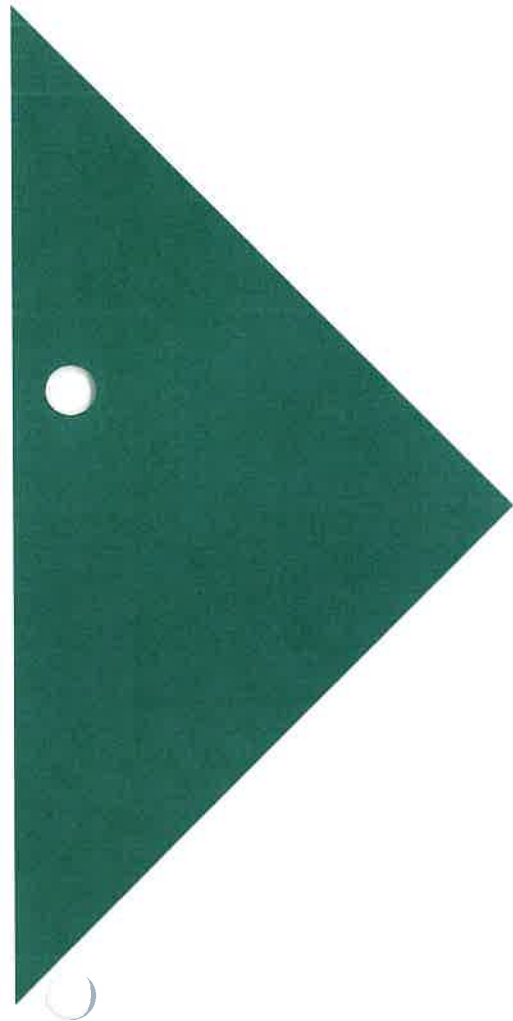


Am Sonnenhang

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Veitsrodt,
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen



07.06.2023, SATZUNG



KERN
PLAN

Am Sonnenhang

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Veitsrodt
Magister-Laukhard-Straße 2
55758 Veitsrodt

IMPRESSUM

Stand: 07.06.2023, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung

Daniel Steffes, M.A Geograph

Projektbearbeitung

Michelle John, B.A. Raum- und Umweltplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN
PLAN

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Veitsrodt besteht aufgrund der naturnahen Lage der Ortsgemeinde eine hohe Attraktivität als familienfreundlicher Wohnort und somit eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf Wieschen“ der Ortsgemeinde Veitsrodt wurde im Jahre 1975 eingeleitet, ist aber durch einen Ausfertigungsfehler bis heute nicht in Kraft getreten. Einige Grundstücke in diesem Gebiet wurden bisher zwar bebaut, die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches aber nie formal hergestellt.

Daher beabsichtigt die Ortsgemeinde Veitsrodt für diesen Bereich endgültiges Planungsrecht zu schaffen und die entsprechenden Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Aus diesem Grund wird für den Bereich der Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ aufgestellt.

Um der Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachzukommen, hat der Gemeinderat beschlossen, im Anschluss an die bisher nicht bebauten Baugrundstücke südwestlich des Wirtschaftsweges bis zu sechs weitere Baugrundstücke sowie den benötigten Wendehammer/Wendeplatz auszuweisen.

Die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken ist in der Ortsgemeinde Veitsrodt sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Wohnbaufläche dar, wodurch diese somit bereits überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Ziel ist auch die Arrondierung des Siedlungskörpers sowie die Entwicklung eines bedarfsorientierten Wohngebietes für familienfreundliches Wohnen.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben aufgrund der Lage im Außenbereich nicht realisierungsfähig. Somit bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Veitsrodt hat daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2022 auch für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche „von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,1 ha umfasst und unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13b BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt für das Plangebiet teilweise eine Wohnbaufläche dar. Am westlichen Rand wird für das Plangebiet eine Grün- sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Veitsrodt, im Bereich der Straße „Am Sonnenhang“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ und unbebaute Freiflächen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Sonnenhang“ (Hs.-Nr. 3 und 12) samt deren privaten Grün- und Freiflächen,
- im Süden durch die unbebauten Freiflächen,
- im Westen durch Grün- und Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Freifläche dar.

Die östliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt.

Nördlich, südlich und westlich schließen Grün- und Freiflächen an das Plangebiet an.

Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich vollständig im Eigentum verschiedener (verkaufsbereiter) Privatpersonen.

Topografie des Plangebietes

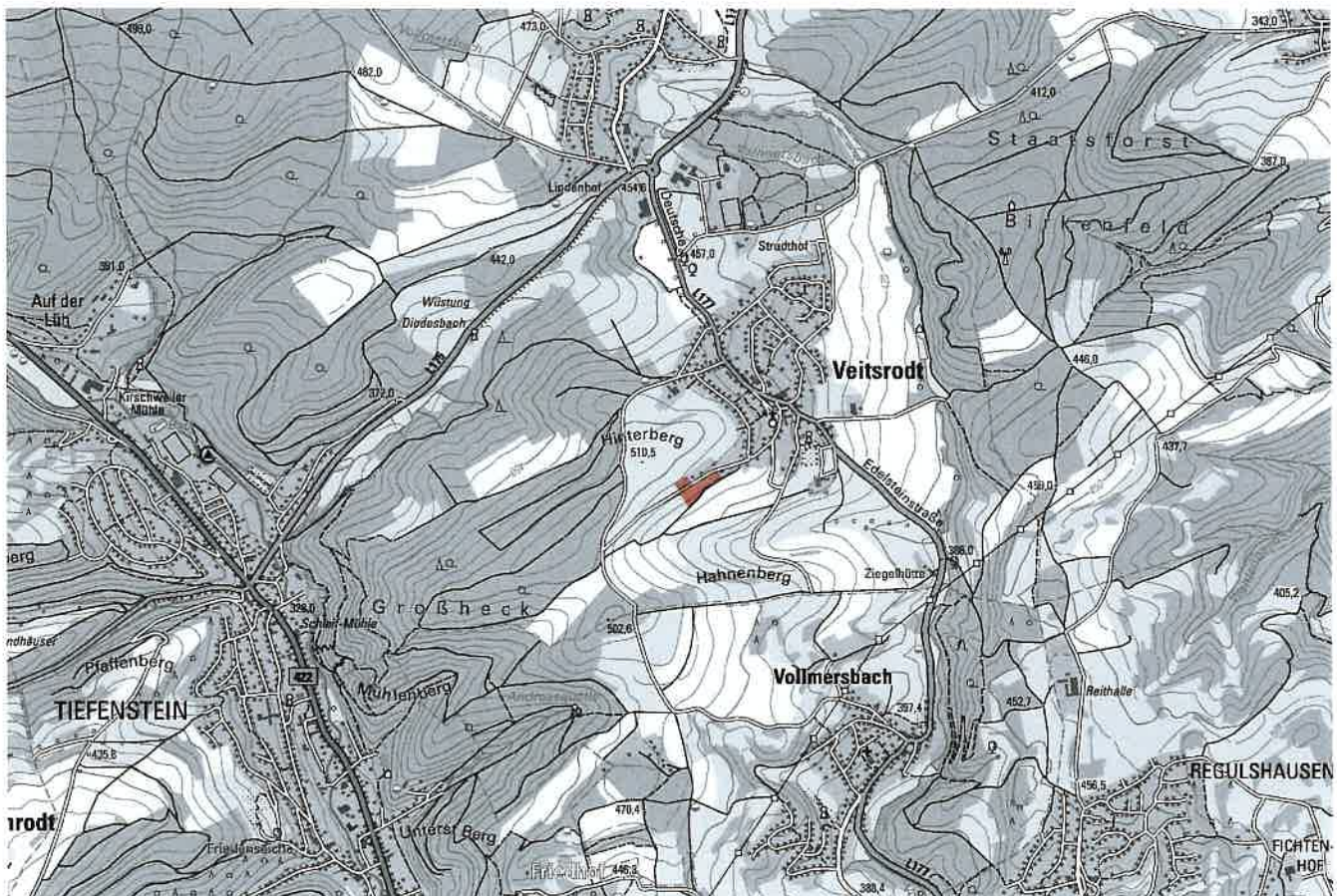
Das Plangebiet fällt von der nördlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze hin kontinuierlich ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt durch die Straße „Am Sonnenhang“ über eine bestehende verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist eine Erweiterung der verkehrlichen Erschließung, in Form eines Wendehammers, vorgesehen.

Die Straße „Am Sonnenhang“ bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die B 422 liegt etwa 4 km, die Autobahn A62 et-



Lage im Raum des Plangebietes; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

wa 26 km entfernt und dient als Anschlussstellen nach Saarbrücken oder in Richtung Trier.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung gelegenen Bushaltestelle „Spitzgarten“ (ca. 300 m).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird dezentral über die belebte Bodenzone vor Ort versickert. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2. Teilfortschreibung 21. August 2015):	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt <p>zu Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich. Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten. Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren. <p>zu Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016):	<p>G 13</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsge rechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen, die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen, die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen, die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern. <p>Zu G 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/Jahr nicht überschreiten.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Dieser Eigenbedarf ist nachzuweisen und ergibt sich im Wesentlichen aus: <ul style="list-style-type: none"> dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den steigenden Wohnungsansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung (Verminderung der Einwohner pro Wohneinheit), den steigenden Wohnflächenansprüchen und dem Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung des Wohnungsalbestandes. <p>Eine kleinflächige wohnbauliche Entwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen widerspricht nicht in relevanter Weise den hier dargestellten übergeordneten Planungen. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets in dieser Größenordnung werden die Ziele und Grundsätze aufgrund seiner Randlage zum Naturpark hinsichtlich der Belange Erholung und Tourismus nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Naherholung bspw. durch Spaziergänge im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum sind auch nach Realisierung des Planvorhabens weiterhin möglich.</p> <p>Das Planvorhaben ist zusammenfassend mit den übergeordneten Planungen vereinbar.</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebiet-Kulisse „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (Verordnung vom 1. April 1976 LSG-7134-010, RVO-7134-19700515T120000) <p>Gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.</p>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Lage im LSG „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (VO v. 01. April 1976); gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht Bestandteile des LSG; die Überprüfung der Verträglichkeit mit dem Schutzzweck des LSG und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege allgemein sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen (dahingehend ist auf das in der VO explizit genannte und fett unterlegte Verbot der Beseitigung von Hecken und Gebüsch hinzuweisen) gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 21.02.2023) befindet sich der südlich des Feldweges liegende Teil des Geltungsbereiches innerhalb eines ausgewiesenen Biotopkomplexes (BK-6209-0387-2010: Grünland-Relikte am Hinterberg südwestlich Veitsrodt); die hochwertigen Magerwiesenabschnitte mit Hecken befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und sind als FFH-LRT 6510 unter der Kennung BT-6209-1508-2010 erfasst Gem. dem Modul FT/FP-Artnachweise sind in der betreffenden, die Ortslage von Veitsrodt, den südlichen Teil der Ortslage von Herborn und das südwestlich angrenzende Halboffenland mit Waldflächen (Großheck) bis nach Tiefenstein umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3765512) lediglich Gartenschläfer, Gitterspanner, Gottesanbeterin, Kleiner Fuchs und das Waldbrettspiel registriert und damit mit Ausnahme der (mittlerweile allerdings expansiven) Gottesanbeterin keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR

Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Sofern im Rahmen der Realisierung von künftigen Vorhaben nach § 34 BauGB Gehölzstrukturen betroffen sind, ist zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 1,16 ha große Geltungsbereich befindet sich in südostexponierter Hanglage des Hinterberges und schließt sich unmittelbar an die Wohnbebauung von Veitsrodt an, die an dieser Stelle aus großzügig geschnittenen Grundstücken mit villenartiger Bebauung besteht • vorgesehen ist eine lineare Fortführung der bestehenden Bebauung in den Außenbereich entlang des bestehenden Feldwirtschaftsweges • die Fläche wird durch einen asphaltierten Feldwirtschaftsweg geteilt, die vorgesehene, in den Hang terrassierte Erweiterungsfläche auf der nördlichen Seite ist als Ziergrünfläche bereits Bestandteil der Wohnbebauung und wird ziergrünartig genutzt, d.h. die Fläche wird hochfrequent gemäht und ist mit einzelnen Ziergehölzen bepflanzt; lediglich der Randbereich ist in der ursprünglichen Geländeform Teil der angrenzenden Grünlandfläche; auf der Böschung zum Feldwirtschaftsweg stehen zwei ältere Douglasien und eine öffentliche Sitzbank • die größere Teilfläche südlich des Feldwirtschaftsweges befindet sich in relativ steiler Hanglage und wird fast vollständig als Grünland bewirtschaftet, lediglich im Umfeld eines kleinen Wirtschaftsgebäudes unmittelbar neben der bestehenden Bebauung wird die Fläche häufiger gemäht • im Winteraspekt ließ die Grünlandphysiognomie und die Steillage den Schluss zu, dass die Bewirtschaftung ohne große Düngergaben erfolgt; daher war nicht auszuschließen, dass in der Fortführung der erfassten benachbarten Magerwiese auch dieser Bereich als FFH-Lebensraum zu klassifizieren ist; bei einer ergänzenden Bestandsaufnahme Anfang Mai wurden folgende Kennarten registriert: Arrhenatherum elatius, Helictotrichon pubescens, Centaurea jacea, Knautia arvensis, Vicia sepium, Leucanthemum vulgare agg., Galium album und Alopecurus pratensis; von den genannten Arten ist lediglich der Glatthafer durchgehend frequent, der Kräuteranteil der insgesamt sehr grasreichen Fazies liegt damit unter 20%; damit sind trotz der vorhandenen Kennarten die Voraussetzungen zur Einstufung als FFH-LRT gem. Anlage 1 der Kartieranleitung zur Erfassung der FFH-Lebensräume (CORDE & CONZE, Stand 16.04.2020) nicht erfüllt. • auf der Grünlandfläche befinden sich einzelne jüngere bis mittelalte Obstbäume • in der Mitte entlang des Feldwirtschaftsweg ist eine gepflasterte Parkbucht angelegt, nach Westen schließt sich eine wegebegleitende Schlehen-Weißdorn-Hecke an, die sich in den Außenbereich fortsetzt, östlich befindet sich eine alte, mehrstämmige Salweide • der Baumbestand (auch der ältere) ist offensichtlich frei von Höhlen und sonstigen Strukturen (Borkenspalten, abstehende Rinden etc.), die sich möglicherweise als Quartiere für Fledermäuse oder Brutplatz für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vögel eignen würden • an dem kleinen Wirtschaftsgebäude wurden keine Anzeichen einer Nutzung durch Gebäudebrüter registriert



Blick von der Parkbucht auf die südliche, stark geneigte und als Grünland bewirtschaftete Teilfläche mit einzelnen Obstbäumen und Weide östlich der Parkbucht (o.l.); zierrasenartig genutzte Freifläche mit zwei älteren Douglasien nördlich des Feldwirtschaftsweges (o.r.); Feldwirtschaftsweg auf der Höhe des auf der nördlichen Seite an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstückes (u.l.); Feldwirtschaftsweg auf der Höhe des auf der südlichen Seite an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstückes (u.r.)

Bestehende Vorbelastungen:

- Lage am Rand eines reinen Wohngebiets mit villenartiger Bebauung, Übergang in den Außenbereich
- Störungen für die potenziell hier vorkommenden Tier-, insbesondere Vogelarten durch Anwohner
- grundsätzlich jedoch lediglich wohngebietstypische Stör- und Lärmdisposition


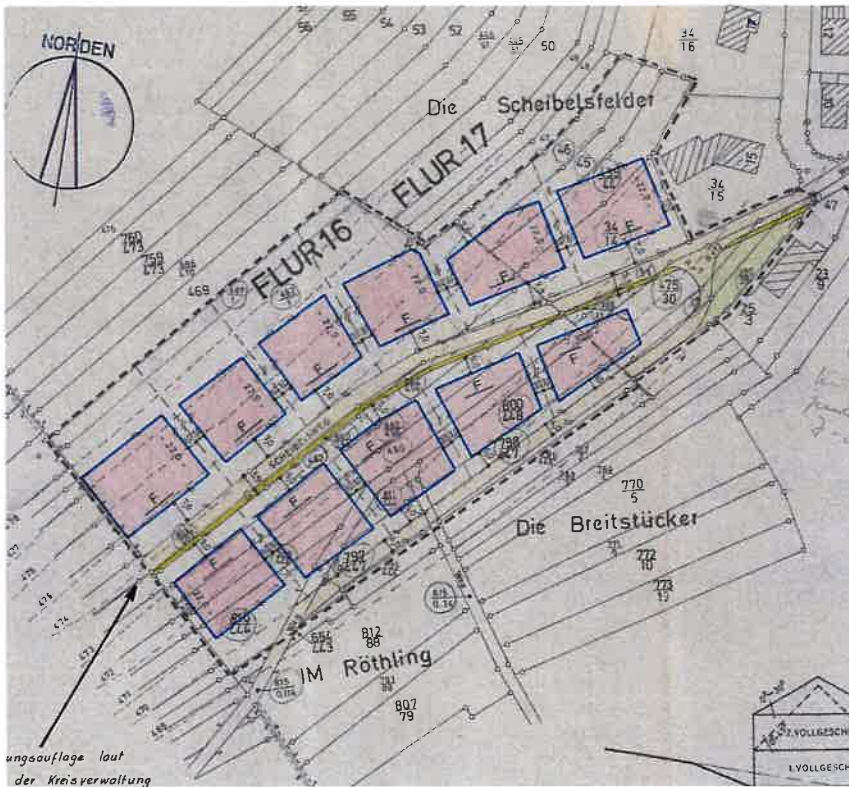
Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:

- Gehölzbrüter sind am ehesten in der dichteren, wegebegleitenden Schlehen-Weißdornhecke am westlichen Rand des Geltungsbereiches zu erwarten, darüber hinaus bieten die Obstbaumsolitäre, die ältere Salweide und die Ziergehölze ein begrenztes Brutraumangebot
- mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage neben Wohngebäuden und entlang eines durch Fußgänger (Feierabendrunde) regelmäßig frequentierten Feldwirtschaftsweges nicht zu rechnen
- nistplatztaugliche Baumhöhlen sind an den meist jüngeren Bäumen nicht ausgebildet
- das kleine Gebäude als möglicher Brutplatz für Gebäudebrüter wies keine diesbezgl. Spuren (Altnester, Kots Spuren) auf
- eine mögliche Nutzung des Geländes als Jagdraum darf für die typischen weniger lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Großer und kleiner Abendsegler) angenommen werden, wobei sich die Qualität als Jagdgebiet durch die Planung mit Sicherheit nicht signifikant verschlechtern wird
- augenscheinlich sind an keinem der Bäume Spalten und Höhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse ausgebildet
- weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/ Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; die noch am ehesten auf der südexponierten Grünlandfläche zu erwartende Zauneidechse wurde in keinem der angrenzenden Raster nachgewiesen

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

- Avifauna: die Fläche bietet nur in geringem Umfang Brutmöglichkeiten für Vögel, denkbar sind siedlungsholde, störresistente Arten, die die Fläche vermutlich jedoch vor allem als Nahrungsgäste frequentieren

	<ul style="list-style-type: none"> • sollte in den Gehölzen tatsächlich eine Brut stattfinden, dann ausschließlich von stör-toleranten Arten des Siedlungs- oder Siedlungsrandbereiches, für die in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG angenommen werden kann • mögliche Tötungstatbestände können durch die Einhaltung der Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden • gleiches kann für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten gelten; innerhalb des Geltungsbereiches stehen weder Quartiermöglichkeiten zur Verfügung, noch weist die Fläche eine besondere Eignung als Jagdgebiet auf • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung ebenfalls nicht zu rechnen • Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind daher bis auf die grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht erforderlich
Umwelthaftung	
	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL sind nicht betroffen • für alle anderen umwelthaftungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • daher sind in Bezug auf Arten Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten
Maßnahmen/Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • bei der Baufeldfreimachung und der Entfernung der wenigen Gehölze sind grundsätzlich die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche sowie landwirtschaftliche Fläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB teilweise erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst  <p>Quelle: ehemalige Verbandsgemeinde Herrstein</p>
Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ (1975): nie in Kraft getreten	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ von 1975 nie in Kraft getreten • aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen  <p>ungsaufgabe laut der Kreisverwaltung</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von wenigen neuen Wohngebäuden zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Rechnung getragen.

Anlagen zur Kinderbetreuung sind darüber hinaus zulässig. Weitere Nutzungen, wie

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Somit wird der vorhandene Charakter der Umgebungsnutzung erhalten und planungsrechtlich fortgeführt.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbe-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

bauung ist an die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich nur untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere Zugänge/ Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung fordern je nach Grundstückszuschnitt die Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Am Sonnenhang“.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß der Bestandsbebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baufenster der bestehenden sowie neuen Wohnbebauung werden so abgegrenzt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen Abstände von 3 m bestehen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Diese Festsetzung resultiert aus der bestehenden sowie umliegenden Bebauung. Sie unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie verhältnismäßige Nachverdichtung der innerörtlichen Potenzialfläche.

Öffentliche Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebiets liegende Straße „Am Sonnenhang“ wird als öffentliche Verkehrsfläche, mit einer Breite von 4,75m, festgesetzt.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im südlichen Teil des Plangebiets bestehende Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der Freihaltung dieser Fläche.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzenden bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Süden und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen sichergestellt.

zungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt demnach im Bestand im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß in die gemeindliche Mischwasserkanalisation zu leiten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschun-

gen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende Stellplatzzahl je Wohneinheit definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr Vorhaben um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der angrenzend bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich und in der Umgebung zu Beeinträchtigungen führen kann. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan

kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Die Wohnnutzung am südöstlichen Siedlungsrand wird weiterentwickelt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser). Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht zudem dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung.

Der bestehenden Nachfrage in der Ortsgemeinde Veitsrodt wird somit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Veitsrodt. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser weisen max. II Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubauten.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Ortsrandlage von Veitsrodt, im Übergang in die freie Grünlandschaft eine wohngebietstypische Lärm- und Stördisposition auf.

Vom Planvorhaben sind, mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes, keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche am westlichen Rand lediglich eine begrenzte Brutmöglichkeiten, innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der wohngebietsnahen Lage keine wertgebenden Arten zu erkennen. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen für Fledermausarten weder Quartiermöglichkeiten zur Verfügung, noch weist die Fläche eine besondere Eignung als Jagdgebiet auf. Darüber hinaus ist durch die begrenzte Habitatausstattung der Fläche mit einem Vorkommen weiterer prüferelevanter Arten nicht zu rechnen.

Von dem Planvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Rodungsfrist) berücksichtigt.

Für weitere umwelthaftungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor.

Daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung kommt es insgesamt zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des geplanten Reinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränkt. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Sonnenhang“, die quer durch das Plangebiet verläuft.

Die bereits bestehende Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Straße „Am Sonnenhang“ sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Straße „Am Sonnenhang“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der Straße „Am Sonnenhang“ wird nicht gestört.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und muss ausgebaut werden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden geringfügig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um einen sehr geringen Flächenumfang handelt, sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- das Plangebiet war bereits im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein teilweise als Wohnbaufläche dargestellt und somit überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehen
- Entwicklung eines bedarfsorientierten, nachhaltigen und familienfreundlichen Wohngebietes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange