

BEBAUUNGSPLAN „GROßES STÜCK“ ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE MÖRSBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan
bestehend aus:

- 1. PLANURKUNDE**
- 2. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- 3. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

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

Stand: 29.03.2010

UMWELT-PLAN REDLIN

Dipl.-Ing. Claudia Redlin; Stadtplanerin
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: c.redlin@u-plan-redlin.de
www.u-plan-redlin.de



Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen	4
1.	Art der Baulichen Nutzung	4
2.	Mass der baulichen Nutzung und Bauweise	4
2.1.	Höhe baulicher Anlagen.....	4
2.2.	Bauweise sowie stellung der baulichen Anlagen	4
3.	Höchstzahl zulässiger Wohnungen	4
4.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
5.	Versorgungsleitungen.....	5
5.1.	20kV- Freileitung - oberirdisch	5
5.2.	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - unterirdisch	5
6.	Massnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft	6
6.1.	Landespflegerische Maßnahmen.....	6
6.2.	Pflanzgebote	6
6.3.	Pflanzliste	6
7.	Gestalterische Festsetzungen	7
7.1.	Dachform	7
7.2.	Materialen	7
7.3.	Farbgestaltung	7
7.4.	Solaranlagen.....	7
8.	Hinweise	8
8.1.	Hinweise für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen.	8
8.2.	Sonstige Hinweise	8
II.	Begründung	9
1.	Einleitung	9
1.1.	Anlass der Planung.....	9
1.2.	Erforderlichkeit der Planung.....	10
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
2.	Städtebaulichen Rahmenbedingungen	10
2.1.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	10
2.2.	Verkehrerschliessung.....	10
2.3.	Technische Erschließung.....	11
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
3.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11

3.3.	Gestalterische Festsetzungen	11
3.4.	Immissionsschutz	11
3.5.	Ver- und Entsorgung.....	12
3.6.	Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen	12
4.	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz.....	13
4.1.	Bodenordnung	13
4.2.	Kosten.....	13
4.3.	Flächenbilanz.....	13
III.	Umweltbericht	14
1.	Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen	14
1.1.	Umweltprüfung.....	14
1.2.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	14
1.3.	Geschützte Biotope und Arten	14
2.	Einleitung	15
2.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	15
2.2.	Darlegung der maßgeblichen umweltrelevanten Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	15
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.1.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
3.1.1	Schutzgüter.....	16
3.1.2	Auswirkungen auf übergeordnete Planvorgaben, Schutzgebiete, Natura 2000 und den Artenschutz.....	20
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
3.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	22
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
3.3.	Eingriffsbilanz und Kompensationsmaßnahmen.....	22
3.3.1	Bilanzierung / Wertung des Eingriffs	22
3.3.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	23
3.3.3	Eingriff / Ausgleich	24
3.3.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
4.	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	26
4.1.	Beschreibung der angewandten Untersuchungs- und Bewertungsverfahren / Vorgehensweise	26
4.2.	Monitoring	26
4.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
5.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	30

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Mörsbach

Auftragnehmer: UMWELT-PLAN REDLIN

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

Dipl. Ing. Sascha Langenstein, Raum- und Umweltplanung

Dipl. Ing. Claudia Renz, Landespflege

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Großes Stück“. Entgegenstehende Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Großes Stück“ haben auch weiterhin Gültigkeit und gelten auch für die Änderungsflächen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 1 und 4 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) der baulichen Anlagen darf maximal 10.0m betragen. Unterer Bezugspunkt der Höhe ist die natürliche Geländeoberfläche lotrecht in der Mitte der baulichen Anlage gemessen.

2.2. BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gebäude sind in offener Bauweise nur als Einzelhäuser und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3. HÖCHSTZAHL ZULÄSSIGER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsoffen zu befestigen, soweit Belange des Grundwasserschutzes (z.B. Umgang mit oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen) oder Belange des Betriebsablaufs nicht entgegenstehen.

Hinweis:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne).

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist möglich.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.1. 20kV- FREILEITUNG - OBERIRDISCH

Hinweis:

In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig, insbesondere nicht die Unterbauung der Leitung. Ausnahmen in Form von Nebengebäuden können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall überprüft werden muss. Diese Überprüfung kann aus Sicherheitsgründen nur durch KEVAG-Fachpersonal erfolgen. Die Festsetzung des eingetragenen Schutzstreifens trägt einer DIN-VDE-Vorschrift Rechnung, nach der zu nicht isolierten Leitungen zum Schutz gegen direktes Berühren ein Mindestsicherheitsabstand einzuhalten ist.

Im Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher die Anlagen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern.

5.2. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG - UNTERIRDISCH

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Grundstück Flur 1, Parzelle 170/4 sind durch entsprechende Leitungen sowie durch die Eintragung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück Flur 1, Parzelle 170/3 sicherzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

6.1. LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch und als Wiesen zu nutzen.

6.2. PFLANZGEBOTE

Auf der in der Planurkunde mit Zeichensymbol gekennzeichneten Fläche sind 2 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planurkunde mit Zeichensymbol () gekennzeichneten Fläche ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch eine 2-reihige Baum-Strauchhecke einzugrünen. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 11 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen.

Hinweis:

Die Pflanzung sollte spätestens zwei Jahre nach dem Bau des Wohngebäudes erfolgen.

6.3. PFLANZLISTE

Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden.

Hinweise zur Artenauswahl:

Laubbäume 1. Ordnung:	Stammumfang 14-16 cm,
Laubbäume 2. Ordnung:	Stammumfang 12-14 cm,
Sträucher:	2xV, 60-100 cm.

Laubbäume 1. Ordnung

Walnuss	(Juglans regia)
---------	-----------------

Laubbäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gewönl. Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Apfelsorten:

Boikenapfel	Kaiser Wilhelm
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Geflammtter Kardinal	Roter Eiserapfel
Gravensteiner	Schafsnase

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche	Braune Leberkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumensorten:

Anna Späth	Große Grüne Reneklade
Hauszwetschge	Löhrpflaume
The Czar	

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhl.-Pf.)

7.1. DACHFORM

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit mind. 15° Neigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen mit einer Grundfläche bis maximal 15 m² kann eine abweichende Dachform zugelassen werden.

7.2. MATERIALEN

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien unzulässig. Dacheingrünungen sind generell zugelassen.

7.3. FARBGESTALTUNG

Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene bzw. dunkelgraue, dunkelbraune oder dunkelrote Materialien als Dachpfannen zulässig. Zusätzlich sind Zinkbleche, die vorgewittert hell anthrazitfarben sind, sowie Naturschieferedeckungen zugelassen. Glänzend glasierte, blinkende, reflektierende, grelle Dacheindeckungen sowie mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind unzulässig.

7.4. SOLARANLAGEN

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in bzw. auf der Dachfläche sind zulässig.

8. HINWEISE

8.1. HINWEISE FÜR DIE ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist als Eingriffsverursacher ausschließlich der private Grundstückseigentümer zu nennen. Im vorliegenden Fall ist es möglich, die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück des Eigentümers durchzuführen. Die Umsetzung der festgelegten landespflegerischen Maßnahmen ist im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

8.2. SONSTIGE HINWEISE

(nicht rechtsverbindlich)

Landesamt für Geologie

Der Oberboden ist zu Beginn jeglicher Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Archäologie Außenstelle Koblenz

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Trier

Im Planbereich befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen, welche zu sichern sind und nicht überbaut werden dürfen.

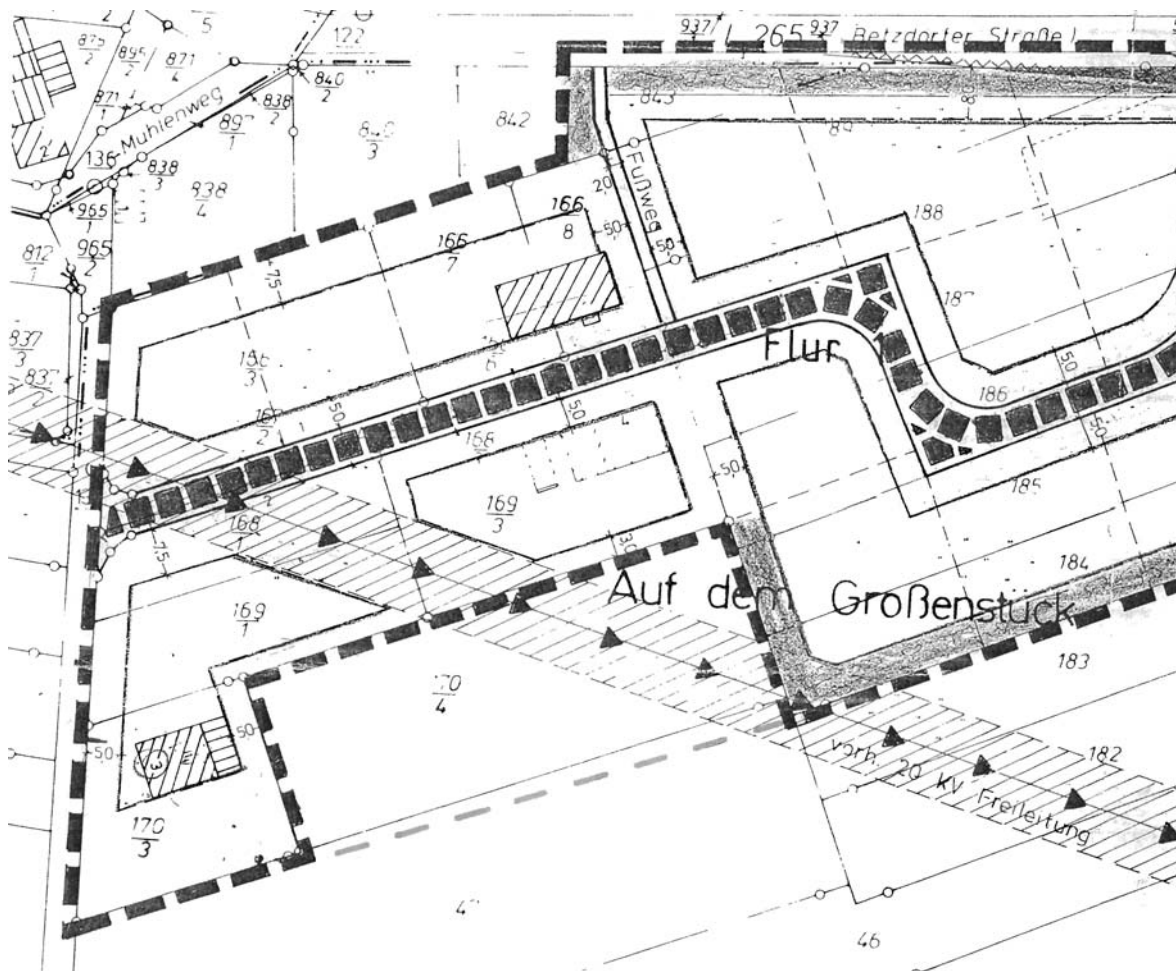
Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.

II. BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mörsbach möchte dem Wunsch eines privaten Bauherrn zur Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet Rechnung tragen. Das in Frage kommende Grundstück grenzt unmittelbar an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Großes Stück“. Die Erschließung kann privatrechtlich über eine Dienstbarkeit gesichert werden. Da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung sprechen, hat der Gemeinderat am 21.08.2009 die Änderung des Bebauungsplan „Großes Stück“ dahingehend beschlossen, dass das Grundstück Flur 1, Parzelle 170/4 mit in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen und die Fläche entsprechen der umliegenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.



Lageplanausschnitt Bebauungsplan „Großes Stück“

1.2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Flächen liegen derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sondern im unbeplanten Außenbereich.

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist im Außenbereich abgesehen von wenigen privilegierten Vorhaben eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an einen bestehenden Bebauungsplan ist daher die Ausweisung einer Baufläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Baugesetzbuch 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 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist das geplante Änderungsgebiet zwar nicht als Baufläche dargestellt, allerdings handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Ausweisung des Flächennutzungsplans kann daher eine Ableitung aus dem übergeordneten Bauleitplan angenommen werden.

2. STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Da die Bebauungsplanänderung nur die Ausweisung eines einzelnen Wohnbauvorhabens betrifft werden nachfolgend nur die auf das konkrete Planvorhaben bezogenen Daten angeführt und auf eine Darlegung der übergeordneten Belange verzichtet, mit Ausnahme der Betrachtung der Umweltschutzbelange.

2.1. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das ca. 2400 m² große Grundstück grenzt südlich an die bebauten Grundstücke des älteren Wohngebiets „Großes Stück“ an und wird u-förmig umschlossen. Es liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße bzw. einer Wegeparzelle. Die Geländesituation wird durch eine gleichmäßige und flache nach Norden exponierte Hanglage geprägt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Mähwiese, die lediglich mit einem größeren Walnussbaum am bestehenden Ortsrand überstellt ist.

Im nordöstlichen Grundstücksteil verläuft eine 20-kV-Freileitung mit 15 m breitem Schutzstreifen, beiderseits der Leitungsachse 7,5 m.

2.2. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Zufahrt im Bereich des angrenzenden bebauten Grundstücks Flur 1, Parzelle 170/3 gesichert. Hierüber besteht eine Anbindung an den vorhandenen befestigten „Mühlenweg“.

Um eine öffentlich rechtliche Zuwegung zu ermöglichen, ist dieser im Zuge der Bebauungsplanänderung als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen und in das Verfahrensgebiet mit einzubeziehen. Der Mühlenweg führt weiter zur L 265 Betzdorfer Straße.

2.3. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Der Anschluss an Frischwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation soll durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

Da für das Grundstück Flur 1, Flurstück 170/4 keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an die Einrichtungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besteht, kann die Erschließung über das angrenzende Wohnhausgrundstück Flur 1, Parzelle 170/3. Diese Leitungen müssen durch Dienstbarkeiten gesichert werden.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es gelten die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Vorgaben des Ursprungbebauungsplans mit GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossiger Bebauung sowie Höhe der baulichen Anlagen = 10,0 m festgesetzt. Es ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten zulässig, um eine zu massive Bebauung am Ortsrandbereich zu vermeiden.

So können Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Landschaftsbild minimiert werden.

Da nur ein einzelnes Gebäude errichtet werden soll, ist die Vorgabe einer offenen Bauweise sachgerecht.

3.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben, welche Farben und Materialien bei der Baugestaltung verwendet werden dürfen bzw. unzulässig sind, um die Farbgebung der bestehenden Wohngebiete zu berücksichtigen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass das Wohngebäude ein geneigtes Dach aufweisen muss. So soll eine ortstypische und unauffällige Bauweise erreicht werden, die sich gut in die Umgebung einfügt.

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich nur um die Errichtung eines Wohngebäudes im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet handelt sind sowohl von der neuen Nutzung keine Belästigungen für Wohngebäude als auch keine Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten.

Mit der vorh. 20kV-Freileitung sind elektromagnetische Felder verbunden. Die Netzanlagen stimmen nach Angabe des Stromanbieters mit den anerkannten Regeln der Technik und auch der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes überein. Mit der Festlegung eines Schutzstreifens, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, wird eine Vorkehrung gegenüber Immissionen entsprechend den gängigen Regelwerken getroffen. Die Festsetzung des Schutzstreifens trägt einer DIN-VDE-Vorschrift Rechnung, nach der zu nicht isolierten Leitungen zum Schutz gegen direktes Berühren ein Mindestsicherheitsabstand einzuhalten ist.

3.5. VER- UND ENTSORGUNG

Besondere Aussagen zur Ver- und Entsorgung enthält der Bebauungsplan nicht. Die Ver- und Entsorgung soll durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden (siehe auch Ziff. 2.3).

3.6. FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Wasserhaushalt

Nach Vorgabe des Bebauungsplanes sollen Stellplätze und Lagerflächen versickerungs offen befestigt werden, um den Anfall von Niederschlagswasser, das abgeleitet werden müsste, zu minimieren.

Niederschlagswässer, die dennoch etwa über die Dächer anfallen, sind gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne).

Mit diesen Festsetzungen wird den Vorgaben des Landeswassergesetzes, nach denen Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten ist, Rechnung getragen. Daneben werden Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Ein geotechnisches Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nicht erstellt. Es stehen jedoch ausreichend große Grundstücksflächen für entsprechende Vorkehrungen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung.

Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen, welche Bepflanzungen zur Eingrünung des Bauvorhabens vorzunehmen und welche zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendig sind.

4. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ

4.1. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung oder ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Realisierung des Bauvorhabens auf den Grundstücken über entsprechende Eintragungen im Grundbuch privatrechtlich zu regeln ist.

4.2. KOSTEN

Für die Herstellung der (öffentlichen) technischen Infrastruktur entstehen keine Kosten. Die Erschließungsstraße und entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

4.3. FLÄCHENBILANZ

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

Gesamtfläche	2.940 m²	100%
Baufenster	990 m ²	34%
nicht überbaubare Grundstücksfläche (incl. Pflanzstreifen)	1.405 m ²	48%
Vorh. Erschließung (Mühlenweg)	415 m ²	14%
Priv. Erschließung (Geh- und Fahrweg)	130 m ²	4%

III. UMWELTBERICHT

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN

1.1. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a Nr.2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht nur die Angaben enthalten, die angemessener Weise verlangt werden können und den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethode sowie den Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans berücksichtigen.

1.2. AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Nach den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe müssen durch Ausgleichsmaßnahmen, die der Bebauungsplan auf geeigneten Flächen festsetzt, kompensiert werden.

Diese Kombinationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist durch eine bilanzierende Gegenüberstellung darzulegen, dass der Umfang und die Qualität der Ausgleichsmaßnahmen für eine Kompensation der ermöglichten Eingriffe angemessen und ausreichend ist.

1.3. GESCHÜTZTE BIOTOPE UND ARTEN

Durch die Realisierung eines Bebauungsplanes dürfen gesetzlich geschützte Biotope und Arten nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher ist im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob geschützte Arten und Biotope von der Planung beeinträchtigt werden könnten.

2. EINLEITUNG

2.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Großes Stück“ soll dessen Geltungsbereich erweitert werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Wiesenfläche, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, zu schaffen. Die Erschließung kann privatrechtlich über eine Dienstbarkeit gesichert werden. Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an einen bestehenden Bebauungsplan ist daher die Ausweisung einer Baufläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das ca. 2400 m² große Grundstück liegt im Süden der Ortslage Obermörsbach und grenzt südlich an die bebauten Grundstücke des älteren Wohngebiets „Großes Stück“ an und wird u-förmig umschlossen. Das Baufenster, in dem das Gebäude errichtet werden kann, ist etwa 1000 m² groß. Die verbleibende Grundstücksfläche 1400 m² ist gärtnerisch und als Wiese zu nutzen. Die Geländesituation wird durch eine gleichmäßige und flache nach Norden exponierte Hanglage geprägt. Im nordöstlichen Grundstücksteil verläuft eine 20-kV-Freileitung mit 15 m breitem Schutzstreifen, beiderseits der Leitungssachse 7,5 m.

Um Wiederholungen und Doppeldarstellungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.2. DARLEGUNG DER MAßGEBLICHEN UMWELTRELEVANTEN ZIELVORGABEN EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Fachgesetze

Es gibt in zahlreichen Fachgesetzen umweltrelevante Ziele, die bei der Neuausweisung von Bauland zu berücksichtigen sind.

Dies sind zum Beispiel die verschiedenen Grundsätze der Bauleitplanung, die gemäß § 1 des Baugesetzbuches in besonderer Weise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Die Regelungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind insbesondere für den Arten- und Biotopschutz relevant. Dort finden sich auch Vorgaben zur Eingriffsregelung und zur Verträglichkeitsprüfung bei Vogelschutz- und FFH-Schutzgebieten.

Wichtig sind auch die Vorgaben des Landeswassergesetzes zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Vorgaben gibt es keine speziellen Regelungen, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung wären.

Fachpläne

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturparks und Naturschutzgebietes. Auch in der unmittelbaren Umgebung finden sich keine Schutzgebiete wie FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des ca. 5,2 ha großen Landschaftsschutzgebietes „Nistertal“ zum Schutze von Landschaftsteilen in den Landkreisen Westerwald und Altenkirchen.

Auch Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006) enthält keine für die Planung relevanten Ausweisungen. Mörsbach befindet sich innerhalb eines Erholungsraumes, mit der Zielsetzung, dass der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleibt und nachhaltig weiterentwickelt wird.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Westerwald) des Landes Rheinland-Pfalz (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 1993) enthält keine Zielvorstellungen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung.

Biotopkartierte Flächen und gesetzlich geschützte Biotope sind weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die örtlichen Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erarbeitet und durch die Integration in den Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg enthält für den Bereich der Planung keine besonderen umweltrelevanten Ziele sondern stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch sind beispielsweise keine Aussagen zu EU-Schutzgebieten enthalten.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1.1 SCHUTZGÜTER

MENSCH

Da es sich nur um die Errichtung eines Wohngebäudes im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet handelt sind von der neuen Nutzung keine Belästigungen für die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Die Erholungsnutzung des Landschaftsraums wird nicht beeinträchtigt.

Für die geplante Wohnnutzung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets handelt mit den entsprechenden Nutzungen. Mit der vorh. 20kV-Freileitung sind elektromagnetische Felder verbunden. Die Netzanlagen stimmen nach Angabe des Stromanbieters mit den anerkannten Regeln der

Technik und auch der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes überein.

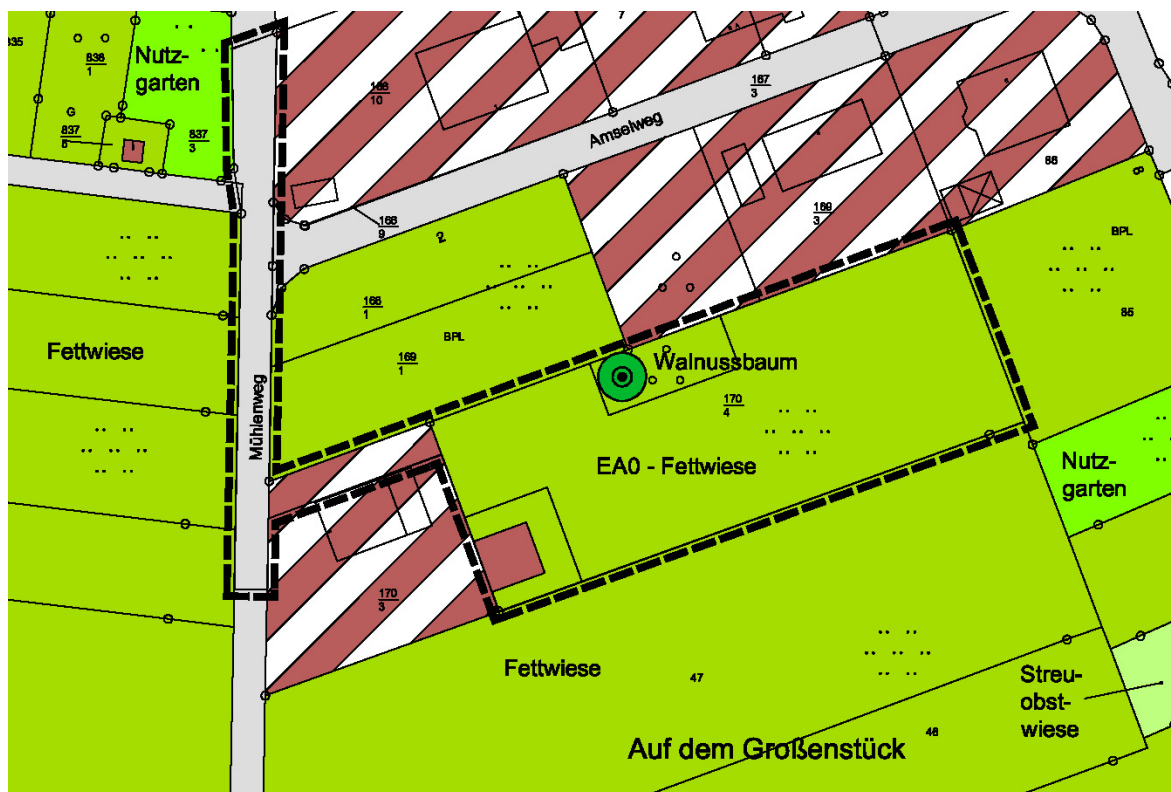
Mit der Festlegung eines Schutzstreifens, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, wird eine Vorkehrung gegenüber Immissionen entsprechend den gängigen Regelwerken getroffen. Die Festsetzung des Schutzstreifens trägt einer DIN-VDE-Vorschrift Rechnung, nach der zu nicht isolierten Leitungen zum Schutz gegen direktes Berühren ein Mindestsicherheitsabstand einzuhalten ist.

Ergebnis: keine Auswirkungen

BIOOPTYPEN UND FAUNA

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung im November 2009 in Anlehnung an das Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 04/2007).

Das Plangebiet erstreckt sich auf Grünlandflächen an der südlichen Ortsgrenze von Obermörsbach. Die Fettwiesen (EA0) werden intensiv genutzt und weisen daher nur ein arten- und blütenarmes Spektrum auf. Pflanzensoziologisch sind die Wiesenbestände als Glatthaferwiesen (Arrhenateretum) bzw. deren Rumpfgesellschaften ausgebildet. Es treten die typischen Assoziationscharakterarten wie: Wiesenlabkraut, Spitzwegerich, Wiesenkerbel und Weißklee auf. Am Rand des Plangebiets steht ein alter Walnussbaum. Aufgrund seiner Habitatstruktur besitzt er für die Fauna wichtige Funktionen als Ansitz- und Singwarte.



Biotypen- und Nutzungskartierung

Südlich des Plangebiets erstrecken sich weite grünlandartige Offenlandbereiche ohne landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet grenzt direkt an die nördlich gelegene Wohnbebauung an, das mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet, liegen keine Hinweise vor, dass das Plangebiet für geschützte heimische Tiere und Pflanzen eine Bedeutung besitzt. Bei der Bestandaufnahme wurden keine geschützten Arten vorgefunden. Eine systematische Aufnahme aller vorkommenden Arten wurde nicht vorgenommen.

Durch den kleinräumigen Eingriff werden die vorhandenen Biotopstrukturen als Siedlungs- und Nahrungshabitate und die standortgebundene Fauna nur im geringfügigem Umfang beseitigt sowie die beweglichen Tierarten vertrieben. Aufgrund der geringen Biotoptypen- und Nutzungsvielfalt sowie der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

BODEN

Innerhalb des Plangebiets entwickelten sich im Rahmen von Bodenbildungsprozessen basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden. Aufgrund der weiten Ausbreitung der genannten Bodentypen im näheren Umkreis des Plangebiets treten keine seltenen Bodentypen auf. Durch die geringe Neigung innerhalb des Plangebiets ist nicht von einer Gefährdung des Bodens durch Erosion auszugehen.

Durch den baulichen Eingriff werden die natürlichen Geländegegebenheiten durch Ab- und Auftrag verändert. Weiterhin wird die oberste Bodenschicht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten beseitigt.

Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Regler-, Speicher- und Filterfunktionen wird innerhalb des Baufelds und der Infrastruktureinrichtungen abgetragen, wodurch das Bodengefüge in den betroffenen Bereichen nachhaltig verändert wird. Durch die baubedingten Eingriffe wird die natürliche Struktur und Qualität der Böden gestört, so dass eine Vermischung der gewachsenen Bodenstruktur entsteht. Angesichts der mit einer Bauplatzausweisung verbundenen geringen Überbauung bleiben Teilbereiche des Grundstücks unbebaut. Die unbebauten Flächen werden daher wieder Teilfunktionen des ursprünglichen Bodenpotentials übernehmen können.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

WASSER

Innerhalb des Plangebiets treten keine oberirdischen Gewässer auf. Der Untersuchungsraum verfügt aufgrund des geologischen Untergrundes über ein sehr geringes Grundwasservorkommen. Das Plangebiet ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen (DIGITALES WASSERBUCH; WWW.WASSER.RLP.DE) .

Der Bodenwasserhaushalt wird durch den Flächenverlust und die Bodenversiegelung verändert. Die Einschränkungen führen jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs lediglich zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und Verminderung der Grundwasserneubildung. Durch die geplante Bebauung werden zudem keine Wasserschutzgebiete beeinträchtigt, so dass das Wasserpotential nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

KLIMA, LUFT

Das Plangebiet und die angrenzenden offenen Grünlandflächen verfügen nicht über ausreichend große, zusammenhängende Flächen, die sich zur Kaltluftproduktion eignen und sind somit nicht als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen.

Bedingt durch die geringfügige Neuversiegelung ist von keiner Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur auszugehen. Insgesamt sind keine nachhaltigen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Ergebnis: keine Auswirkungen

LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSPOTENTIAL

Der Untersuchungsraum liegt auf einer schwach geneigten Hanglage und umfasst landwirtschaftlich, als Grünland genutzte Flächen. Strukturierende Gehölze sind nur vereinzelt als Streuobst um die Ortslage vorhanden, geländestrukturierende Landschaftshecken fehlen vollständig. Mörsbach liegt zwar innerhalb eines Erholungsraumes, jedoch fehlen ausgewiesene regionale und überregionale Wander- und Radwege in und um die Ortschaft. Diese befinden sich innerhalb des südwestlich gelegenen Nistertales, welches als Erholungsgebiet einen hohen Stellenwert in der Bevölkerung einnimmt. Das Plangebiet bietet in seiner jetzigen Ausprägung ein geringes Erlebnis- und Erholungspotential.

Von einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbilds und des Landschaftscharakters ist aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme und der intensiven standortgerechten Eingrünung des Plangebiets nicht auszugehen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

3.1.2 AUSWIRKUNGEN AUF ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN, SCHUTZGEBIETE, NATURA 2000 UND DEN ARTENSCHUTZ

Das Planvorhaben steht aufgrund verschiedener Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006) den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgewogen werden, bedürfen jedoch auf örtlicher Ebene einer Konkretisierung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Erholungsraumes**. In diesem Gebiet soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Aufgrund des geringen Erholungs- und Erlebnispotentials des Plangebiets und der geringfügigen Flächeninanspruchnahme, sind keine nachhaltigen Veränderungen des Landschaftsbilds und des Landschaftscharakters zu erwarten.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets „Nistertal“**, in dem geschützten Gebiet ist es verboten, die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Das eigentliche zur Erholung genutzte Gebiet erstreckt sich innerhalb der Tallage der Nister, weniger jedoch auf den Hochlagen der Nisterlandschaft.

Insgesamt werden die übergeordneten Ziele der Regionalplanung sowie übergeordnete Schutzgebietsausweisungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- bzw. VSG-Gebiets. Südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 2km liegen jedoch Teilflächen des **FFH-Gebiets „Nistertal und Kroppacher Schweiz“** (5212-303)

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets besteht aufgrund der naturnahen Ausprägung der Nister und der Auenbereiche sowie aufgrund charakteristischer und besonders gut ausgeprägter Uferstaudenfluren sowie Hang-, Ufer- und Schluchtwäldern. Zu den besonders geschützten Tierarten zählen z.B. der Eisvogel, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, die Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr. Für einen Großteil der geschützten Arten sind Beeinträchtigungen durch die Bebauung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen auszuschließen, da der in Anspruch genommene Naturraum aufgrund seiner Ausprägung und Nutzung keine Lebensstätte darstellt. Zu diesen Arten zählen z.B. der Eisvogel oder auch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, dessen Nahrungsgrundlage (Wiesenknopf) in feuchteren Wiesenbereichen zu finden ist. Auch für die Bechsteinfledermaus, deren Lebensraum Wälder umfasst, sind keine negativen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Offenlandflächen zu erwarten.

Demgegenüber ist das Große Mausohr als Offenlandart einzustufen. Der Lebensraum umfasst strukturiertes Offenland mit Wiesen, Feldern und alten Obstbaumwiesen sowie offenes Waldland aber auch menschliche Siedlungen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets sowie des Offenlandcharakters kann das Plangebiet als ein potenzielles Jagdrevier und Nahrungshabitat eingestuft werden.

Allerdings werden stärker strukturierte Bereiche mit alten Streuobstwiesen oder weniger intensiv genutzten Wiesen und Weiden im Umfeld des Siedlungserweiterungsgebiets bevorzugt in Anspruch genommen. Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Population und Verbreitung des Großen Mausohrs und die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Verbreitung der besonders geschützten Art verbunden. Weitergehende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 3km nördlich des Plangebiets nahe Gebhardshain. Diese zählen zu dem 2007 nachgemeldeten **Vogelschutzgebiet „Westerwald“** (5312-401), welches mehrere über den Westerwald verteilte Gebiete umfasst. Zu den geschützten Arten zählen: Eisvogel, Neuntöter, Rauhfußkauz, Wiesenpieper, Haselhuhn, Uhu, Braunkehlchen, Schwarzstorch, Bekassine, Wachtelkönig, Rot- und Schwarzmilan, Mittel- und Grauspecht, Wasserralle und Kiebitz. Damit beinhaltet die Schutzausweisung Arten, deren Lebensraum überwiegend in Feuchtbereichen (Schwarzstorch, Schwarzmilan, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Kiebitz, etc.), in Laubmischwäldern (Mittel- und Grauspecht, Rauhfußkauz, Haselhuhn) sowie im strukturierten Offenland (Neuntöter, Rotmilan, Uhu) liegt. Bei einer hohen Anzahl an Arten ist somit aufgrund der naturräumlichen Begebenheiten eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben auszuschließen. Auch für den Neuntöter, der stark strukturierte Offenlandflächen mit Hecken und einen stockwerkartigen Waldrand als Lebensraum bevorzugt, stellt das Plangebiet mit den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen und fehlenden gestaffelt aufgebauten Waldrändern kein Nahrungs- und Bruthabitat dar. Der Uhu bevorzugt als Brut- und Nistplätze Felslandschaften und Steinbrüche und jagt in einem bis zu 40 km² großen Revier auf offenen Flächen. Auch der Rotmilan benötigt zur Jagd ausreichend große Offenlandflächen innerhalb seines Aktionsradius. Als Kulturfolger frisst er auch Aas und sucht auf Müllkippen nach Nahrung. Brutplätze befinden sich in abwechslungsreicher, hügeliger Waldlandschaft. Die geplante Einfamilienhausbebauung ist jedoch u.a. aufgrund des großen Aktionsradius von Rotmilan und Uhu mit keinen negativen Auswirkungen auf die Population der im nahe gelegenen VSG-Gebiet geschützten Arten verbunden. Weitergehende Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit sind somit nicht erforderlich.

Auch sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für nach BArtSchVO geschützte Arten durch den Neubau eines einzelnen Einfamilienhauses zu erwarten.

3.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG BZW. BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

3.2.1 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt nicht wesentlich verändern. Das Vorhaben hat keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Boden-, Wasser- und Klimapotential. Das Arten- und Biotoppotential wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, geringfügig beeinträchtigt. Allerdings bedingt die Kleinräumigkeit des Eingriffs keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten. Die Landschaftsbildqualität und das Erholungspotential des Raums werden sich - auch aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen - nicht negativ verändern.

3.2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Unter Nullvariante wird verstanden keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens ist von einem Fortbestand des Status quo auszugehen. Der Fortbestand der Wiesenflächen hängt von der Bewirtschaftung ab. Bei Aufgabe der Wiesenutzung muss mit einer Sukzession und Verbuschung der Flächen gerechnet werden.

3.3. EINGRIFFSBILANZ UND KOMPENSATIONSMABNAHMEN

3.3.1 BILANZIERUNG / WERTUNG DES EINGRIFFS

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgesehene Flächennutzung im Plangebiet (siehe Planurkunde zum Bebauungsplan „Großes Stück“ Änderung).

I. Flächenbilanz Bebauungsplan "Großes Stück" - Änderung

Baufenster	990 m ²	(34%)
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.000 m ²	(34%)
vorh. Erschließung (Mühlenweg)	415 m ²	(14%)
priv. Erschließung (Geh- und Fahrweg)	130 m ²	(4%)
Pflanzstreifen (Baum-Strauchecke)	405 m ²	(14%)
Gesamtfläche	2.940 m²	(100%)

II. Berechnung der Versiegelungsflächen im Plangebiet

A. Anteil für Straßenverkehrsflächen: *0 % der Neuversiegelung*

Vorh. Erschließungsstraße (Asphalt) --- m²

B. Anteil für private Baugrundstücke: *100 % der Neuversiegelung*

Priv. Zufahrtsweg (Pflaster/Schotter/wassergebundene Beläge) 130 m²

Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) 990 m²

III. Ergebnis: Kompensationsbedarf 1.020 m²

Hinweis: Da der Gesetzgeber kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen vorgegeben hat und eine rechnerisch exakte und standardisierte Bestimmung der Eingriffsfolgen nicht möglich ist, wurde der Bedarf für die Ausgleichsflächen anhand der zu erwartenden Versiegelungsfläche ermittelt. Dieses stark vereinfachte Verfahren liefert daher nur Anhaltswerte für den Kompensationsumfang. Es wurde dennoch angewendet, da im vorliegenden Planungsfall mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar ist.

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung sind im Plangebiet folgende eingriffsbedingte Veränderungen zu erwarten.

- Flächenverlust der betroffenen Biotope sowie deren Verlust als Regler-, Speicher- und Filterfunktion durch Zerstörung des Edaphons in betroffenen Bereichen,
- Flächenversiegelung durch Bebauung, Zufahrtsweg und Parkplatzfläche,
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (Verschärfung der Hochwasserwelle, Verminderung der Grundwasserneubildung, etc.),
- Veränderung der natürlichen und anthropogen geprägten Geländetopographie durch Ab- und Auftragungen,
- Beanspruchung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Baum-Strauchhecken in unterschiedlichen Entwicklungsstadien als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Beanspruchung eines sichtexponierten Landschaftsraumes.

Das beabsichtigte Planvorhaben stellt einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar.

3.3.2 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH

Im Rahmen der Forderungen aus §§13°-15°BNatSchG (§°10°LNatSchG°*) ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die baulichen Beeinträchtigungen auf das Minimum zu beschränken und grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durchzuführen.

* Hinweis: Mit Rechtskraft des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 tritt das Landesnaturschutzgesetz außer Kraft. Die Inhalte und Qualitätsziele des LNatSchG bleiben bestehen.

Auf den Flächen innerhalb des Plangebiets sind folgende landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer festzusetzen: gärtnerische Nutzung und Wiesennutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Anpflanzung und Pflege heimischer Gehölze und naturnahe Rückhaltung von Oberflächenwasser.

Die eingriffsbedingten Veränderungen des Landschaftsbildes können durch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes mit Sträuchern und Laubbäumen sowie durch eine Beschränkung der Höhe und Vorgaben zur Farbgestaltung der baulichen Anlage gemindert werden. Ausgeglichen ist der Eingriff in das Landschaftsbild, wenn nach seiner Beendigung das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dabei bedeutet der Eingriff nicht, dass die bauliche Anlage "unsichtbar" gemacht werden soll.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets tragen insbesondere zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus bietet die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen ein Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anzustreben, dass dem Grundwasser und der Vorflut nach der Bebauung die gleichen Wassermengen zugeführt werden wie vorher. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Lagerflächen sind weiterhin mit nicht versiegelnden Belägen (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, usw.) auszuführen. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) soweit wie möglich im Gebiet zu halten.

Mit den genannten Maßnahmen kann der durch den Eingriff entstehende Lebensraumverlust durch Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume vollständig kompensiert werden. Der funktionale Zusammenhang besteht gemäß HVE des Landes Rheinland-Pfalz durch die Lage des Eingriffsorts und der Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer Planungseinheit der VBS.

3.3.3 EINGRIFF / AUSGLEICH

Gemäß §15 Abs. 1 NatSchG (§10 LNatSchG*) ist von den Trägern der Bauleitplanung darzulegen, wie die bei der Realisierung eines Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beseitigt oder durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die eingriffsbedingten Konflikte den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Vergleichbar mit der Funktionsüberlagerung auf der Eingriffsseite sind auch auf der Ausgleichsseite Funktionsüberlagerungen möglich.

* Hinweis: Mit Rechtskraft des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 tritt das Landesnaturschutzgesetz außer Kraft. Die Inhalte und Qualitätsziele des LNatSchG bleiben bestehen.

Konflikt		Landespflegerische Maßnahme		
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)	anrechenbare Fläche ¹ in m ²
(Teil-)Verlust einer intensiv genutzten Mähwiese durch Überbauung eines Gebäudes	1.020	1	Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Hierbei sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch und als Wiese zu nutzen. (A) s. Textfestsetzung I.6.1. (Flächengröße = 1.000m ² ; anrechenbare Aufwertung = 50%)	500
Eingriff in den Bodenhaushalt durch Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (Verschärfung der Hochwasserwelle, Verminderung der Grundwasserneubildung).		2	Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsoffen zu befestigen, soweit Belange des Grundwasserschutzes (z.B. Umgang mit oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen) oder Belange des Betriebsablaufs nicht entgegenstehen. <u>Hinweis:</u> Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist möglich. (M) s. Textfestsetzung I.4	---
		3	Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß Zeichensymbol 2 Obstbäume gemäß Pflanzenauswahl zu pflanzen. (A) s. Textfestsetzung I.6.2 und 6.3	---
Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erweiterung der bebauten Ortsrandlage (Wohnhaus, Zufahrt)		4	Das Plangebiet ist zum offenen Landschaftsraum einzugrünen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist gemäß Planeintrag eine 2-reihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 11 Sträucher auf je 10m Heckenlänge zu pflanzen. (A) s. Textfestsetzung I.6.2 und 6.3	405
Summe:	1.020			905

¹ Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme anrechenbare Fläche

3.3.4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes bezieht sich auf die Bebauung des Grundstücks Parzelle 170/4, so dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung standortgebunden und daher ohne Alternative sind.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1. BESCHREIBUNG DER ANGEWANDTEN UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSVERFAHREN / VORGEHENSWEISE

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung im Herbst 2009 in Anlehnung an den Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV, Stand 04/2007).

Die Bewertung des aktuellen Zustands des Arten- und Biotopotentials erfolgte nach Vorgabe der Handlungsanweisung HVE (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, 1998).

4.2. MONITORING

Nach § 4c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierbei legen die Gemeinden eigenverantwortlich den Zeitpunkt und den Umfang des Monitoring sowie die Art und den Umfang der zu ziehenden Konsequenzen fest. Diese Vorgaben sind im Umweltbericht darzulegen. Die von den Behörden mitgeteilten Informationen nach § 4 Abs.3 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind ebenfalls im Rahmen des Monitoring zu nutzen.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für geplante Bauvorhaben und deren Erschließung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall differenzierter weiterentwickelt werden kann.

Überwachungsmatrix Bebauungsplan			
Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung des Baugebiets bzw. der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebiets	2 Jahre nach Planumsetzung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Wirksamkeit der Rückhaltung/ Versickerung des Oberflächenwassers	Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Überwachung der Kanalanlagen	VGV-Bau- und Umweltverwaltung, Verbandsgemeindewerke, SGD Nord	Volumenprüfung bei Bemessungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus
Artenvielfalt, Habitatstrukturen	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, VGV-Bau- und Umweltverwaltung, beauftragte Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung „Großes Stück“ ist anlog der dargestellten Matrix zu überwachen. Nach heutigem Kenntnisstand sind allerdings von der Bebauungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungsanlass/Inhalt

Die Gemeinde Mörsbach möchte dem Wunsch eines privaten Bauherrn zur Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet Rechnung tragen und hat daher die Änderung des Bebauungsplan „Großes Stück“ dahingehend beschlossen, dass das Grundstück Flur 1, Parzelle 170/4 mit in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen und die Fläche entsprechen der umliegenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist das geplante Änderungsgebiet zwar nicht als Baufläche dargestellt, allerdings handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Ausweisung des Flächennutzungsplans kann daher eine Ableitung aus dem übergeordneten Bauleitplan angenommen werden.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturparks und Naturschutzgebietes. Auch in der unmittelbaren Umgebung finden sich keine Schutzgebiete wie FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des ca. 5,2 ha großen **Landschaftsschutzgebietes „Nistertal“** zum Schutze von Landschaftsteilen in den Landkreisen Oberwesterwald und Altenkirchen.

Gemäß Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006) liegt die Ortslage Mörsbach innerhalb eines Erholungsraumes, mit der Zielsetzung, dass der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleibt und nachhaltig weiterentwickelt wird.

Auswirkungen des Planvorhabens

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets um ein Wohngrundstück ist allerdings nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann. Eine zusätzliche Versiegelung durch die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ist mit dem Planvorhaben nicht verbunden.

Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt jedoch nicht wesentlich verändern. Das Vorhaben hat keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Boden-, Wasser- und Klimapotential. Das Arten- und Biotoppotential wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, beeinträchtigt. Allerdings bedingt die Kleinräumigkeit des Eingriffs keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten.

Die Landschaftsbildqualität und das Erholungspotential des Raums werden sich – auch bedingt durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen – nicht negativ verändern.

Beeinträchtigungen des Menschen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Nullvariante

Unter Nullvariante wird verstanden keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens ist von einem Fortbestand des Status quo auszugehen. Der Fortbestand der Weideflächen hängt von der Bewirtschaftung ab. Bei Aufgabe der Wiesen- und Weidenutzung muss mit einer Sukzession und Verbuschung der Flächen gerechnet werden.

Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Im Rahmen der Forderungen aus §15°Abs.°BNatSchG (§10°LNatSchG*), Beeinträchtigungen auszugleichen, ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Eingriffe sind soweit als möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Daher werden die baulichen Beeinträchtigungen auf den unbedingt notwendigen Flächenbedarf beschränkt und grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzt.

Der Eingriff ist vollständig im Plangebiet kompensierbar. Die festgesetzten Kompensationsflächen werden auf dem Baugrundstück durchgeführt und sind auf Dauer festzusetzen: gärtnerische und Wiesennutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung und Pflege heimischer Obst- und Laubgehölze.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, wird das anfallende Regenwasser gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle gehalten und über die belebte Bodenzone versickert. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Weiterhin wird festgesetzt, Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

Monitoring

Das Monitoring ist auf die Kontrolle der Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Baugestaltung, zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen, zum Pflanzgebot von heimischen Laubgehölzen zur Baugebieteingrünung und zur Oberflächenwasserbewirtschaftung auszurichten.

* Hinweis: Mit Rechtskraft des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 tritt das Landesnaturschutzgesetz außer Kraft. Die Inhalte und Qualitätsziele des LNatSchG bleiben bestehen.

5. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG UND DER STAATSKANZLEI-LANDESPLANUNG RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Hydrologische Übersichtskarte, Mainz 1965.

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (BDLA, Hrsg.): Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung. Bonn 1994.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ: BIOTOPKATASTER RHEINLAND-PFALZ 04/2007

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften, Mainz 1968

KATASTER- UND VERMESSUNGSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ

http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis_neu/viewer.htm

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 1998.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald. Oppenheim 1993.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Geoportal Wasser – Gewässergüte- und Gewässerstrukturgütekarten. 2005

www.wasser.rlp.de

KÖPPEL, J., PETERS, W., WENDE, W. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stuttgart.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald. Koblenz 2006

STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ: Landesentwicklungsprogramm III. Mainz 1995

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ

www.infothek.statistik.rlp.de

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG HACHENBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Hachenburg 2007