Mehrfamilienhäusern führt immer wieder zu Problemen mit den alteingesessenen Anliegern und vor allem den unmittelbaren Nachbarn, die sich plötzlich mit einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie den anschließenden Problemen in Bezug auf Zunahme des Ziel - und Quellverkehrs, wildem Parken, nicht ausreichende Infrastrukturanlagen usw. konfrontiert sehen.

Außerdem kann diese Entwicklung signifikante bodenrechtliche Spannungen zur Folge haben, da der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise nach sich zieht. Dadurch ist auch das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet.

Gerade in dem überwiegend durch Ein - und Zweifamilienhäuser geprägten Plangebieten und der auch darauf abgestellten Infrastrukturanlagen ist zu befürchten, dass es durch die überproportionale und ungesteuerte Verdichtung der Bebauung zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Umwandlung der baulichen Eigenart der betroffenen Bereiche kommen wird.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenverkehrsflächen und Fußwegen gilt klarzustellen, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung (z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) freizuhalten sind. Au-

ßerdem ist vor Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, wird auf gestalterische Vorgaben verzichtet. Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Auf dem Triesch" beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich auf die Festlegung der Dachformen. Es sind nur geneigte Dachformen (Satteldächer und Walmdächer) und eine Mindestdachneigung von 15° vorgeschrieben. Zwischenzeitlich wurde innerhalb des Plangebiets auch ein Flachdach errichtet. Daher wird auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet. Die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch Rechtsprechung untermauert wird und dem gegenwärtigen Planungswunsch vieler Bauherrn und der modernen Baukultur entspricht.

6.3 Landespflegerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Darlegung landespflegerischer Aussagen zur Bebauungsplanung erfolgt in Kap. 7. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Artenschutz und übergeordnete Ausweisungen sowie NATURA 2000 einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen detailliert aufgeführt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind, gelten gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung wird auf die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen für das Plangebiet verzichtet. Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen sind zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebiets und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Sie dienen weiterhin zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, die mit einer Bebauung zwangsläufig einhergeht.

So ist eine flächige Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Hierbei sind je angefangene 500m² Baugrundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die empfohlene Artenauswahl ist in einer Pflanzenvorschlagsliste dargelegt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist weiterhin der Hinweis aufgenommen, dass die Rodung vorhandener Gehölze und Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen sind.

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen

Belangen des Naturschutzes einerseits und den Erfordernissen zur Schaffung von Wohnbauland andererseits zu erreichen.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind vorhanden und werden weitestgehend gemäß der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Die *Bergstraße* ist bereits endgültig hergestellt. Im Zuge der Erschließung ist die Ortsgemeinde hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgeblieben und hat den Wendehammer sowie den Endast der *Bergstraße* verringert. In der vorliegenden Planänderung wurde dieser Rückbau berücksichtigt.

Der untere südöstliche Planbereich wird von der Straße *An der Kapelle* erschlossen, die weiterführend auf die Landesstraße L 265 mündet. Das zur Erschließung des südöstlichen Teils des Plangebiets vorgesehene Wegeverbindungsstück *An der Kapelle* ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vollständig als Verkehrsfläche festgesetzt und erfüllt darüber hinaus nicht die Voraussetzungen einer Erschließungsstraße. Vielmehr hat dieser Wegeabschnitt den Charakter eines befestigten Wirtschaftsweges. Eine ordnungsgemäße Anbindung an das übrige Straßennetz fehlt daher, was hinsichtlich der geplanten Umwandlung in ein WA-Gebiet nicht den Erfordernissen der Bebauung entspricht. Daher bedarf es der Erweiterung des Bebauungsplans zumindest dahingehend, dass das besagte Wegeverbindungsstück bis zur Einmündung in die L 265 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, die dann künftig ebenfalls entsprechend den Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragssatzung herzustellen wäre (vgl. § 125 Abs. 1 BauGB). Der fehlende Teilabschnitt bis zur Einmündung auf die Landesstraße ist daher neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

6.5 Leitungsrechte / Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebiets verlaufen vorhandene Leitungen, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auf den privaten Baugrundstücken liegen. Zur Sicherung dieser Leitungen sind daher Dienstbarkeiten eingetragen. In der Planurkunde werden diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Es handelt sich um folgende Leitungen:

- 1. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Schmutzwasser).
- 2. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Regenwasser).
- 3. Wasserleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Wasserversorgung.
- 4. Telekommunikationsleitungsrecht zugunsten der Telekom

In der Planurkunde sind lediglich die Rechte gekennzeichnet, die sich auf unterirdische Leitungen beziehen. Daher sind insbesondere bezgl. der nicht eingetragenen, anderweitig bestehenden Rechte, Dienstbarkeiten oder Baulasten unbedingt das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis des Grundbuchamts einzusehen.

Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

7. BERÜCKSICHTIGUNG VON ÜBERGEORDNETEN VORGABEN UND UMWELTBELANGEN

7.1 Auswirkungen auf NATURA 2000

Östlich von Kroppach befindet sich das **FFH-Gebiet** "Nistertal und Kroppacher Schweiz" (Gebietsnummer FFH-5212-303), s. die folgende Abbildung.

Die minimalste Entfernung zwischen FFH- und Plangebiet beträgt 420m.

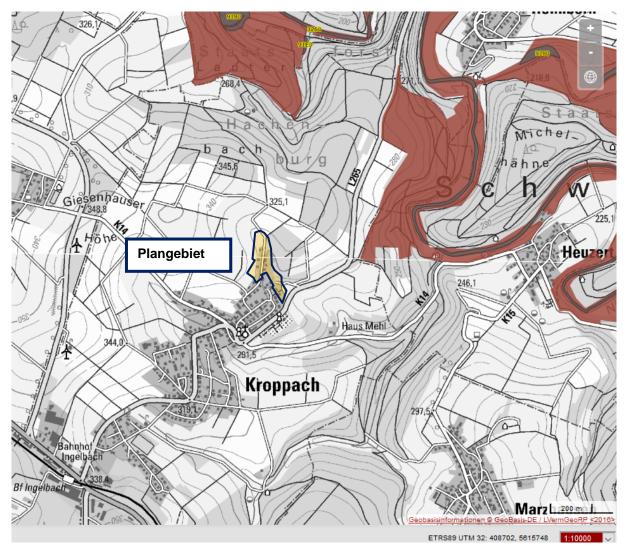


Abbildung 4: Teilflächen des FFH-Gebietes "Nistertal und Kroppacher Schweiz" (braun) mit Lebensraumtypen / LRT (grau) im Umfeld des Plangebiets (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

Die Bebauungs- / Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet haben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes. Baubedingte Staub- und Lärmimmissionen sind auf den Eingriffsort beschränkt.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- Verträglichkeit sind daher <u>nicht</u> erforderlich.

In über 5km Entfernung befindet sich bei Selbach (Sieg) eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets "Westerwald" (Gebietsnummer VSG-5312-401].

Durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit sind nicht erforderlich.

7.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten (alle heimischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet in erster Linie Vogelarten zu erwarten, die ihren Lebensraum im Siedlungsbereich / Gärten und in Waldrandbereichen haben, beispielsweise Amsel, Haussperling, verschiedene Meisenarten, Hausrotschwanz sowie Fledermausarten, hier insbesondere die siedlungsaffinen Arten wie bspw. die Zwergfledermaus.

Die Gehölzstrukturen und Wiesen- bzw. Rasenflächen stellen für Vögel und Fledermäuse Nahrungshabitate bereit. Siedlungstypische Strukturen wie Nischen und Spalten an Gebäuden sowie Zier- und Obstgehölze können sich als Brutplatz / Quartier und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse eignen. Ältere Bäume, bspw. ältere Obstgehölze bieten mit den vorhandenen Höhlen (bspw. resultierend aus Astabbrüchen) und Spalten in der Borke ein Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, die in Höhlen oder Nischen brüten und stellen potentielle Fledermausquartiere dar. Zudem stellen diese Gehölze sowie die weiteren Baum- und Heckenstrukturen für die sogenannten Freibrüter potentielle Neststandorte bereit. Bei den Freibrüter handelt es sich um eine Vogelgilde, die ihre Nester nicht in Höhlen oder Nischen, sondern frei, beispielsweise auf Bäumen oder in Sträuchern, baut. Zu dieser Gruppe zählen bspw. Buchfink, Singdrossel und Amsel. Diese Arten bauen jedes Jahr ihre Nester neu.

Genaue Untersuchungen des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet konnten aufgrund der Tatsache, dass es sich überwiegend um Privatgelände handelt, nicht durchgeführt werden.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, erläutert.

Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere, z.B. durch Rodung von Gehölzen mit Vogelnester oder durch Abriss von Gebäuden mit Fledermausbesatz.

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist von Abbrucharbeiten an Gebäuden und Rodungsmaßnahmen zwischen 01. März und 30. September generell abzusehen (Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen. Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Bespiele für Störungen sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Auch Eingriffe in Nahrungshabitate können Störungen des Aufzuchtserfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; solte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Durch die Bebauungs- / Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet können potenzielle Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen in geringem Maße verändert werden. Diese Veränderungen sind aber nicht so umfangreich, dass die Funktionsfähigkeit von vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich geschädigt wird. Es bestehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Durch Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1.10. und Ende Februar ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die freibrütenden Vogelarten ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen.

7.3 Lärmsituation

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden für eine bestehende Nutzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Auf dem Triesch". Der Änderungsbereich als auch der übrige Teil des Bebauungsplans sind Bestandsgebiete, die von Lärmeinwirkungen, insbesondere Immissionen ausgehend von der L 265, vorbelastet sind. Mit der Planänderung wird die hinsichtlich des Lärmschutzes sensiblere Nutzung Wochenendhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Für letztgenannte Nutzung liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau" um + 5 dB(A) höher als für ein Wochenendhausgebiet.

Aus den genannten Gründen hält die Ortsgemeinde an der vorliegenden Planung fest und sieht von weiteren lärmtechnischen Untersuchungen bzw. von Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen ab.

8. BODENORDNUNG

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

9. KOSTEN

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Kosten verbunden..

10. FLÄCHENBILANZ

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Gesamtfläche Baugebiet	2,19 ha	100%
Wohngebiet WA	1,37 ha	62,6%
Erschließung (Straßen und Fußwege)	0,23 ha	10,5%
Öffentliche Grünflächen	74 m²	0%
Private Grünflächen	0,46 ha	21,0%
aus der Planung entlassene Flächen	0,13 ha	5,9%