

Gemeinde Marzhausen



Bebauungsplan „Im Mühlenholz“

- BEGRÜNDUNG -

Planungsträger: Ortsgemeinde Marzhausen
57627 Marzhausen

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger



Inhaltsverzeichnis

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitungen aus den übergeordneten Zielvorgaben

- 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Zielvorgaben und Integration ins Ortsbild

2. Lage und Bestandsdarstellung des Baugebietes

- 2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandsdarstellung des Plangebietes

3. Planinhalte

- 3.1 Verkehrstechnische Erschließung
- 3.2 Bauliche Nutzung
 - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Bauweise
 - 3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.3 Grünflächen / Durchgrünung

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser
- 5.2 Entwässerungstechnische Erschließung
- 5.3 Energie- und Netzversorgung

6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 262 Einwohner (Stand: Dezember 2017; Quelle Statistisches Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Marzhausen in der Verbandsgemeinde Hachenburg, gelegen im Westerwaldkreis, ist eine konstante Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen.

Der Gemeinderat der die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Marzhausen plant und gestaltet, steht vor der Problematik, dass die Gemeinde derzeit über keine freien Baugrundstücke innerhalb des Ortsgebietes verfügt.

Da der Bedarf an Baugrundstücken anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Ortsgemeinde Marzhausen daher die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) als Anschluss und Erweiterung am nordwestlichen Rand der Ortslage.

Hier soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,37 ha eine Dorfgebietsfläche entstehen, die zum Einen neue Bauflächen für eine Wohnbebauung bietet, aber auch bestehende Dorfgebietsflächen mit einschließt, um auch künftig den von der Ortsgemeinde gewünschten Charakter eines Dorfgebietes zu regeln und zu gewährleisten. Auf den neuen Dorfgebietsflächen sollen ca. 7 neue Baugrundstücke entstehen. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), wurden Gestaltungspläne als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet.

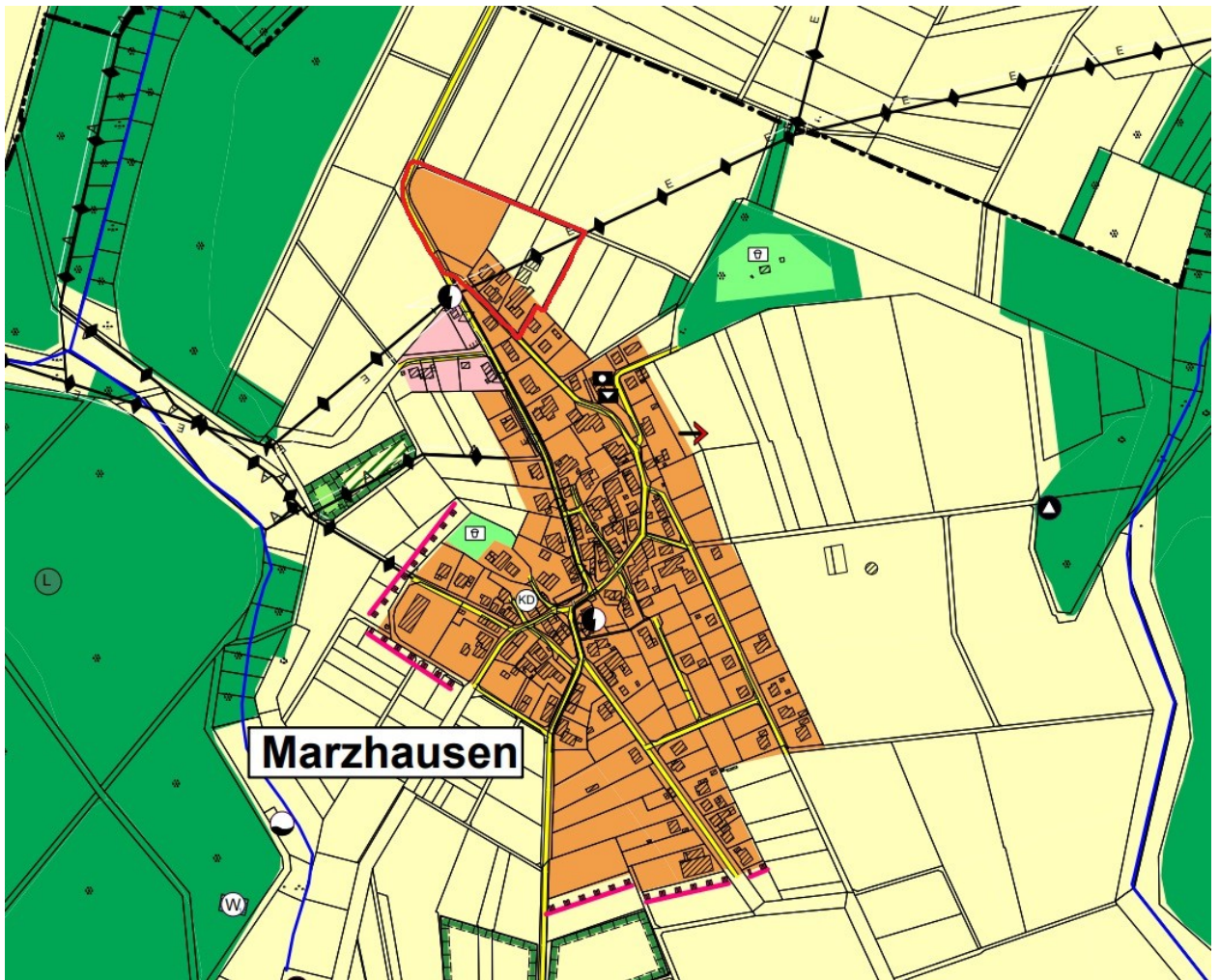
Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden mit Hilfe des Gemeinderates und der Bevölkerung in öffentlichen Sitzungen diskutiert.

Im Anschluss hat der Rat der Ortsgemeinde Marzhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mühlenholz“ beschlossen.

Das neu entstehende Dorfgebiet grenzt in südwestlicher Richtung an die bestehende Ortslage und ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hachenburg, als Dorfgebietsfläche dargestellt.

Demnach erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mühlenholz“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) siehe nächste Seite



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hachenburg mit Darstellung des Baugebietes als zukünftiges Dorfgebiet (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)

1.2 Zielvorgaben und Integration ins Ortsbild

Wie in Punkt 1.1 erwähnt, besteht aufgrund des Mangels an Bauplätzen in der Ortsgemeinde Marzhausen dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Nachfrage bauinteressierter Bürger gerecht zu werden und die künftige Entwicklung des Ortes zu gewährleisten.

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Dorfgebiet zu erweitern und Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zu erschließen. Die geplante Größe des Plangebietes berücksichtigt den voraussichtlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf und soll vorwiegend der Eigenentwicklung der Ortes dienen.

Dank der attraktiven Ortslage, direkt an der landschaftlich reizvollen Kroppacher Schweiz gelegen und nahe des abfallenden Talzuges zur Nister, ermöglicht Marzhausen das nach wie vor beliebte Wohnen im dörflichem Umfeld.

Auch die Lage des Plangebietes mit einer leichten Westhangausrichtung und den damit einhergehenden Blickbeziehungen über den Landschaftsraum Kroppacher Schweiz bietet eine ganz besondere Qualität für die künftigen Bewohner.

Marzhausen erfreut sich über ein reges und intaktes Dorfleben mit diversen Vereinen und jährlich stattfindenden Feiern und Festlichkeiten. Der Ort verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Grillhütte sowie einen Jugendraum, welche den sozialen Austausch gewähren und die Dorfgemeinschaft stärken.

Geprägt ist die Gemeinde von dörflichen und landwirtschaftlichen Strukturen. Neben einem Vollerwerbsbetrieb gibt es diverse Nebenerwerbsbetriebe, die in der Erzeugung von landwirtschaftlichen Gütern tätig sind. Entsprechend hoch ist die Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe für die Gemeinde.

Diese und andere Gründe sorgen auch innerhalb der Bevölkerung für ein reges Interesse, langfristig an diesem Ort zu wohnen. Folglich muss die Gemeinde rechtzeitig mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen beginnen, um frühzeitig einer sonst drohenden Abwanderung entgegen zu wirken.

Dieses führte letztendlich zu dem Bebauungsplan „Im Mühlenholz“, der in Form eines Dorfgebietes MD gemäß §5 BauNVO, den Charakter des Dorfgebiet der Gemeinde Marzhausen behutsam weiterentwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Dorfgebietsfläche, die eine künftige Bebauung ermöglicht, um der Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung Rechnung zu tragen, sowie die bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung integriert und eine künftige Weiterentwicklung gewährleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mühlenholz“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den vom Gemeinderat beschlossenen räumlichen Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Gemäß den Überlegungen und Berechnungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LpflP) ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kompensierbar. Folglich besteht ein Rest-Kompensationsbedarf den die Ortsgemeinde Marzhausen mit Hilfe von Flächen und Maßnahmen aus ihrem Ökokonto abdecken kann.

2. Lage und Bestandsdarstellung des Baugebietes

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Marzhausen liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ und dort innerhalb des Westerwaldkreises in der „Kroppacher Schweiz“.

Als Ortsgemeinde im nordwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg gelegen, beträgt die Entfernung zum städtischen Mittelzentrum der Verbandsgemeinde, die Stadt Hachenburg, ca. 8 Kilometer.

Marzhausen ist erschlossen über die Kreisstraße K15, die ca. 2 Kilometer westlich an die überregionale Bundesstraße B 414 angeschlossen ist.

Im Umkreis von ca. 5 Kilometer gibt es zwei nahe gelegene Bahnhaltepunkte / Bahnhöfe die an das Netz „Eisenbahnstrecke Oberwesterwald“ angeschlossen sind. Marzhausen ist generell verkehrstechnisch gut an das Verkehrsnetz im Westerwaldkreis angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,37 Hektar und ist in westlicher Richtung leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 297 und 307 m über NN. Das leichte West-Gefälle hat nur geringe Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke.

2.2 Bestandsdarstellung des Plangebietes

Gemäß der geologischen Karte von Rheinland-Pfalz (Blatt 5312 – Hachenburg) liegt das Plangebiet im Bereich des devonischen Grundgebirges.

Klimatisch gehört es zum Gebiet des ozeanischen Berglandklima mit relativ regenreichen Sommern und kühlen Wintern.

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, erst in westlicher Richtung gibt es im Bereich des beginnenden Laubwaldes vereinzelnde Grabenparzellen.

Im Gebiet sind keine Schutzgebiete oder pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Flächen verbreitet bzw. katalogisiert.

Südöstlich schließt der Planbereich unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet an.

Die Bebauung des angrenzenden Gebietes ist als offen zu bezeichnen.

Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind überwiegend als geneigte Dächer ausgebildet.

Das Bestandsgebiet ist durchmischt von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Im Planbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Nutztviehhaltung und Lagerflächen für landwirtschaftliche Güter.

Nördlich und westlich der Grenze des Planbereiches schließt überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland an, das rund 80 m westlich an einen Laubmischwald grenzt und nördlich in eine Hanglage des Talzuges der Nister abfällt.

Das Plangebiet ist in süd-südwestlicher Richtung begrenzt durch den Straßenverlauf der K15 und einer Lindenreihe, die eine räumliche Abgrenzung zur Straße darstellt. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg entlang des Planbereiches.

3. Planinhalte

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Schulstraße“ die an die Kreisstraße K15 „Hauptstraße“ angebunden ist.

Die gut ausgebaute Straßenparzelle „Schulstraße“ verfügt über die erforderlichen Versorgungsleitungen um das Plangebiet anzuschließen.

Im westlichen Planbereich werden die Bauflächen von einer von der „Schulstraße“ abgehenden Stichstraße erschlossen.

Die neue Stichstraße mit Wendehammer soll niveaugleich ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße erhält eine allgemeine Verkehrsbreite von 6,00 Meter.

Der zentral liegende Wendehammer ist mit 12,00 Meter Durchmesser entsprechend der gültigen RAST Empfehlung dimensioniert und ermöglicht auch Versorgungsfahrzeugen die Wendemöglichkeit.

Die bestehende Bebauung sowie die landwirtschaftlichen Gebäude im östlichen Planbereich sind direkte Anlieger der „Schulstraße“, hierfür wird keine neue Erschließungsstraße erforderlich.

Die Nutzung des Wirtschaftsweges Flurstück 163, im angrenzenden Bereich zum Bebauungsplan, bleibt für den landwirtschaftlichen Verkehr bestehen.

3.2 Bauliche Nutzung

Beschreibung und Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich am benachbarten baulichen Bestand.

Das Gebiet dient gemäß §5 Abs.1 BauNVO als Dorfgebiet der Unterbringung von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten soll vorrangig Rücksicht genommen werden.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine offene Bauweise vor, um der baulichen Entwicklung eines Dorfgebietes gerecht zu werden.

3.2.1 Art der baulichen Entwicklung

Das Gebiet soll als Dorfgebiet dem dörflichen Charakter der Gemeinde stärken und das bestehende Dorfgebiet in nordöstlicher Richtung erweitern.

Dieser Prämisse folgend wird die Art der Nutzung im Planbereich auf ein „Dorfgebiet“ (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt.

Durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, passt sich das Baugebiet dem bestehenden Ortsbild sowie der angrenzenden Flächen an.

Art der baulichen Nutzung:

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

Dorfgebiete (MD) gemäß §5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gemäß §5 Abs.2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, Nutzgärten und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbe

Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs.6 (1) BauNVO:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt und davon abgeleitet.

Aufgrund des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes, könnte eine Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude im gesamten Planbereich, eine zu hohe Verdichtung sowie starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen lassen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

Um der angrenzenden Bebauung, dem Bestand innerhalb des Planbereiches sowie der im östlichen Planbereich liegenden Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen, die mit Hilfe der jeweiligen Baunutzungsschablone im Plan dargestellt sind.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden werden und die Versiegelung auf ein einem Dorfgebiet entsprechenden Mindestmaß reduziert werden.

Zudem soll durch eine Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude, eine Abstufung zum Ortsrand erreicht werden um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

- Grund- und Geschossflächenzahl
Um eine dem dörflichen Umfeld entsprechende Verdichtung zu erreichen, ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Höchstwert von **0,4** festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal **0,8** zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse und Höhe
Um eine geordnete Höhenstaffelung zu erreichen erfolgen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO zudem Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen.

Diese sieht im westlichen Baufeld **zwei (II)** Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe von **8,50 Meter / 10,00 Meter**, sowie im östlichen Baufeld **drei (III)** Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe von **10,00 Meter / 15,00 Meter** vor, dargestellt durch die jeweilige Baunutzungsschablone.

Dieses Maße beziehen sich auf die festgelegten Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Mitte des Wendehammers nach Fertigstellung der Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Oberster Bezugspunkt:

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten).

3.2.3 Bauweise

Um dem Ortsbild gerecht zu werden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise

werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete Bebauung zu erreichen und die offene Bauweise zu regulieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eingegrenzt. Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baulinien gemäß § 23 Abs.3 BauNVO vorgegeben.

3.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, die Ortsentwicklung positiv weiter zu entwickeln ohne den Dorfcharakter zu stören.

Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper zu, um auch dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen.

Um dennoch eine ortsbildstörende Gestaltung zu verhindern, werden bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) für den Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes, Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Stützmauern sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen.

Die Baufelder ermöglichen eine individuelle Form des Baukörpers, um eine sich in das Ortsbild einfügende Außengestaltung zu erreichen, sollen die Fassaden und Außenwände verputzt oder als Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Zur Anpassung der Bebauung an die angrenzende Baustrukturen sind im Bebauungsplan Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen.

Um den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser zu genügen und deren Bau nicht zu erschweren, wird speziell für diese Bebauungsart eine geringe Dachneigung ermöglicht.

Im Westerwaldkreis waren ursprünglich dunkle Dacheindeckungen üblich, in neueren Baugebieten wurden aber auch zunehmend rote Dacheindeckungen verwendet, so dass die Festsetzung ausschließlich dunkler Dacheindeckungen nicht mehr vertretbar ist. Dennoch sollte von Bauwilligen freiwillig auf rote Dacheindeckungen verzichtet werden, um das ursprüngliche Ortsbild aufrecht zu erhalten. Es wird empfohlen die Dacheindeckungen in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren für Solarthermie in bzw. auf der Dachfläche sind generell zulässig.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies- /Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind gemäß § 10 Abs.4 LBauO nicht zulässig.

3.3 Grünflächen / Durchgrünung

Die Planung des neuen Baugebietes „Im Mühlenholz“ sieht nicht nur die Ausweisung neuer Grundstücke bzw. Bauplätze vor, sondern weist auch Grünflächen aus.

Im westlichen Bereich wird die bereits bestehende Linden-Reihe um weitere Linden ergänzt und somit eine harmonische und Ortsbild prägende öffentliche Grünfläche erzeugt, die den Planbereich von der Hauptstraße abgrenzt.

Im Norden und im Osten des Gebiets ist eine private Grünfläche vorgesehen als Saumbereich zur freien Landschaft. Diese Fläche dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, schafft den Übergang zur freien Landschaft und hat darüber hinaus eine Ausgleichsfunktion.

Für eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes werden vorhandene schützenswerte Hochstämme als Erhaltungsmaßnahme festgesetzt.

- Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.
- Alle Erhaltungsbindungen fließen ebenfalls rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.
- Die Flächen für die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umgebungsgebietes.

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzung des landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen.

So sind im Groben durch die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen und die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen.

Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe

sichergestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie das die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung um zusammenhängende artenarme, intensiv genutzte Mähwiesen handelt, finden sich dort keinerlei strukturgebende Landschaftsbestandteile. Die unmittelbar östlich angrenzende Bestandsbebauung ist bisher nicht optimal in die Landschaft eingebunden und zeigt im Bereich des Planraumes eine Unregelmäßigkeit im Grundriss, die die neue Bebauung teilweise schließen wird.

Es ist geplant, das neue Dorfgebiet im Süden und Westen mittels eines 4 – 6 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit der bereits bestehenden Linden-Reihe in die Landschaft einzubinden. Dadurch wird sich der künftige Ortsrand zum einen harmonischer in das bestehende Landschaftsbild einfügen als der bisherige. Zum anderen ist die vorgesehene Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Büschen als strukturbereichernd zu werten.

Zusätzlich entspricht der Standort des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg und entspricht somit den landesplanerischen Vorstellungen.

Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahmen erstrecken sich über die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 und die Schutzmaßnahme S1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie über die externen Maßnahmen E1 und E2 innerhalb der Gemarkung Marzhausen.

Die rechnerisch ermittelten Werte der Ausgleichsbilanz dienen lediglich als Anhaltspunkt, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, die Aussagen über ein fundiertes Bewertungsverfahren im Falle eines Eingriffes im Rahmen des § 1a BauGB macht. Dem zufolge beruht die Eingriffsbewertung letztendlich auf einer objektiven, fachlich einwandfreien Sicht, die keinen Anspruch auf rechnerische Richtigkeit im mathematischen Sinne erheben kann.

Der Rat der Ortsgemeinde Marzhausen hat die verschiedenen Belange des Wohnflächenbedarfs einerseits und der Landespflege andererseits ausreichend abgewogen. Er sieht sich durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in ihrer Planungsfreiheit eingeschränkt und sieht die Kompensation in Art und Ausmaß mehr als ausreichend im Verhältnis zur geplanten Maßnahme an.

Die vollständige Flächen- und Ausgleichsbilanz ist dem beiliegenden landespflegerischen Begleitbeitrag zu entnehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Maßnahmen auf sog. Sammelausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt werden. Sie dienen der Kompensation der Eingriffe der Gemeinde sowie auch der Privateigentümer. Die Flächen zur Kompensation werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Gemäß §§ 9 Abs. 1a, 135a – 135c BauGB kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen erheben, sofern

die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie den künftigen Gemeindeflächen zugeordnet werden.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme A1 und die externe Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf der Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeinde Hachenburg sichergestellt.

Die Anschlüsse des neuen Baugebietes „Im Mühlenholz“ können durch den Anschluss und die Weiterführung des bestehenden Leitungsnetzes „Hauptstraße“ und „Schulstraße“, gesichert werden.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Hachenburg vorzunehmen. Hierüber kann dann auch der für die Wohnbebauung notwendige Brandschutz abgedeckt werden.

5.2 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die anfallenden Abwässer in Form von Schmutzwasser werden in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der zentralen mech.--biologischen Kläranlage in Kroppach zugeführt.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der vorliegenden Genehmigung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur eingeleitet.

Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Westen geneigten Gelände. Aufgrund der Topographie muss das aus dem nordöstlich gelegenen Außengebiet auf das Plangebiet zulaufende Außengebietswasser aufgefangen und schadlos an den neuen Wohnbauflächen vorbei abgeleitet werden.

Die Außengebietsentwässerung ist Bestandteil des Niederschlagswasserkonzept.

Private Regenrückhaltung/ Versickerung:

Die neu entstehende Bebauung und die damit einhergehende Teilversiegelung bisheriger Grünflächen haben zur Folge, dass Niederschlagswasser nicht mehr in diesem Maß versickern kann. Daher kommt es zu mehr oberirdischem Abfluss und verminderter Grundwasserneubildung. Um diesen Begleiterscheinungen entgegen zu wirken, werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Mühlenholz“

der Einsatz von versickerungsfähigen Belägen im Falle von Zufahrten o. Ä. vorgeschrieben.

Des Weiteren trägt die leicht verminderte GRZ von 0,4 zur geringeren Versiegelung des Gebietes bei.

Von weitergehenden Einschränkungen wird abgesehen, um den gestalterischen Spielraum der privaten Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch ist eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

Einleitungsgenehmigung / Wasserrechtliche Erlaubnis:

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch wird das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5.3 Energie- und Netzversorgung

Sämtliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Stromversorgung/ Telekommunikation/ Netzausbau

Im Plangebiet sind Anlagen zur Energieversorgung in Form von Strom- und Kommunikations- Versorgungsleitungen vorhanden.

Das Plangebiet wird im Bereich des östlichen Bestandsgebietes von KV-Freileitungen überspannt. Die Leitungen sind mit ihrem Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

Derzeit ist nicht geplant die bestehende Freileitungen in diesem Bereich auf Erdverkabelung umzubauen, von daher erfolgt auch weiterhin die Darstellung der Freileitungen mit ihren Schutzstreifen in der Planzeichnung.

Für den westlichen Planbereich ist vorgesehen, die Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes als Erdkabel zu führen, um die Nutzbarkeit der Bauflächen zu optimieren.

Gasversorgung

Derzeit ist im Planbereich kein Gasnetz geplant.

6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

Verbandsgemeindewerke Hachenburg:

Zur Entwässerung des Baugebietes ist es erforderlich, dass die Eigentümer ihre Anschlussleitungen entsprechend verlegen. Außerdem sollte, soweit möglich, die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden.

Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den textlichen Festsetzungen vermerkt.

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM):

Zur Stromversorgung des Wohngebietes ist ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz vorgesehen, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

Deutsche Telekom GmbH, Koblenz:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Sämtliche Baumaßnahmen sind mind. 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt 2 in Koblenz anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Müssen im Zuge der Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen.

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen.

Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz- und pflegegesetz der Meldepflicht unterliegen.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Marzhausen befindet sich im vollständigen Besitz des im westlichen Planbereich, in der Flur 20 liegenden Flurstück Nr. 154.

Im östlichen Planbereich, in der Flur 20 auf den Flurstücken Nr. 151, 152, 153 ändert sich nichts an den bestehenden Eigentumsverhältnissen, da sich diese ausschließlich in privaten Besitz befinden und durch den Bebauungsplan unangetastet bleiben. Somit ist zur Realisierung des Bebauungsplanes eine Umlegung gemäß §45 ff BauGB **nicht** erforderlich.

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	Prozentuale Anteil an der Gesamtfläche
<u>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> Dorfgebiet (MD)	13.670 m ²	100%
Brutto Baufläche Dorfgebiet (MD) Bruttobauland / Grundstücke	11.138 m ²	81,50%
Netto Baufläche Dorfgebiet (MD) Bebaubare Fläche	8.189 m ²	
MD (Bruttobauland) x GRZ = 11.138 m ² x 0,4		
Verkehrsflächen	554 m ²	4,00%
Öffentliche Grünflächen	733 m ²	5,40%
Private Grünflächen	1.245 m ²	9,10%
Ersatzmaßnahme (E1) Externe Ausgleichsmaßnahme	1.195 m ²	
Ersatzmaßnahme (E2) Externe Ausgleichsmaßnahme	2.500 m ²	
Gesamtfläche Bebauungsplan	13.670 m²	100,00%

9. Rechtliche Grundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Pflanzenliste:

Obstgehölze

Brettacher Bühler	Frühzwetsche
Jakob Lebel	Hauszwetsche
Rote Sternrenette	Mirabelle von Nancy
Roter Bellefleur	Ontariopflaume
Rheinischer Bohnapfel	Große Grüne Reneklode
Schöner von Boskoop	
Prinz Heinrich	
Weißer Klarapfel	
Schöner aus Herrnhut	
Hedelfinger Riesen	
Herzkirsche	
Knorpelkirsche	
Sunburst	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel

Ausfertigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Textfestsetzungen und der Planurkunde stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Marzhausen,.....

.....
Hans-Günther Mohr
(Ortsbürgermeister)