

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

## "Am Rabenberg"



der Ortsgemeinde Neuhäusel

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Verbandsgemeinde: | Montabaur |
| Ortsgemeinde:     | Neuhäusel |
| Gemarkung:        | Neuhäusel |
| Flur:             | 8 und 9   |

### **Satzungsausfertigung**

Stand: Dezember 2021

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



|                      |                  |              |                |
|----------------------|------------------|--------------|----------------|
| <b>Ortsgemeinde:</b> | <b>Neuhäusel</b> |              |                |
| <b>Gemarkung:</b>    | <b>Neuhäusel</b> | <b>Flur:</b> | <b>8 und 9</b> |

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> ..... | <b>1</b>  |
| 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....  | 1         |
| 1.2 Verfahrensart- und Übersicht .....  | 2         |
| 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....  | 5         |
| 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....                             | 9         |
| 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....   | 9         |
| 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....                       | 10        |
| 1.4.3 Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung .....           | 11        |
| 1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung .....                                      | 11        |
| 1.4.3.2 Anbindung an den ÖPNV.....  | 12        |
| 1.4.3.3 Anbindung an die Ortslage .....   | 13        |
| 1.4.3.4 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan .....                   | 13        |
| 1.4.4 Flächennutzungsplan.....  | 21        |
| 1.4.5 Angrenzendes Planrecht .....  | 22        |
| 1.4.6 Schutzgebiete .....   | 23        |
| 1.4.7 Straßenplanungen .....  | 23        |
| 1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....  | 23        |
| 1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....   | 24        |
| 1.4.10 Denkmalschutz .....  | 24        |
| 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....                          | 25        |
| 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....                                    | 25        |
| 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....                         | 26        |
| 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....  | 27        |
| <b>2 Darlegung der Planinhalte</b> .....  | <b>28</b> |
| 2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang, Machbarkeitsstudie .....                    | 28        |
| 2.1.1 Grünflächen und Wegeverbindungen .....  | 28        |
| 2.1.2 Verkehrliche Erschließung.....  | 28        |
| 2.1.3 Leitungsgebundene Erschließung .....  | 28        |
| 2.1.4 Varianten der Machbarkeitsstudie .....  | 30        |
| 2.1.5 Überschlägige Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen.....                             | 31        |
| 2.1.6 Ergebnis der Machbarkeitsstudie .....   | 34        |
| 2.1.7 städtebauliche Planungsziele .....  | 34        |
| 2.2 Abgrenzung des Plangebietes.....  | 35        |
| 2.3 Erschließung des Plangebietes .....   | 35        |
| 2.4 Geplante Art der Nutzung .....  | 37        |
| 2.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....                           | 38        |
| 2.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche .....                             | 38        |
| 2.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....                                    | 39        |
| 2.8 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten .....   | 39        |
| 2.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen .....         |           |
| Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht.....                                    | 40        |
| 2.10 Gestalterische Festsetzungen .....   | 43        |
| 2.11 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....  | 46        |
| 2.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....   | 46        |
| 2.13 Hinweise .....   | 46        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>                             | <b>47</b> |
| 3.1 Einleitung .....   | 47        |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....       | 47        |
| 3.3 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange..... | 47        |
| 3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....                     | 48        |
| 3.5 Wasserhaushalt und Boden.....                                    | 56        |
| 3.6 Klima und Luft.....  | 56        |
| 3.7 Landschaftsbild und Kulturgüter .....                            | 56        |
| 3.8 Fazit .....  | 58        |
| <b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>                               | <b>61</b> |
| 4.1 Flächenbilanz.....   | 61        |
| 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....                               | 61        |
| 4.3 Kostenschätzung .....  | 61        |

### Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....   | 1  |
| Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet.....  | 2  |
| Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV .....   | 9  |
| Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....                               | 10 |
| Abbildung 5: Lage der Bushaltestellen um das Plangebiet .....                                    | 12 |
| Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Montabaur .....                             | 21 |
| Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf der Haid“ aus 1983.....  | 22 |
| Abbildung 8: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“.....          | 23 |
| Abbildung 9: Rasterlärnkarte Gewerbegeräusche 1. OG tags und nachts.....                         | 25 |
| Abbildung 10: Rasterlärnkarte Verkehrsgeräusche 1. OG tags und nachts.....                       | 26 |
| Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet von Nord nach Süd von Ost nach West.....                  | 27 |
| Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf Variante 1 .....   | 30 |
| Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf Variante 2 .....   | 31 |
| Abbildung 14: Zufahrtmöglichkeiten zum Plangebiet.....   | 33 |
| Abbildung 15: Maßnahmen zur Gewerbelärminderung 1. OG nachts.....                                | 41 |
| Abbildung 16: Maßnahmen zur Verkehrslärminderung mit 3 m hohem Wall .....                        | 42 |
| Abbildung 17: Maßnahmen zur Verkehrslärminderung Außenwohnbereich.....                           | 43 |
| Abbildung 18: Vogelperspektive von Neuhäusel.....  | 45 |
| Abbildung 19: Haselbestände mit vermutetem Haselmausbesatz innerhalb des Plangebietes .....      | 53 |
| Abbildung 20: Ermittlung eines geeigneten Bereiches für die Anlage eines „Lerchenfensters“ ..... | 54 |
| Abbildung 21: Plangebiet mit Blickrichtung Südosten.....   | 57 |

**Tabellenverzeichnis**

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Verfahrensübersicht.....  | 5  |
| Tabelle 2: | Bodenrichtwerte in den Neubaugebieten der umliegenden Gemeinden ..... | 6  |
| Tabelle 3: | Grunddaten für die Bedarfsermittlung .....                            | 8  |
| Tabelle 4: | Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....                               | 32 |
| Tabelle 5: | Flächenbilanz.....  | 61 |

**Anlagen:**

- Anlage 1: Schnittzeichnung A-A
- Anlage 2: Schnittzeichnung B-B
- Anlage 3: Schnittzeichnung C-C
- Anlage 4: Schnittzeichnung D-D
- Anlage 5: Biotopkartierung
- Anlage 6: Externe Ausgleichsflächen
- Anlage 7: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG
- Anlage 8: BG Natur: Einschätzung zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes: Pauschal geschützte Biotope und Habitatstrukturen für gesetzlich geschützte Faunenelemente, Übersichtserfassung, Stand: August 2020
- Anlage 9: BG Natur: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmäusen und Reptilien), Stand Oktober 2021
- Anlage 10: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Rabenberg“ in Neuhäusel, Stand: 10.12.2021

## 1 Städtebaulicher Teil:

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

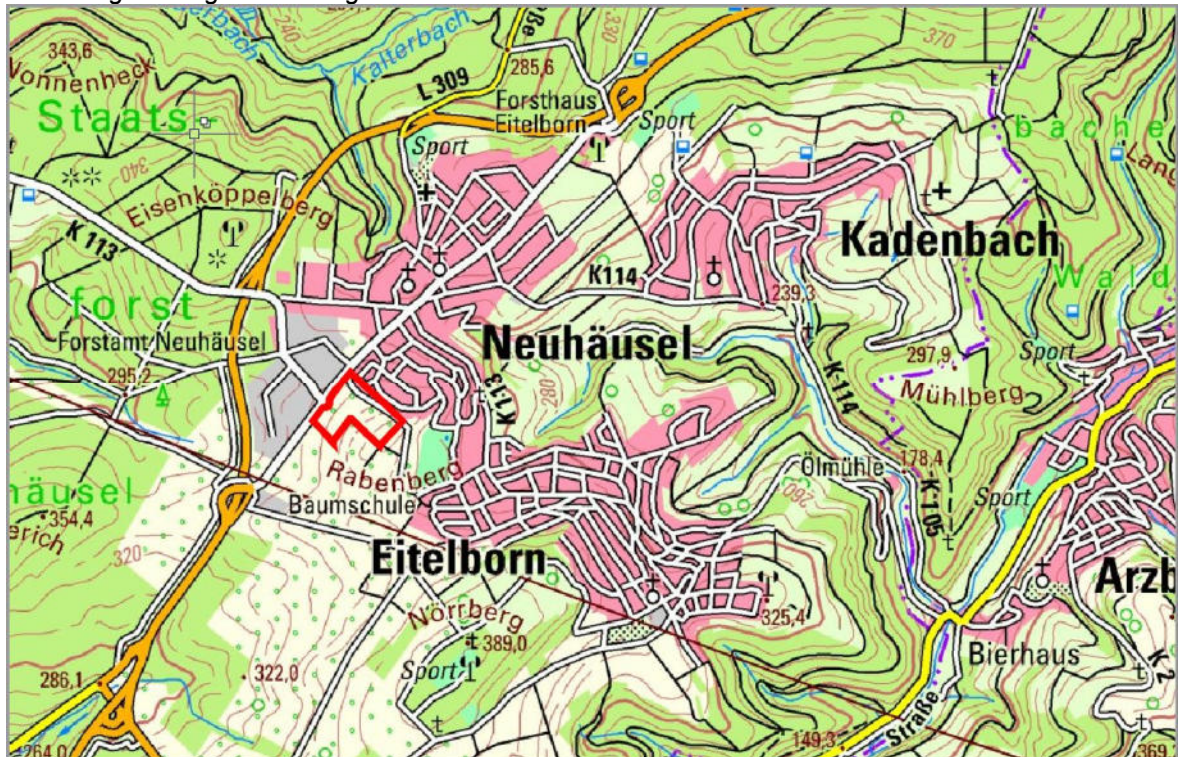
#### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Das Baugebiet grenzt nach Nordosten an das Baugebiet „Auf der Haid“ an, nach Südosten und Südwesten an freie Landschaft und nach Nordosten an die Hauptstraße (K113) und ein gegenüberliegendes Gewerbegebiet. Die Fläche wird derzeit fast komplett durch eine Baumschule und im südlichen Teil landwirtschaftlich genutzt und ist leicht hängig.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 5,0 ha und fällt von Osten nach Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Maßstab: ca. 1:30.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: ca. 1:5.000)

## 1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. In dem Baugebiet ist eine Wohngebietsfläche von 33.177 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht  $33.177 \text{ m}^2 \times 0,3 = 9.953 \text{ m}^2$  festgesetzte Grundfläche. Daher ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO und die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Süden und Südwesten an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Die Abgrenzung des Plangebietes bedarf der besonderen Prüfung, hinsichtlich der Eignung für die Anwendung des § 13b BauGB. Hierzu heißt es in dem Mustereinführungserlass<sup>1</sup>: *„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es –etwa wegen der Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem nahtlosen Angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht. Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschließens zulassen.“*

Der Begriff „Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll“ muss dabei nicht eng im Sinne eines Flurstücks oder Baugrundstücks ausgelegt werden. In der Formulierung in dem Muster-Einführungserlass geht nicht um den Begriff „Grundstück“, sondern vielmehr um den nahtlosen Anschluss an Bebauung mit dem Plangebiet.

Daher sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden, Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan werden allerdings Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (beachte: hier UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)). Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 74 UVPG wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis wird es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen.

---

<sup>1</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 –Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km (FFH-Gebiet Montabaurer Höhe), wobei die komplette Ortslage das Plangebiet von dem FFH-Gebiet trennt. In ca. 2,3 km Entfernung liegt das Vogelschutzgebiet Lahnhänge. Aufgrund der Entfernungen bzw. der Zäsur durch die Ortslage liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich erst im Gewerbegebiet „Alter Galgen“ in Montabaur, in Bendorf und Koblenz (beim Rheinhafen) sowie in Obernhof, Naussau und Lahnstein so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.



Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt   | Datum                        |
|---|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 04.12.2019                   |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | 13.12.2019                   |
| Billigung des Vorentwurfs   | 05.03.2020                   |
| Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB   | 05.03.2020                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom  | 23.04.2020                   |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | 24.04.2020                   |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | 04.05.2020<br>bis 05.06.2020 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit   | 02.09.2020                   |
| Billigung des Entwurfs  | 19.05.2021                   |
| Offenlagebeschluss  | 19.05.2021                   |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom  | 27.05.2021                   |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans   | 28.05.2021                   |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB  | 07.06.2021<br>bis 09.07.2021 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des geänderten Entwurfs, Beschluss der erneuten verkürzten Offenlage | 03.11.2021                   |
| Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom  | 11.11.2021                   |
| Bekanntmachung der verkürzten Offenlage des Bebauungsplans  | 12.11.2021                   |
| erneute verkürzte Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB   | 21.11.2021<br>bis 06.12.2021 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit   |                              |
| Satzungsbeschluss   |                              |

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Neuhäusel beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rabenberg“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 5,01 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

Neben den häufigen Anfragen von Kaufinteressenten bei der Ortsgemeinde ist der Bodenrichtwert ein Indiz für das Verhältnis von Grundstücksangeboten und Nachfrage, hier allerdings nur der Bodenrichtwert von Neubaugebieten, da bei Grundstücksverkäufen in den Ortslagen meist

noch besondere Aspekte, wie die Bebaubarkeit, beengte Verhältnisse, wenig Freiflächen/Gärten, geringes Stellplatzangebot etc. mindernd auf die Grundstückspreise wirken.

*Tabelle 2: Bodenrichtwerte in den Neubaugebieten der umliegenden Gemeinden (Stand: 11.05.2021)*

| Gemeinde     | Gebiet um die Straße | Bodenrichtwert |
|--------------|----------------------|----------------|
| Neuhäusel    | Am Stadion           | 200,- €        |
|              | Auf der Haid         | 200,- €        |
| Eitelborn    | Helfensteinstraße    | 170,- €        |
|              | Birkenweg            | 170,- €        |
|              | Im Buchenstück       | 170,- €        |
| Kadenbach    | Römerstraße          | 145,- €        |
| Arzbach      | Westerwaldstraße     | 125,- €        |
| Hillscheid   | Niederfeld           | 140,- €        |
| Simmern      | Am Hilgenberg        | 210,- €        |
|              | Am Roth              | 190,- €        |
|              | Kurfürstenwiese      | 160,- €        |
| Niederelbert | Hölscheter Wiese     | 170,- €        |
|              | Römerstraße          | 135,- €        |
|              | Heckenwiesenstraße   | 130,- €        |
|              | Zum Simonsbusch      | 130,- €        |

Aus obiger Auflistung lässt sich erkennen, dass die Bodenrichtwerte in Neuhäusel im Vergleich zu den unmittelbar umliegenden Gemeinden am höchsten liegen.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit von Koblenz und Montabaur ist Neuhäusel aufgrund der Lage an der Bundesstraße sehr gut angebunden.

Eine Kontrolle der gängigen Internetimmobilienportale zeigt zudem, dass in Neuhäusel zurzeit (Abfrage am 12.04.2020 und 11.05.2021) kein Grundstück angeboten wird.

Nicht zuletzt wegen der Nachfrage stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde bereits vor rund 2 Jahren mit den Kaufverhandlungen begonnen. Stand heute steht ca. die Hälfte der Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt wird.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer

ihren Wohnsitz behalten wollen. *„Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“*

Hinsichtlich der Infrastruktur verfügt Neuhäusel über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterhin ist Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie im Ort vorhanden. Diese für eine Gemeinde mit rund 2.000 Einwohnern überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung kann auf Dauer nur erhalten bleiben, wenn die Einwohnerzahl mindestens gehalten, besser aber erhöht wird. Die Eigenentwicklung von Neuhäusel bedeutet daher auch, ein Angebot an verfügbaren Baugrundstücken zu schaffen, um die Infrastruktur erhalten zu können.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

**Bedarfswert** (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31 des LEP IV) : **Wohnbaudichte** (nach Z 32 des LEP IV) x **Planreichweite** : 1000

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion 2,0 WE/1.000 EW/a.

Hierzu führt der Regionale Raumordnungsplan in der Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z33 folgendes aus: *„Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet (Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000 - 2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion.*

*Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet.“*

Da es sich hier um eine Vorgabe aus der Regionalplanung handelt, ist die Berechnung damit zu erstellen. Aus obiger Begründung zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich, dass statistisch stets ein Bedarf besteht, auch bei schrumpfender Einwohnerzahl.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für Ortsgemeinde mindestens 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird vom Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen ausgegangen: 2020 bis 2040 = 21 Jahre (2020 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert.

Tabelle 3: Grunddaten für die Bedarfsermittlung

| Ortsgemeinde Neuhäusel                |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Einwohnerbestand 31.12.2018 VG        | 39.781 EW                |
| Einwohnerbestand 31.12.2018 Neuhäusel | 2018 EW (= 5,07% der VG) |
| Einwohnerberechnung 2040 VG           | 38.105 EW                |
| Einwohnerberechnung 2040 Neuhäusel    | 1.933 EW                 |
| Bedarfsausgangswert                   | 2 WE/1000EW/a            |
| Wohnbaudichte                         | 15 WE/ha                 |
| Planreichweite                        | 21 Jahre                 |
| <b>Bedarfswert</b>                    | <b>5,41 ha</b>           |

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

$$1.933 \text{ EW} \times 2 \text{ WE}/1.000 \text{ EW/a} : 15 \text{ WE/ha} \times 21 \text{ a} = 5,41 \text{ ha}$$

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Neuhäusel in seiner Sitzung am 04.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Rabenberg“ aufzustellen.

## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

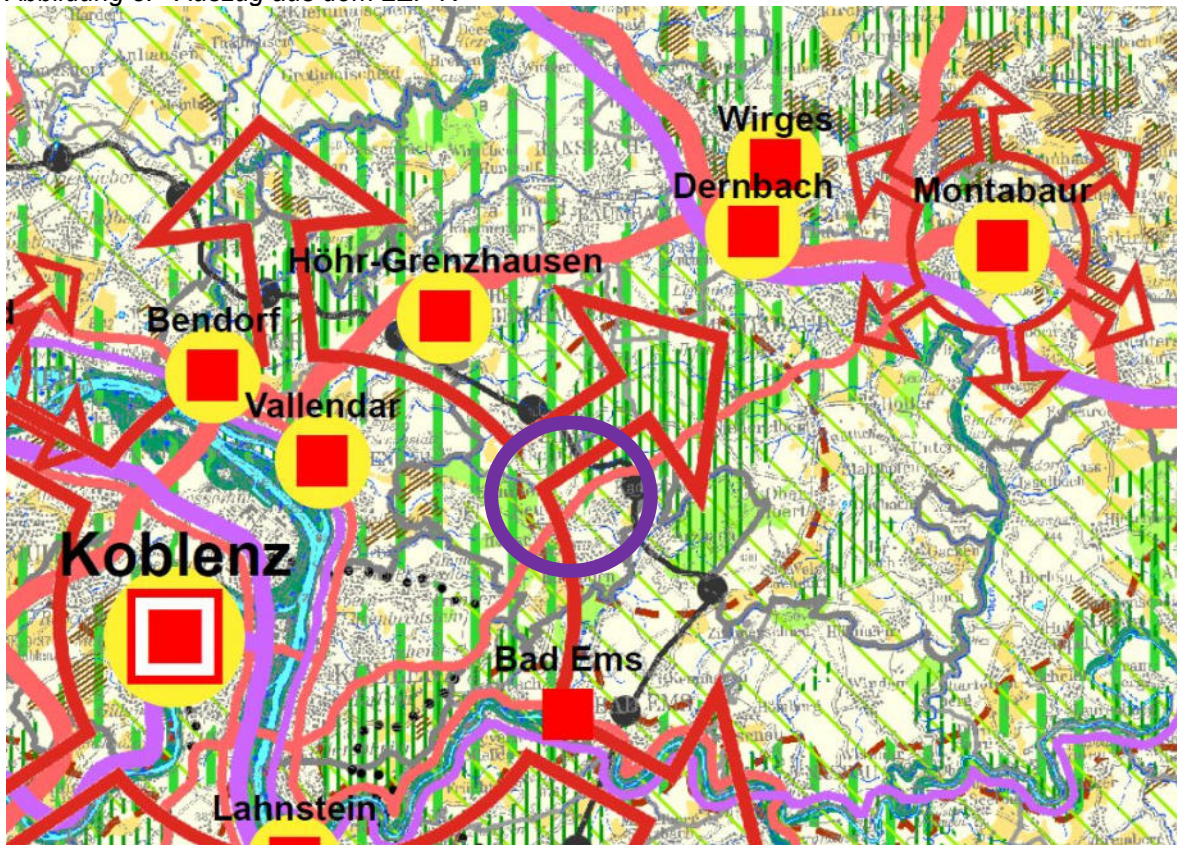
Die Ortsgemeinde Neuhäusel liegt innerhalb des mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren des Oberzentrums Koblenz und ist dem Mittelbereich des Oberzentrums zugeordnet.

Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  Pkw-Minuten).

Das Plangebiet liegt innerhalb

- der historischen Kulturlandschaft 1.2 „Kannebäckerland“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist,
- einem landesweit bedeutsamen Bereich für den großräumigen Freiraumschutz und
- dem Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis Nr. 30 „Niederwesterwald“, welcher nach Z 93 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

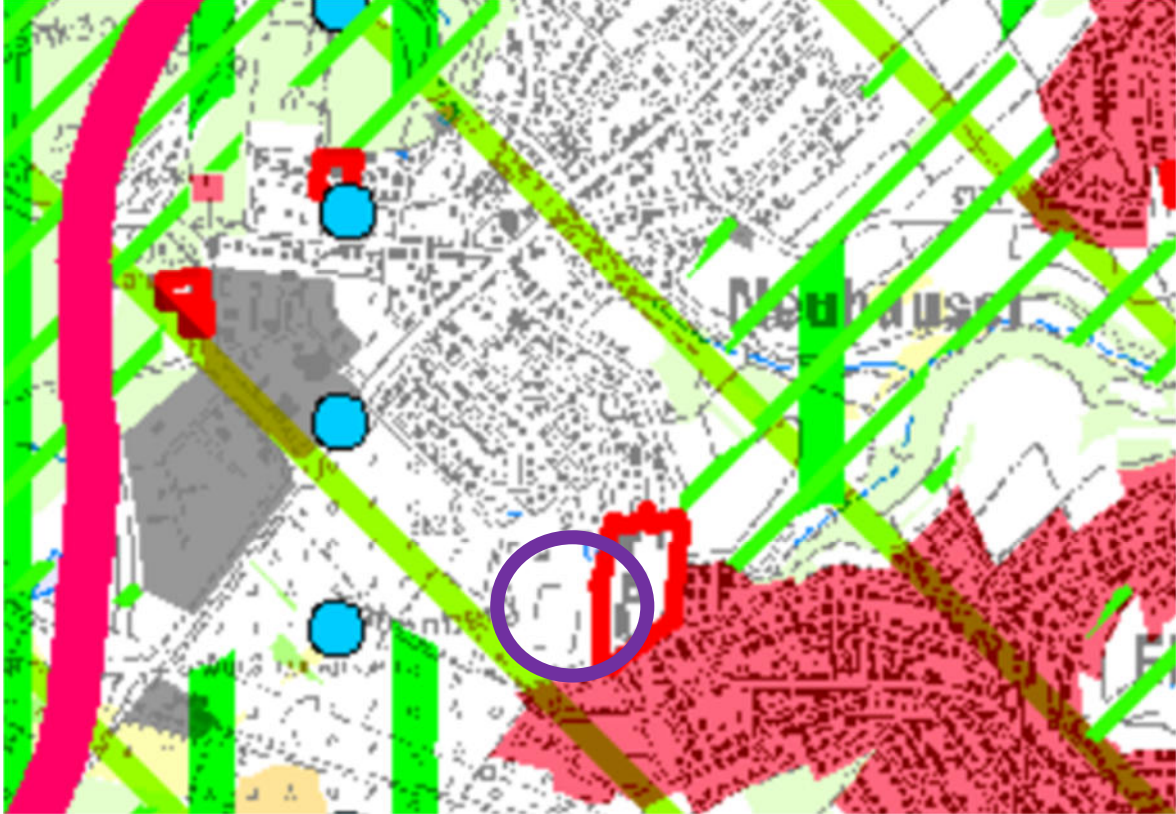


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Neuhäusel und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(extern.ris.rlp.de, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet an sich mit folgenden Kennzeichnungen überlagert:

- Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug in einem marginalen Bereich im Süd-Westen der Fläche
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz in einem Teilbereich im Westen
- Der westliche Teil liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Neuhäusel ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und liegt innerhalb des Mittelbereiches Montabaur mit den freiwillig kooperierenden Mittelzentren Montabaur, Wirges und Dernbach.
- Lage der Gemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Lage der Gemeinde in einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft der Stufe 5 (Bedeutung vorhanden)
- Neuhäusel gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur ist aber dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied zugeordnet.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

#### 1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 1.3) ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Neuhäusel nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 52 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegt **ein Mehrfaches an Anfragen** nach Grundstücken vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Neuhäusel haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf von 5,41 ha spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (kein Innenpotential und 12 Baulücken) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können. Zur Feststellung der Verfügbarkeit der Baulücken wurden mit Schreiben vom 21.07.2020 17 Eigentümer von insgesamt 12 Grundstücken angeschrieben und unter Hinzunahme eines Fragebogens die Überlegung hinsichtlich der weiteren Verwendung der unbebauten Baugrundstücke erfragt. Es wurde sowohl die Bebauungsabsicht als auch die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Geantwortet haben insgesamt 8 Grundstückseigentümer; allerdings existieren bei einigen Grundstücke mehrere Eigentümer, von denen nicht alle geantwortet haben.

- 3 Eigentümer gaben an, ihr Grundstück in den nächsten Jahren selbst zu bebauen (innerhalb von 1-2 Jahren bzw. 5-10 Jahren)
- 1 Eigentümer gab an, sein Grundstück privat in 1-2- Jahren privat zu verkaufen
- 3 Eigentümer gaben an, ihr Grundstück nicht zu bebauen
- 1 Eigentümer möchte sein Grundstück weder verkaufen noch bebauen

Insgesamt 9 Eigentümer haben auf die Anschreibeaktion nicht reagiert.

Demnach tragen von den 8 Eigentümern die geantwortet haben 4 durch Selbstbebauung oder Verkauf zur Bedarfsdeckung bei. Bei Übertragung auf die Grundstücke ohne Rückantwort wären dies bei 12 freien Grundstücken 6 Grundstücke, die zur Gesamtbedarfsdeckung in Neuhäusel beitragen würden.

**Daher kann die Ortsgemeinde den Wohnbauflächenbedarf nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs decken.**

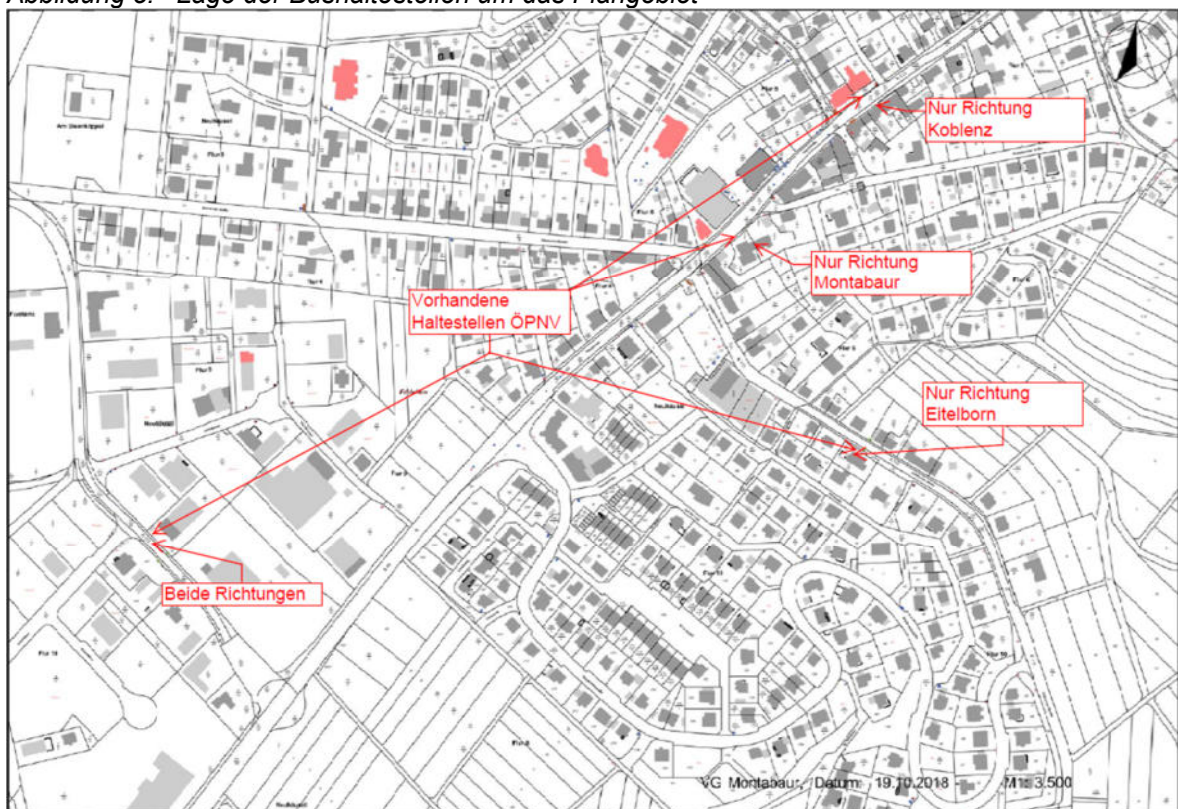
#### 1.4.3.2 Anbindung an den ÖPNV

Nach **Ziel 33** ist folgendes zu beachten: „In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen.“

Auch wenn die Bebauungsplanaufstellung der Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung dient, ist Z 33 ein von der Ortsgemeinde selbstgesetztes Planungsziel.

Daher wurde darauf geachtet, dass sich einige der Haltestellen des ÖPNV in einer fußläufig erreichbaren Entfernung befinden.

Abbildung 5: Lage der Bushaltestellen um das Plangebiet



(ohne Maßstab)

Die Haltestelle in der Industriestraße liegt in einer Entfernung von ca. 200 m zum Rand des geplanten Wohngebietes.



#### 1.4.3.3 Anbindung an die Ortslage

Nach **Ziel 34** ist folgendes zu beachten: *„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.“*

Das geplante Gebiet liegt unmittelbar angrenzend an der vorhandenen Bebauung von Neuhäusel. Nordwestlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Ausweisung rundet daher das Ortsbild ab. Eine bandartige Verlängerung entsteht nicht. Zum Zeitpunkt der Novellierung des Flächennutzungsplans war das LEP III in Kraft, das LEP IV lag erst ab November 2006 als Entwurf vor. Im LEP III war allerdings auch schon ein Grundsatz enthalten, der in eine ähnliche Richtung tendierte. Hierzu gehörte z.B. G 2.4.1.3 mit folgendem Inhalt: *„Die Art und das Maß der Eigenentwicklung der Gemeinde sind abhängig von Größe, innerer Struktur, kultureller Identität und langfristiger Tragfähigkeit. Eine Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren. ...“*

Demnach sollte schon zum Zeitpunkt der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan darauf geachtet werden, dass neue Bauflächen im Siedlungszusammenhang stehen. Da sich die Sachlage nicht verändert hat, kann auch künftig an dieser Entwicklung der Ortsgemeinde nach Südwesten festgehalten werden.

#### 1.4.3.4 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz, einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach Regionalem Raumordnungsplan und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Daher sind die entsprechenden Grundsätze und Ziele in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze bzw. des Ziels mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

##### Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

*Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.*

##### Begründung/Erläuterung:

*Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“*

##### Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

## „G 96

*Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.*

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

## „G 97

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung trägt dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

## „G 98

*Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.*

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

*Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.*

*Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region*

wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

#### Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Neuhäusel nicht anzuwenden. Die Ortsgemeinde liegt nicht in einem Flusstal.

#### „G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

#### Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische

*Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezeiten geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“*

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

„G 100

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.*

Begründung/Erläuterung:

*Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“*

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

*In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.*

Begründung/Erläuterung:

*In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

G 102 bis Z 105 bezieht sich auf Kurorte, da Neuhäusel ist kein Kurort ist, betreffen die Grundsätze und das Ziel die Ortsgemeinde nicht.

**Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP**

„G 71

*Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

**Abwägung:**

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

*Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

**Abwägung:**

Den bestehenden Offenlandbereichen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

**Abwägung:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen klimaökologischen Ausgleichsraum oder eine Luftaustauschbahnen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

*In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

Abwägung:

Bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ermöglichen auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.
- Die Ortsrandeingrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

*Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.*

Begründung/ Erläuterung:

*Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluffzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“*

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

### **Lage im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz nach RROP**

„G 64

*Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.*

Begründung/Erläuterung:

*Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.*

*Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.*

G 66

*In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten Trinkwassertalsperre im Endertbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.“*

Abwägung:

Es wird ein Wohngebiet geplant, hierin ist kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzunehmen. Die Entwässerung sowohl des Schmutzwassers als auch die Bewirtschaftung der Niederschlagswassers erfolgt nach den Regeln der Technik.

Die maßgeblichen Behörden (Untere und Obere Wasserbehörde) und das Landesamt für Geologie und Bergbau äußerten keinen Bedenken gegen die Ausweisung des Wohngebietes.



#### 1.4.4 Flächennutzungsplan

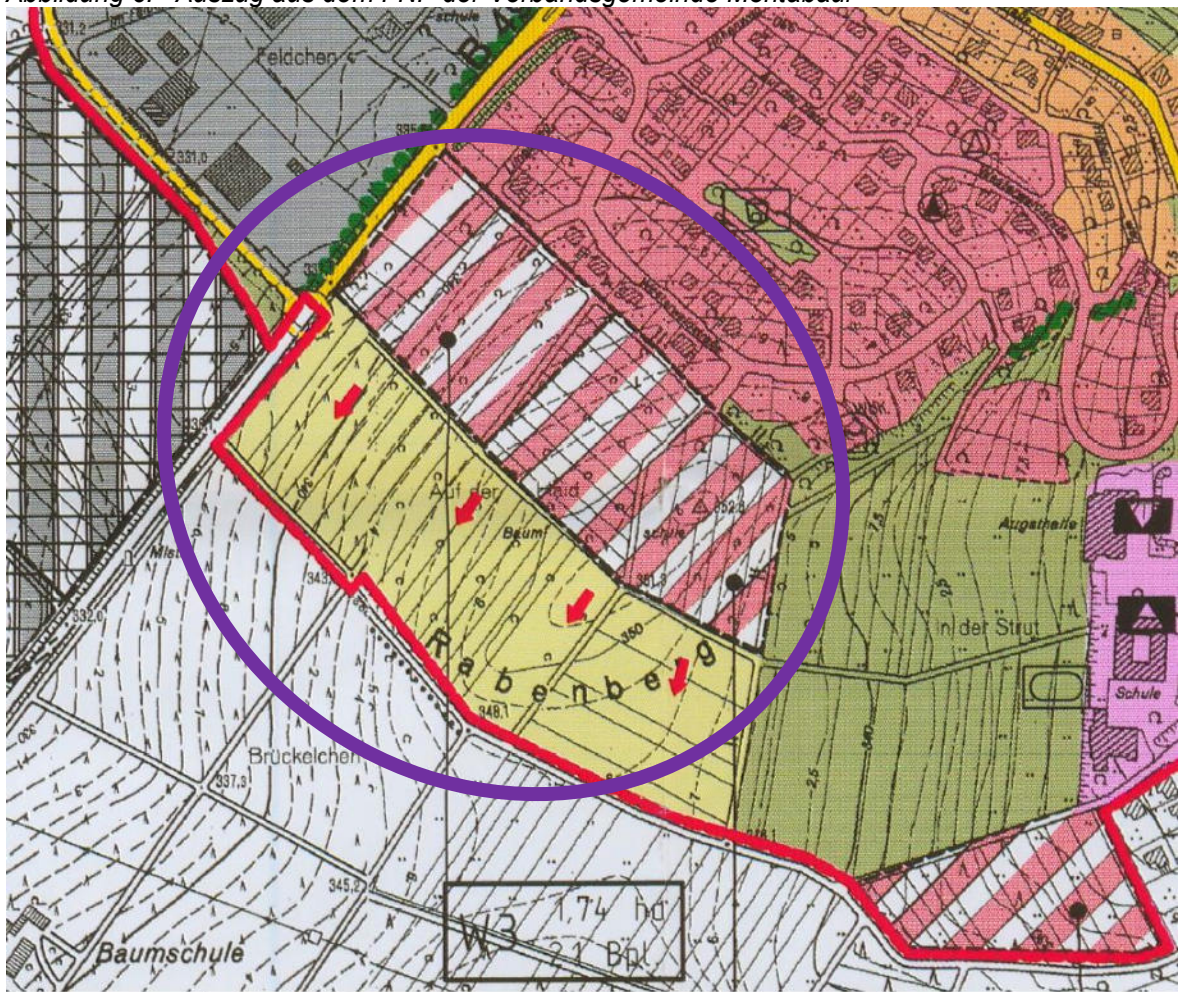
Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt, der südwestliche Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Umgeben ist das Gebiet im Nordwesten von gewerblichen Bauflächen, im Nordosten von Wohnbaufläche, im Südosten von einer Grünfläche und im Südwesten von landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Eitelborn.

Der Planteil enthält Textfelder für zwei Bauabschnitte mit 1,74 ha (21 Bauplätze) und 2,52 ha (31 Bauplätze). Der südliche Teil ist als potentielle Erweiterung dargestellt.

Der vorhandene Kreisverkehrsplatz ist noch nicht in dem FNP aus dem Jahr 2000 enthalten.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Rabenberg“ im Südwesten hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (siehe hierzu Kap. 1.3 und 1.4.3).

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Montabaur

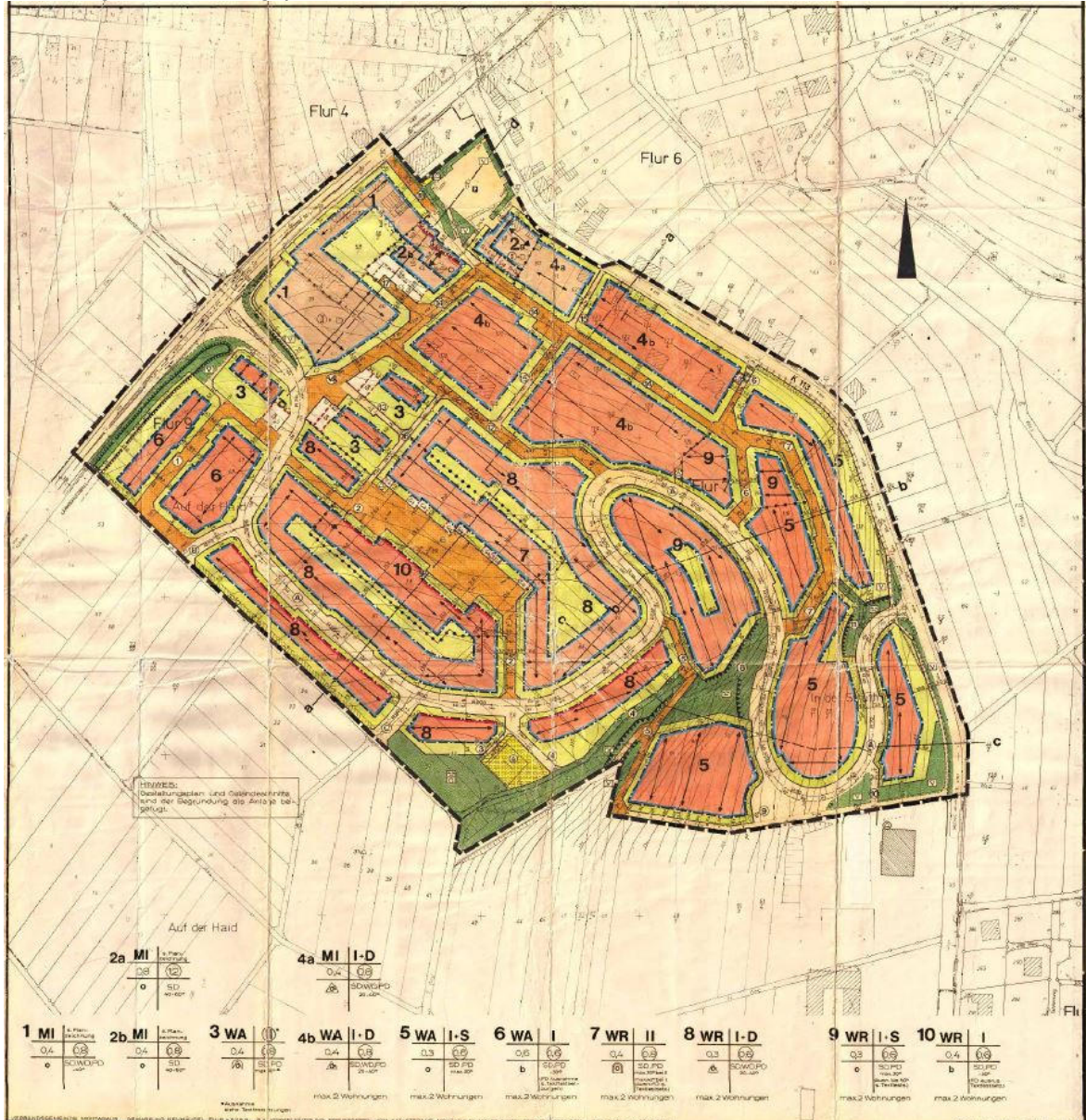


(ohne Maßstab)

### 1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Das Plangebiet grenzt an das Gebiet „Auf der Haid“, zu dem ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 existiert.

Abbildung 7: *Bebauungsplan „Auf der Haid“ aus 1983*



(ohne Maßstab)

Nord-östlich der Planfläche liegt ein Baugebiet, das in ein Reines Wohngebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und in ein Mischgebiet unterteilt ist. Die GRZ liegt hier je nach Abschnitt zwischen 0,3 und 0,6, die GFZ liegt zwischen 0,6 und 1,2. Es sind überall maximal zwei Wohnungen pro Gebäude erlaubt. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,4 Meter betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,4 Meter. Die maximale Firsthöhe liegt je nach Dachneigung bei 7 bis 9,5 Metern (eingeschossige Gebäude) und 10 bis 12,5 Meter bei zweigeschossigen Gebäuden.

### 1.4.6 Schutzgebiete

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer, Mineralwassereinzugsgebiete, Trinkwasser- oder sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe Kapitel 3.1.

### 1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

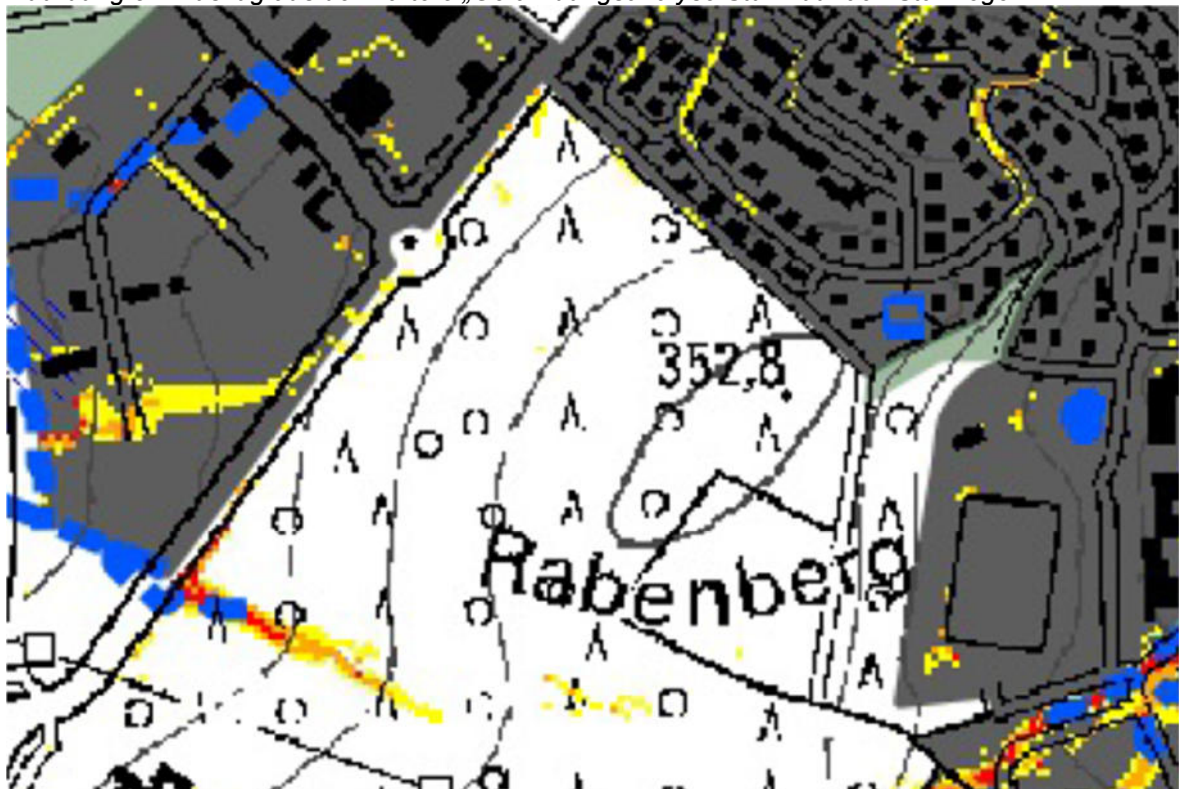
Die Erschließung des Plangebietes könnte über die Westerwaldstraße, den Limesweg und den Kreisverkehr an der Hauptstraße erfolgen.

### 1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Montabaur vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Abbildung 8: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“



(Quelle: Landesamt für Umwelt: Projekt: Hochwasserrückhaltung durch Flussgebietsentwicklung, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starregen, Karte 5, Stand 20.02.2019, ohne Maßstab)

**Abflusskonzentration**

|   |           |
|---|-----------|
|  | sehr hoch |
|  | hoch      |
|  | mäßig     |
|  | gering    |

Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, ist lediglich im Nordwesten und Nordosten eine gering erhöhte Abflusskonzentration dokumentiert.

### 1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält keine Eintragung. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone I. Das Gebiet kollidiert nicht mit Fläche für die Rohstoffsicherung. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 12.04.2020).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt die Radonkonzentration bei  $\text{kBq/m}^3$  und das Radonpotenzial bei 22,6. Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt die Radonkonzentration bei  $23,5 \text{ kBq/m}^3$  und das Radonpotenzial bei 11,7. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 26.10.2021) Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als  $100.000 \text{ Bq/m}^3$  oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Im Plangebiet liegen die Werte unterhalb der Empfehlungen für Vorkehrungen.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

### 1.4.10 Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Umgebung. Fundstellen von Bodendenkmälern sind zurzeit nicht bekannt. Allerdings stuft die Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie das Plangebiet aus topografischen Gründen als archäologische Verdachtsfläche ein. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte sind ebenfalls keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Jedoch handelt es sich potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird in dem Bebauungsplan sowohl landesarchäologisch als auch erdgeschichtlich auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-21 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) die zuständigen Stellen zu informieren.

## 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 113. Diese ist bei dem Kreisverkehrsplatz mit 6.721 Kfz/24 h belastet<sup>2</sup>, wobei der Schwerlastverkehr 2 % beträgt. Die Bundesstraße 49 mit einer Belastung von über 12.000 Kfz/24 h liegt in einer Entfernung von ca. 270 m. Laut Lärmkartierung 2017 wirkt der Verkehrslärm der Bundesstraße nicht bis in das Plangebiet hinein. Der Lärmpegel mit 55 dB(A) tags wirkt lediglich bis zum Gebäude in der Hauptstraße 7.

Unmittelbar auf der anderen Straßenseite der Hauptstraße befindet sich ein Gewerbegebiet.

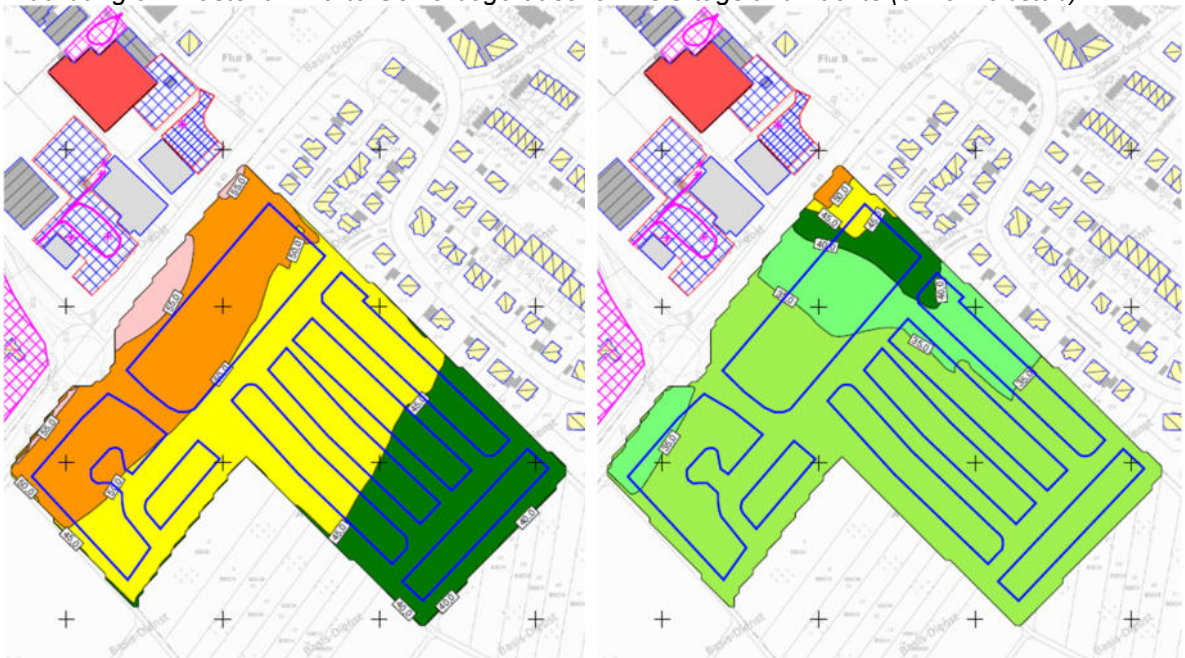
Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil ein Wohngebiet und damit eine schutzwürdige Nutzung geplant ist.

Daher wurde vor der Erstellung der Entwurfsfassung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Grundlage stellt aufgrund der städtebaulichen Neuplanung die DIN 18005 dar.

#### Emissionen aus Gewerbelärm

Einen potenziellen Nutzungskonflikt stellen die angrenzenden bzw. in der Nähe liegende Gewerbebetriebe dar. Mituntersucht wurden auch die potenziellen Geräuschemissionen nach den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Für Gewerbelärm liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind gleich denen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Abbildung 9: Rasterlärmkarte Gewerbegeräusche 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung, Anhang 5.1 und 5.2)

Ohne aktiven Schallschutz liegt der Beurteilungspegel tags in einem geringen Teil des Plangebietes im Nordwesten über 55 dB(A), wobei keine überbaubaren Flächen betroffen sind. Die nächtlichen Emissionen wirken insbesondere in Norden in das Plangebiet hinein, bis

<sup>2</sup> Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität 2015

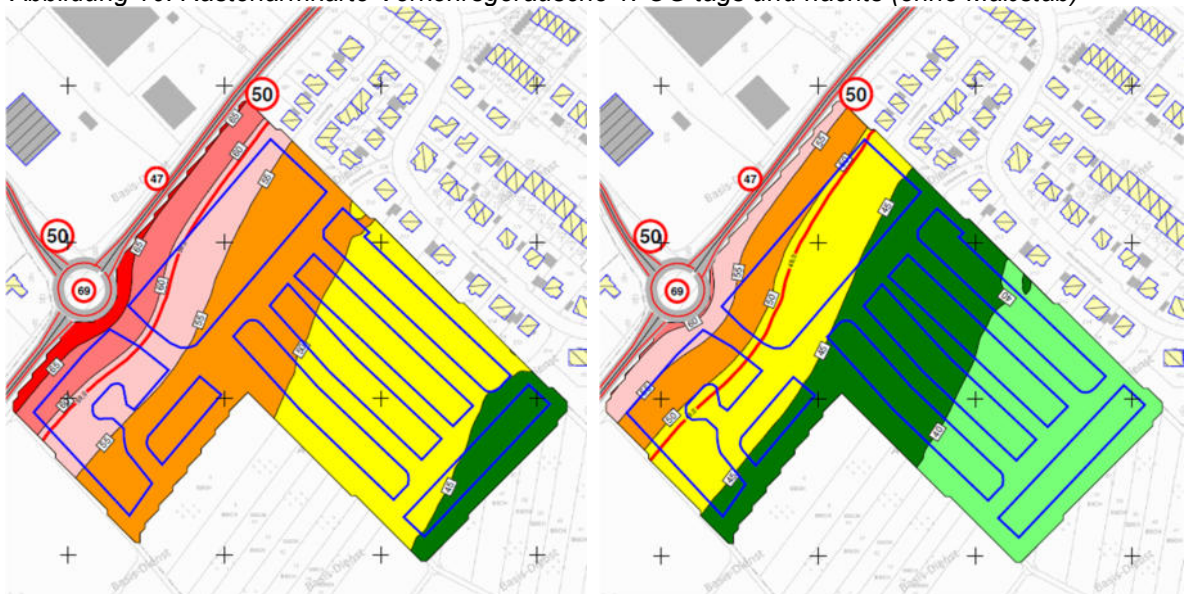
einschließlich dem dunkelgrünen Bereich in der rechten Abbildung wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Berechnung führten in der städtebaulichen Planung zu einer Kombination aus aktivem Schallschutz durch einen Wall und planerischen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm (siehe hierzu Kapitel 2.9). Der kritische Zeitraum ist nachts.

### Emissionen aus Verkehrslärm

Als gebietsrelevanter Emittent befindet sich nördlich des Geltungsbereiches die Kreisstraße 113 als wichtige Verbindungsachse in den Ort Neuhäusel. Der Verkehrslärm der K 113 stellt eine deutliche Vorbelastung des Plangebietes dar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen für Verkehrslärm tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Abbildung 10: Rasterlärmkarte Verkehrsgeräusche 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung, Anhang 6.2 und 6.3)

Ohne aktiven Schallschutz liegt der Beurteilungspegel tags am nordwestlichen Rand (ca. 1 bis 2 Bauzeilen) über 55 dB(A) und nachts in ca. 1/3 des Plangebietes über 45 dB(A).

Die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden daher in großen Teilen des Geltungsbereiches überschritten.

## 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von seinem höchsten Punkt, der vor einer Kuppe im Osten des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 352 m NHN liegt, nach Nord-Westen hin auf eine Höhe von ca. 336 m NHN ab. Die Flächen werden zurzeit weit überwiegend durch eine Baumschule genutzt. Baulicher Bestand befindet sich nicht im Plangebiet.

Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet  
von Nord nach Süd



von Ost nach West



Ca. 280 m südlich des Plangebietes verläuft eine 110-/380-kV-Höchstspannungsleitung. Das Plangebiet liegt damit weit außerhalb des Schutzstreifen von 30 m beidseitig der Leitungsmittellinie. Allerdings wird diese Höchstspannungsleitung als mögliche Linienführung einer Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragungstrasse von der Bundesnetzagentur geprüft. Die Planung der Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung befindet sich noch in der Trassenfindung. Hier gilt, dass Planungen von Gemeinden bei der Trassenfindung berücksichtigt werden müssen. Da die Darstellung des Wohngebietes bereits seit knapp 20 Jahren im Flächennutzungsplan enthalten ist, muss diese Planung der Verbandsgemeinde bei der Trassenfindung berücksichtigt werden.

Das Gesetz über den Bundesbedarfsplan beinhaltet in § 3 Abs. 4 Nr. 1 die Aussage, dass „die Errichtung und der Betrieb oder die Änderung als Freileitung ... unzulässig ist, wenn die Leitung in einem Abstand von weniger als 400 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden soll, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ... liegen, falls diese Gebietet vorwiegend dem Wohnen dienen“. Der Abstand zwischen Wohngebäuden und Leitung von 400 m bezieht sich auf die Zulässigkeit des Neubaus einer Leitung, wenn Wohngebäude in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet werden dürfen und nicht umgekehrt. D.h. die Trassenführung muss sich nach dem Bebauungsplan richten, sobald dieser in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wiederum muss sich nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan richten bzw. darf bei einem Verfahren nach § 13b BauGB auch darüber hinaus gehen. In vorliegendem Fall soll allerdings eine bestehende Hochspannungsleitung geändert bzw. erweitert werden, daher ist der Mindestabstand von 400 m hier nicht anzuwenden.

Von einer umgerüsteten, vorhandenen Leitung gehen keine anderen Einwirkungen auf Wohnbebauung bzw. die dort lebenden Menschen aus, als von einer neuerrichteten Leitung. Daher ist auch bei einer Lage näher an der Leitung als 400 m nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke sind im Privateigentum, lediglich die Wirtschaftswege befinden sich derzeit im Eigentum der Ortsgemeinde. Die Ortsgemeinde wird in der Lage sein, mindestens 50 % der Fläche im Plangebiet zu erwerben.

## **2 Darlegung der Planinhalte**

### **2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang, Machbarkeitsstudie**

Vor der Bebauungsaufstellung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwiefern das Plangebiet verträglich einwickelt werden kann und ob eine Erschließung wirtschaftlich darstellbar ist

Hierzu wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Beiden Varianten war die Berücksichtigung obiger Planungszielen zu eigen. Hinsichtlich der inneren Erschließung und deren Wirtschaftlichkeit (Anteil Nettobauland zu innerer Verkehrsfläche) wurde Wert darauf gelegt, dass beide Varianten gleichwertig und daher vergleichbar sind. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde auch darauf verzichtet z.B. eine Variante mit einem hohen Anteil an baugebietsinternen Grünflächen oder mit stark unterschiedlichen Bauweisen und Grundstücksgrößen zu erstellen.

#### **2.1.1 Grünflächen und Wegeverbindungen**

Die Machbarkeitsstudie beinhaltet für beide Varianten eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft. Auf innere öffentliche Grünflächen wurde aufgrund der Lage im nicht stark verdichteten Raum verzichtet. Die Grundstücke verfügen jeweils über eigene Gärten.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet unmittelbar ein großer Spielplatz an, so dass auch hierfür keine Fläche reserviert werden muss.

Beiden Varianten ist gemeinsam, dass die vorhandenen Wirtschaftswege als fußläufige Verbindungen erhalten bleiben sollen. Die Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche ist durch die Erhaltung der vorhandenen Wirtschaftswege sichergestellt.

#### **2.1.2 Verkehrliche Erschließung**

Zur Vergleichbarkeit der Varianten wurde in jeder Variante die innere Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m angenommen. Weitere Ausführungen hierzu unter der Beschreibung der beiden Varianten.

#### **2.1.3 Leitungsgebundene Erschließung**

##### **Schmutzwasser**

Für die beiden Varianten der Machbarkeitsstudie wurde die innere Erschließung so angeordnet, dass der westlichste Teil des Plangebietes, d.h. der Bereich der in Richtung Sportplatz abschüssig liegt noch an die Entwässerung in Richtung Osten angebunden werden kann. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Limesstraße/Westerwaldstraße DN 300 angeschlossen werden. Diese Anschlussmöglichkeit ist unabhängig von der Größe des Plangebietes. Die Schmutzwasserkanäle sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Die Dimensionierung sowie die Regeltiefen der Kanäle werden in der Fachplanung ermittelt und festgelegt.



### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Da davon ausgehen ist, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht vollständig versickern kann, wurde für die Machbarkeitsstudie in beiden Varianten am tiefsten Punkt des Geländes eine Regenrückhaltung vorgesehen. Die Rückhaltung wurde als offenes Erdbecken (mit Einzäunung) vorgesehen. In der Machbarkeitsstudie wurde von zwei Möglichkeiten des weiteren gedrosselten Überlaufs der Rückhaltung ausgegangen.

Als eine Möglichkeit wäre der Anschluss des Ablaufes des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an den öffentlichen Kanal „In der Kreuzwiese“ in Betracht gekommen. Hierfür wäre die K113 zu queren und teilweise vorhandene Befestigungen (Asphalt, Gehweg, Zaun etc.) zur Verlegung des erforderlichen Kanals aufzunehmen und wiederherzustellen. Die Querung der K113 sollte mittels Rohrvortrieb (Pressung) erfolgen, um die Oberfläche und den laufenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Der Drosselmenge würde sich aus der hydraulisch verfügbaren Kapazität des vorhandenen RW-Kanals ergeben.

Eine weitere Möglichkeit wäre der Anschluss des Ablaufes des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an den vorhandenen Straßenseitengraben mit Einleitung in den Moosbach (3. Ordnung). Die Drosselmenge würde mit 25 l/s angesetzt, wobei auch hier der Nachweis und Berechnung in der späteren Fachplanung erbracht werden müsste. Der Straßenseitengraben wäre zum Teil zu ertüchtigen. Er mündet in einen Durchlass unter der K113 in den Moosbach.

Variante 2 ist wegen der Nichtzulässigkeit der Nutzung des Straßenseitengrabens nicht umsetzbar. Daher wurde Variante 1 für das Entwässerungskonzept modifiziert (siehe Kapitel 2.3). Die Entwässerungsplanung (insbesondere Regenwasserbewirtschaftung, Drosselmenge und Einleitung) soll kurzfristig mit der SGD Nord abgestimmt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach der Abstimmung von den Verbandsgemeindewerken beantragt.

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet (gleich welcher Größe) kann mit dem Anschluss an die aktuelle Wasserversorgung in der Westerwaldstraße die Versorgung mit Löschwasser nicht erreichen. Weiterhin ist aufgrund der Topographie der erforderliche Druck für alle im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke nicht ausreichend.

Der vorhandene Wasserhochbehälter an der Westerwaldstraße könnte hierfür zurückgebaut und zur Druckerhöhungsstation umgebaut werden.

Dadurch wäre kein zusätzliches Gebäude und keine separate Fläche für die erforderliche Druckerhöhungsstation erforderlich.

Der Eingangsdruck zum Hochbehälter und somit zur späteren Druckerhöhung beträgt 3,0 bar.

Mit einer Druckerhöhung auf rd. 4,5 bis 5,0 bar können die Versorgungsdrücke an den Grundstücken von rd. 4,5 bis 5,5 (6,0) bar erreicht werden.

Unabhängig von der Größe des Plangebietes könnte die Wasserversorgung mit einer „Ringerschließung“, d.h. Einspeisung in der westlichen Zufahrt und Anschluss an die vorhandene Wasserleitung im Limesweg erfolgen. Die Wasserleitungen sollen in den Verkehrsflächen des Plangebietes verlegt werden.

## 2.1.4 Varianten der Machbarkeitsstudie

### Variante 1

Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf Variante 1



(Maßstab 1:3.000)

Die Variante 1 geht von einer Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr auf der K113 aus und ordnet die inneren Erschließungsstraßen jeweils parallel zur K113 und der Westerwaldstraße mit den entsprechenden Anbindungen an. Die Haupterschließungsstraße wurde mit einer Breite von 8,5 m und die übrige innere Erschließung mit einer Breite von 6,5 m angenommen. Zudem sollte ein Fußweg entlang der Hauptstraße (K113) mit Verlängerung entlang des bestehenden Walls zur K113 angelegt werden. Diese ursprüngliche Idee wird mit dem Bebauungsplan nicht weiterverfolgt. Der Fußweg entlang der inneren Erschließung soll an Kreisverkehrsplatz enden und eine Querung ermöglicht werden.

Variante 1 verfügt ohne Wirtschaftsweg zum vorhandenen Baugebiet und Gehweg über eine Fläche von ca. 5,6 ha. Insgesamt werden in diesem Entwurf 55 Grundstücke sowie großzügige Grundstücke für Seniorenwohnen vorgeschlagen. Der Anteil der Wohnbauflächen am Baugebiet ohne Wirtschaftsweg und Gehweg beträgt 73,39 %.

**Variante 2**

Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf Variante 2

*(Maßstab 1:3.000)*

Die Variante 2 stellt die Erschließung ohne Anbindung an den Kreisverkehr auf der K113 dar. Die innere Erschließung schließt an die Limesstraße und die Westerwaldstraße an. Für die innere Erschließung wird durchgängig eine Breite von 6,5 m zugrunde gelegt.

Variante 2 verfügt ohne Wirtschaftsweg zum vorhandenen Baugebiet und Gehweg über eine Fläche von ca. 4,3 ha. Insgesamt werden in diesem Entwurf 45 Grundstücke sowie großzügige Grundstücke für Seniorenwohnen vorgeschlagen. Der Anteil der Wohnbauflächen am Baugebiet ohne Wirtschaftsweg und Gehweg beträgt 76,70 %.

### 2.1.5 Überschlägige Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen

Auf der Grundlage der beiden Varianten wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens erstellt. Die Abschätzung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Die FGSV unterscheidet nach Nutzungsarten in Baugebieten.

Dabei wird von folgenden Grundlagen ausgegangen:

- Wohngebiet mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. laut Parzellierungsvorschlag der Varianten.
- Durchschnittlich 3 Bewohner pro Wohneinheit
- Die Wegehäufigkeit der Bewohner liegt bei 3,5 Wegen pro Bewohner.
- Der Besucherverkehr wird mit 5 % und der Wirtschaftsverkehr (z.B. Lieferanten) wird mit 10 % der Bewohner angenommen.
- Der Pkw-Besetzungsgrad wird mit 1,2 angenommen.

Die Wegehäufigkeit, der Anteil Besucher- und Wirtschaftsverkehr und der Pkw-Besetzungsgrad sind Durchschnittswerte.

- Aufgrund der Lage wird von einem Pkw-Anteil von 80 % ausgegangen, hier sind alle Wege zu berücksichtigen, d.h. auch Schulkinder etc.
- Der durch ein Seniorenheim induzierte Verkehr wurde als Beschäftigtenverkehr und Besucherverkehr auf der Grundlage von Betreiberangaben von Seniorenheimen in ähnlicher Größenordnung abgeschätzt.

Tabelle 4: Abschätzung des Verkehrsaufkommens

|   |                  | Faktor           | Anzahl Variante 1 | Anzahl Variante 2 |    |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|----|
| Ein- und Zweifamilienhäuser   | Variante 1<br>55 | Variante 2<br>45 | 2                 | 110               | 90 |
| <b>Annahmen:</b>  |                  |                  | <b>Ergebnis</b>   | <b>Ergebnis</b>   |    |
| Bewohner pro Wohneinheit  |                  | 3                | 330               | 270               |    |
| Wege pro Tag pro Bewohner   |                  | 3,5              | 1.155             | 945               |    |
| Wege der Bewohner, die weder Quelle noch Ziel im Plangebiet haben = Binnenverkehr |                  | 0%               | 0                 | 0                 |    |
| Besucherverkehr in Prozent der Bewohner   |                  | 5%               | 58                | 47                |    |
| Beschäftigtenverkehr  |                  | 0%               | 0                 | 0                 |    |
| Zwischensumme   |                  |                  | 1.213             | 992               |    |
| Anteil Motorisierter Individualverkehr  |                  | 80%              | 970               | 794               |    |
| Bewohnerverkehr und Besucherverkehr bei Pkw-Besetzungsgrad von                    |                  | 1,2              | 809               | 662               |    |
| Wirtschaftsverkehr  |                  | 10%              | 33                | 27                |    |
| <b>Summe aller Verkehre des Wohngebietes</b>                                      |                  |                  | <b>842</b>        | <b>689</b>        |    |
| Verkehr in der <b>Spitzenstunde morgens</b>                                       |                  |                  |                   |                   |    |
| Quellverkehr zw. 6 und 7 Uhr  |                  | 15%              | 61                | <b>50</b>         |    |
| Verkehr in der <b>Spitzenstunde nachmittags</b>                                   |                  |                  |                   |                   |    |
| Quellverkehr zw. 16 und 17 Uhr  |                  | 14%              | <b>57</b>         | <b>46</b>         |    |

|  | Faktor | Anzahl Variante 1 | Anzahl Variante 2 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Seniorenheim und betreutes Wohnen</b><br>für Variante 1 und 2 gleich  |        | Faktor            | Ergebnis          |
| Wege pro Beschäftigten und Besucher  | 2      |                   |                   |
| Beschäftigte   | 80     | 2                 | 160               |
| Besucher   | 10     | 2                 | 20                |
| Wirtschaftsverkehr   | 10%    |                   | 16                |
|  |        |                   |                   |
| Bewohner betreutes Wohnen<br>Annahme 2 Gebäude mit 3 Vollgeschossen à 4 Wohnungen und 1 Staffelgeschoss mit 2 bis 3 Wohnungen                            | 60     |                   |                   |
| Wege pro Bewohner  | 2      |                   | 120               |
| Wirtschaftsverkehr   | 10%    |                   | 12                |
| <b>Summe aller Verkehre des Seniorenwohnens</b>  |        |                   | <b>328</b>        |
| Die Verkehre werden aufgrund Schichtdienstes und nicht zeitgebundener Erledigungen der mobilen Senioren nur geringfügig in den Spitzenstunden auftreten. |        |                   |                   |

In der Summe würde das Wohngebiet und das Seniorenzentrum 1.372 Fahrten pro Tag bei Variante 1 und 1.182 Fahrten pro Tag bei Variante 2 verursachen.

Zusätzlich wurden auch die Straßen zum Plangebiet betrachtet:

Abbildung 14: Zufahrtmöglichkeiten zum Plangebiet

Limesweg (Blick vom Plangebiet in den Limesweg)



Stich Westerwaldstraße (Flurstück 216) (Blick vom Plangebiet in die Anbindung)



Westerwaldstraße (Blick von der Anbindung Flurstück 216 in Richtung Anbindung Limesweg)



Hauptstraße (Blick aus dem Ort in Richtung Kreisverkehr)



Kürzeste Verbindung für die Verkehre aus Richtung Koblenz, Horchheimer Höhe wäre die Anbindung an den Kreisverkehr. Insbesondere in den Spitzenstunden kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr über diese Anbindung am verträglichsten abgewickelt werden kann. Zusätzlich würden bei einer Durchbindung zum Baugebiet „Auf der Haid“ die Bewohner der Westerwaldstraße und der Nebenstraße mit Ziel Koblenz voraussichtlich auch diese Anbindung nutzen, um ein Linksabbiegen auf die Hauptstraße an dem Einmündungsbereich Westerwaldstraße/Hauptstraße zu vermeiden. Dieser Einmündungsbereich ist nicht mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Dadurch wäre es voraussichtlich zu einer Mehrbelastung der Anwohner der Westerwaldstraße 14 und 16 sowie Limesweg 9 gekommen. Diese Mehrbelastung hätte voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung gelegen, wie ohne eine Anbindung an den Kreisverkehr (Variante 2), da dann mindestens die Hälfte des Verkehrs aus dem Neubaugebiet über den Limesweg auf die Westerwaldstraße gefahren wäre.

Hinsichtlich der vorhandene Straßenquerschnitte, sowohl für die unmittelbaren Anbindungen, als auch für die Westerwaldstraße, wäre die entstehende Verkehrsmenge unproblematisch gewesen.

Bei einer verkehrlichen Durchbindung der Plangebietes an das vorhandenen Neubaugebiet (wie in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans noch vorgesehen) hätten die Lärmauswirkungen durch Mehrverkehr für die unmittelbar betroffenen Anwohner der maßgeblichen Zufahrten berechnet werden müssen.

### **2.1.6 Ergebnis der Machbarkeitsstudie**

Aufgrund obiger Ergebnisse, insbesondere zu den Auswirkungen durch Verkehr, entschloss sich die Ortsgemeinde, die Variante mit Anschluss an den Kreisverkehr weiterzuverfolgen. Die Mehrbelastung der Anwohner in dem vorhandenen Baugebiet soll damit minimiert werden.

### **2.1.7 städtebauliche Planungsziele**

Im Vorfeld der ersten Überlegungen sowie nach Abschluss der Machbarkeitsstudie und deren eingehender Diskussion wurden folgende (Planungs-) Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Süden abrunden und erweitern.
- Das Plangebiet soll so zugeschnitten und konzipiert werden, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Anwendung des § 13b BauGB möglich ist.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben (Ausnahme bildet das geplante Seniorenzentrum).
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich an denen der rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungspläne orientieren und modernen Ansprüchen genügen.
- Die Immissionen und die Belange der Emittenten werden berücksichtigt.
- Die Ortsgemeinde verfolgt die Bauleitplanung erst, wenn sie mindestens die Hälfte der Flächen im Plangebiet erwerben kann.

- Die Ortsgemeinde verfolgt die Bauleitplanung erst, wenn ein Bodengutachten zu dem Ergebnis kommt, dass auf der Fläche aufgrund ihrer Vornutzung und dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.
- Die Planung darf die Existenz der Baumschulen nicht gefährden.
- Es sollen Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden.
- Es sind öffentliche Parkplätze einzuplanen.
- Eine sichere fußläufige Verbindung in Richtung Gewerbegebiet (Bushaltestelle) im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist vorzusehen.

## 2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der Planungsziele ergab sich die Abgrenzung des Plangebietes. Der Festlegung der Abgrenzung liegen folgende Aspekte zugrunde:

Der östliche Teil der Abgrenzung für die Machbarkeitsstudie fällt nach Osten hin ab, wohingegen der weit überwiegende Teil des Plangebietes nach Westen abfällt. Daher kann dieser Teilbereich abwassermäßig nicht in die Tiefe erschlossen werden, wenn das Schmutzwasser im Freigefälle der Ortskanalisation bzw. das Niederschlagswasser den zentralen Rückhaltvorrichtungen zugeführt werden soll.

Zusätzlich besteht für eine der beiden betroffenen Baumschulen der Bedarf an Fläche.

Daher wurde die Abgrenzung des Plangebietes nach Osten reduziert.

Die übrige Abgrenzung richtet sich nach der gewollten Anbindung an den Kreisverkehrsplatz und den Anschluss an die bebaute Ortslage.

## 2.3 Erschließung des Plangebietes

### Verkehrliche Erschließung

Wie oben dargelegt, sollte ein Anschluss über den Kreisverkehr an der Hauptstraße erfolgen. Dieser Bereich ist mit einer Straßenbreite von 7,5 m so gestaltet, dass Begegnungsverkehr und die Anlage eines breiten Gehweges möglich sind. Die innere Erschließung für die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist mit einer Breite von 6,5 m geplant.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Die Anbindung an die Straße „Im Limes“ war in dem Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen. Aufgrund der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen (insbesondere Anwohner, Vermessungs- und Katasteramt wegen der ursprünglich 8,5 m breit geplanten Planstraße A und Abteilung Beiträge der Verbandsgemeindeverwaltung) enthält der Bebauungsplanentwurf für die förmlichen Beteiligungen keine Durchbindungen zum vorhandenen Baugebiet für den Kfz-Verkehr mehr.

Die bauliche Gestaltung der Straßen und Wege oder straßenverkehrsbehördliche Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Leitungsgebundene Erschließung

Die leitungsgebundene Erschließung entspricht dem Grunde nach den Darlegungen in Kapitel 2.1.3. Dabei wurde hinsichtlich der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** eine Modifizierung vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Verkehrsflächen wird in Muldenrinnen (dreizeilig) und Würfelsteinrinnen (zweizeilig) gesammelt und über Straßenabläufe der geplanten Kanalisation zugeführt. Dabei ist der Regenwasserkanal mit einer Regeltiefe von 2,00 m von der Oberkante der geplanten Straße vorgesehen. Die Regenwasserkanäle leiten das Oberflächenwasser zu einem zentralen für die Regenwasserbewirtschaftung am westlichen Bereich des Baugebietes. Die Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung ist zweigeteilt, jeweils nördlich und südlich der geplanten Zufahrt zum am Kreisverkehr. Bei Einstau des Beckens wird das darin enthaltene Oberflächenwasser in beiden Teilbecken auf 50 l/s gedrosselt und mit einer Ablaufleitung im vorhandenen Wirtschaftsweg nach Süden an den Graben/Durchlass unter der K113 an den Moosbach (III. Ordnung) angeschlossen. Die Drosselung erfolgt mit Abflussbegrenzern bzw. Drosselschiebern an den Abläufen der beiden Becken für die Regenwasserbewirtschaftung.

Hinsichtlich der **Wasserversorgung** kann das Plangebiet mit Trink- und Löschwasser mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/s über mindestens zwei Stunden erschlossen werden. Damit ist der kleinste Grundschutz an Löschwasser für Baugebiete abgedeckt. Voraussetzung hierfür ist laut dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) eine überwiegende Bauart mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen sowie eine maximale Geschossigkeit von 3 Geschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Ein darüberhinausgehender Bedarf ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich. Da der Grundschutz für die Wohngebiete incl. dem Bereich für die Mehrfamilienhäuser abgedeckt ist, wäre es unverhältnismäßig die Löschwasserlieferleistung anzuheben. Zudem ist eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen durch den Wasserversorger aufgrund der Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, unzulässig [siehe DVGW-Arbeitsblatt W 400-3 (A)].

Daher enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis. Dieser gilt insbesondere für das Gebiet für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SbW)“.

Hinsichtlich der Versorgung mit **Strom und Medien** kann aufgrund der Stellungnahmen der Versorgungsträger in der frühzeitigen Beteiligung von der Möglichkeit des Anschlusses ausgegangen werden. Eine Fläche für die Stromversorgung wurde entsprechend dem Vorschlag des Stromversorgers im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Für die Unterbringung der **Telekommunikationslinien** sind in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



## 2.4 Geplante Art der Nutzung

### Wohngebiet

Der Großteil des Plangebietes wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.) allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

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

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

### Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“

Im Norden des Plangebietes wird eine bauplanungsrechtliche Reservierung einer Fläche vorgenommen, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Diese angemessen große Fläche ist ausschließlich für die Nutzung mit seniorenrechtlichem und barrierefreiem Wohnen vorgesehen. Die Fläche wurde bewusst an der tiefsten Stelle des Plangebietes positioniert, um die dort erforderlichen höheren Baukörper nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen. Die Fläche umfasst 14,75 % der Baufläche und damit einen angemessenen Anteil an dem Gesamtbaugebiet. Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass der betroffene Personenkreis besser mit Wohnraum versorgt werden kann. Angesichts des Demografischen Wandels und dem Bestreben einer möglichst langen selbständigen Lebensweise in den eigenen 4 Wänden für Personen mit Mobilitätseinschränkungen ist diese Festsetzung als städtebauliches Steuerungsinstrument auch erforderlich.

Damit erreicht die Ortsgemeinde das diese Fläche nur für seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen und nicht anderweitig genutzt werden kann.

## 2.5 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestandsgebäude in dem angrenzenden Wohngebiet weisen 1-2 Vollgeschosse und eine aufgelockerte Bebauung auf. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Daher wird in dem Großteil der allgemeinen Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl baut auf der GRZ und den möglichen Vollgeschossen auf. Sie beträgt daher in den Baugebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen 0,6. In dem Bereich, in dem die Ansiedlung eines Seniorenzentrums ermöglicht werden soll, werden bis zu 4 Vollgeschosse und somit eine GFZ von 1,2 zugelassen.

Damit wird einerseits einer zu großen Versiegelung der Grundstücke am Ortsrand vorgebeugt, die Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen nicht so groß dimensioniert werden und es ist sichergestellt, dass zum Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die tieferliegende Bestandsbebauung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Gebäuden mit Dachneigung zwischen 22° und 42° in dem Teil des Plangebietes, das für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen ist, je nach Geländeverlauf, zwischen 9,5 und 11,0 m. Bei flachgeneigten Dächern liegt diese jeweils 2,5 m niedriger.

Der Teil des Plangebietes, in dem Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, sollten auch nur bis zu zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, um die Vermarktbarkeit der angrenzenden Grundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht zu beeinträchtigen. Allerdings wird hier, trotz einem Gelände, das tiefer als die Erschließungsstraße liegt, eine Gebäudehöhe von bis zu 11,5 m bei steilerem Dach und bis zu 10,5 m bei flacherem Dach zugelassen. Damit kann z.B. ein gut belichtetes Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, oder ein Staffelgeschoss errichtet und somit auch die zulässigen Wohneinheiten ausgeschöpft werden. Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und einer großzügigeren Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der Investoren, die Mehrfamilienhäuser errichten wollen, als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

Im Bereich des „Seniorengerechten und barrierefreien Wohnen“ sind wegen der besonderen Anforderungen an diese Wohnformen intensivere Ausnutzungsmaße erforderlich. Zur Schonung der Fläche wird in diesem Bereich eine höhere Bebauung zugelassen. Zulässig sind bis zu 4 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 16 m bei einem flachgeneigten Dach bis zu 10° Dachneigung bzw. einer Gebäudehöhe von 15 m bei einem Flachdach.

Eine schematische Darstellung der Gebäudehöhen kann den Schnittzeichnungen im Anhang entnommen werden.

## 2.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von 18 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine je nach Himmelsrichtung und individuellen Vorstellungen optimale Positionierung der Wohngebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. Im gesamten Baugebiet wird die Gebäudelänge aus stadtgestalterischen Gründen auf 18 m pro Einzelhaus und 11 m je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Länge ist sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau, als auch für die Mehrfamilienhäuser ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

Eine Ausnahme bildet der Bereich in dem sich Seniorenwohnen niederlassen könnte. Hier wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO gilt, nach dem eine Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig ist. Bedingt durch die offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten, kann bei Verwirklichung von Seniorenwohnungen bzw. eines Seniorenzentrum ein wirtschaftlich zu betreibender Baukörper errichtet werden. Sofern die Fläche für dieses Zielgruppe nicht marktfähig ist, wären allerdings auch Hausgruppen zulässig, damit die relativ tiefen Grundstücke gut genutzt werden können.

## 2.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dabei werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Vorgartenzone aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

## 2.8 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist in dem Baugebiet mit 2 Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit wird vermieden, dass in einem Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird.

Mehrfamilienhäuser sind nur im südwestlichen Teil des Plangebietes zulässig. Hier sind bis zu 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Je nach Zuteilung im Umlegungsverfahren können in dem Bereich für die Mehrfamilienhäuser ca. 5 Grundstücke entstehen und innerhalb des Bereiches mit Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Einzelgebäude ca. 43 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Diese Verteilung entspricht der Nachfrage innerhalb der Ortsgemeinde nach Baugrundstücken für den individuellen Bauwunsch und nach Wohnungen zur Eigentumbildung oder zur Miete. Mit der Gliederung des Gebietes in einen Teilbereich für Mehrfamilienhäuser und einen größeren Bereich für Ein- und Zweifamilienhäuser wird zudem eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Volumens der Gebäude und des zu erwartenden Verkehrs vorgenommen. Die Mehrfamilienhäuser werden gegenüberliegend dem Gewerbegebiet (großvolumige Baukörper) mit direktem Anschluss an die Straße zum Kreisverkehr platziert. Somit wird der Verkehr, der durch die größere Anzahl an zulässigen Wohnungen auch höher ist, nicht durch den Bereich mit Ein- und Zweifamilienhäusern geführt. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen im Großteil des

Plangebietes soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

Eine Ausnahme bildet das Seniorenzentrum im Nordwesten des Plangebiets. In der Fläche SBW wird für die Errichtung eines Seniorenzentrums bzw. seniorengerechtem barrierefreiem Wohnen eine bauplanungsrechtliche Reservierung einer Fläche vorgenommen, auf der die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt ist. Diese angemessen große Fläche ist dabei ausschließlich für die Nutzung mit seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnen vorgesehen (siehe Kapitel 2.4). Die Fläche wurde bewusst zwischen Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser positioniert, um die größeren Baukörper an der topografisch am wenigsten ins Auge fallenden Fläche zu ermöglichen. Zudem lassen sich Baukörper, in denen mehrere Wohneinheiten untergebracht sind, wirtschaftlicher und wirksamer gegen mögliche Emissionen aus dem Gewerbegebiet und von der K113 schützen.

## 2.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht

In einem frühen Planungsstadium bzw. bereits vor Einstieg in den städtebaulichen Entwurf war der Ortsgemeinde bewusst, dass eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der K 113 in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (siehe Kapitel 1.5.1). Ebenfalls einschränkend wirken sich die (potenziellen) Emissionen der angrenzenden Gewerbegebiete aus, da passiver Schallschutz vor Gewerbelärm nicht zulässig ist. In gleichem Gutachten werden seitens des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies Maßnahmen zur Lärminderung vorgeschlagen.

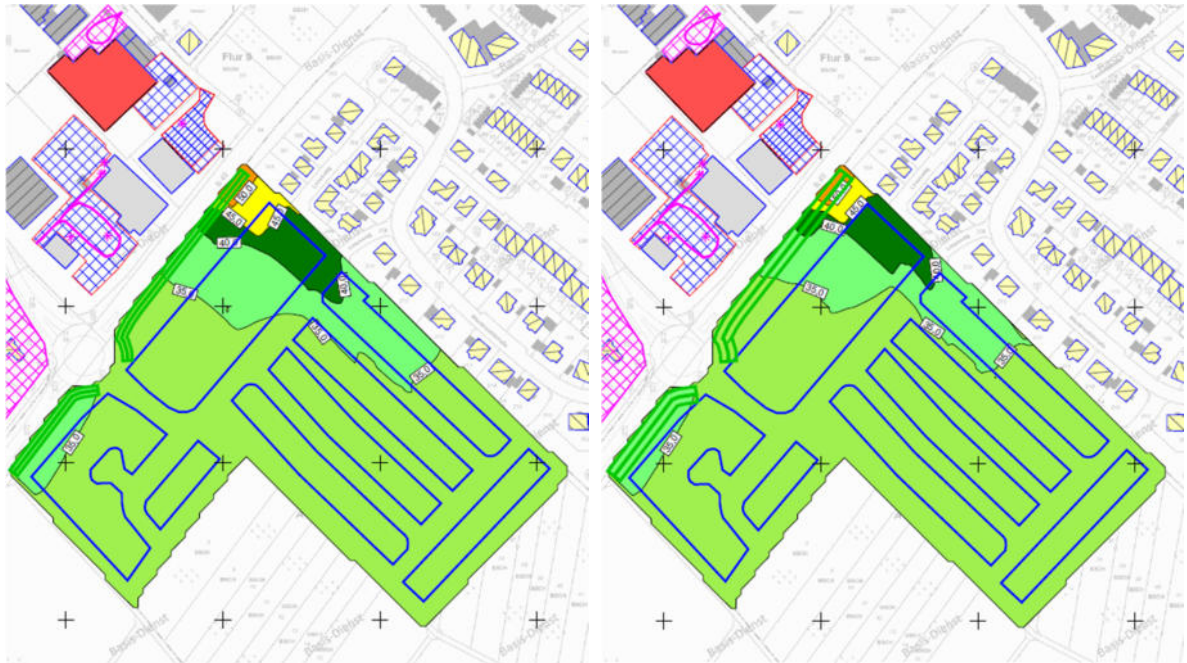
Eine Möglichkeit ist das Einhalten von **Schutzabständen**, diese wären aber so großzügig, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag von 55 dB(A) und der Nachtwert von 45 bzw. 40 dB(A) bei Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms nur in etwa 2/3 des Plangebietes möglich wäre (siehe Abbildungen 8 und 9). Diese Möglichkeit schied daher aus.

### Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm, der ausschließlich aus Nordwesten auf das Plangebiet wirkt, wurde die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen berechnet.

Der Schallschutzwall entlang der Kreisstraße schützt nicht nur die Bewohner des neuen Wohngebietes vor Schall, sie schützt auch die Gewerbetreibenden vor Einschränkungen in ihrer Tätigkeit.

Abbildung 15: Maßnahmen zur Gewerbelärminderung 1. OG nachts (ohne Maßstab)  
 Mit 3 m hohem Wall  
 Mit 5 m hohem Wall



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung, Anhang 7.1 und 7.7)

Aus obigen Rasterlärmkarten ist zu erkennen, dass die Wirkung zwischen einem 3 m hohen und einem 5 m hohen Wall marginal ist. Daher ist es erforderlich die Baukörper, auf die die nächtlichen Immissionen aus Gewerbelärm einwirken besonders zu schützen. Die Festsetzung von passivem Schallschutz, analog dem Schutz vor Verkehrslärm, scheidet hier aus, da es sich um Gewerbelärm handelt, bei dem der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm mit 0,5 m vor einem zu öffnenden Fenster festgelegt ist. Daher wird für den betroffenen Bereich eine gesonderte Festsetzung zum baulichen Schallschutz getroffen, die eine Vorhangfassade im Abstand von > 0,60 m vor den zu schützenden Baukörpern oder nicht zu öffnende Fenster oder eine Grundrissorientierung vorsieht.

Eine Gemeinde muss in einem Bebauungsplan keine abschließende Festsetzung treffen, um einen potenziellen Nutzungskonflikt zu lösen. Es muss lediglich klar erkennbar sein, dass der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan planerisch lösbar ist. Die Festsetzung 1.8 bietet dem künftigen Bauherrn mehrere Möglichkeiten, die Vorgabe einzuhalten, das Gebäude bzw. die zulässigen Nutzungen, nach ihrem Schutzbedürfnis zu schützen. Welche Maßnahme zum Schutz gewählt wird, kann dem Planvollzug überlassen werden. Es muss im Bebauungsplan nur sichergestellt sein, dass die Maßnahmen wirksam sind und verbindlich.

Die Ortsgemeinde kann von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung sichergestellt ist. Lediglich das Vertrauen auf das Prinzip Hoffnung ist nicht zulässig. Vorliegend hat die Ortsgemeinde die immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkannt und diese auch bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die Nennung mehrerer möglicher Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Die exakte Festsetzung einer konkreten Maßnahme ist bei Vorliegen mehrerer Lösungsmöglichkeiten auf der Ebene der Verwirklichung nicht erforderlich.

### Verkehrslärm

Da die Einhaltung von Schutzabständen zu einer Aufgabe der Planung geführt hätte, wurde geprüft, inwiefern mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** an der Emissionsquelle, d.h. möglichst nah an der Kreisstraße wirksam gemindert werden kann.

Abbildung 16: Maßnahmen zur Verkehrslärminderung mit 3 m hohem Wall 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung, Anhang 8.2 und 8.3)

Durch **aktive Maßnahmen** kann der Verkehrslärm für die oberen Geschosse nur leicht gemindert werden. Der Vergleich der Abbildungen 9 und 15 zeigt, dass die Grenzen tags (55 dB(A)-Isophone) und nachts (45 dB(A) Isophone) nur wenige Gebäude mehr schützt als ohne aktive Maßnahmen.

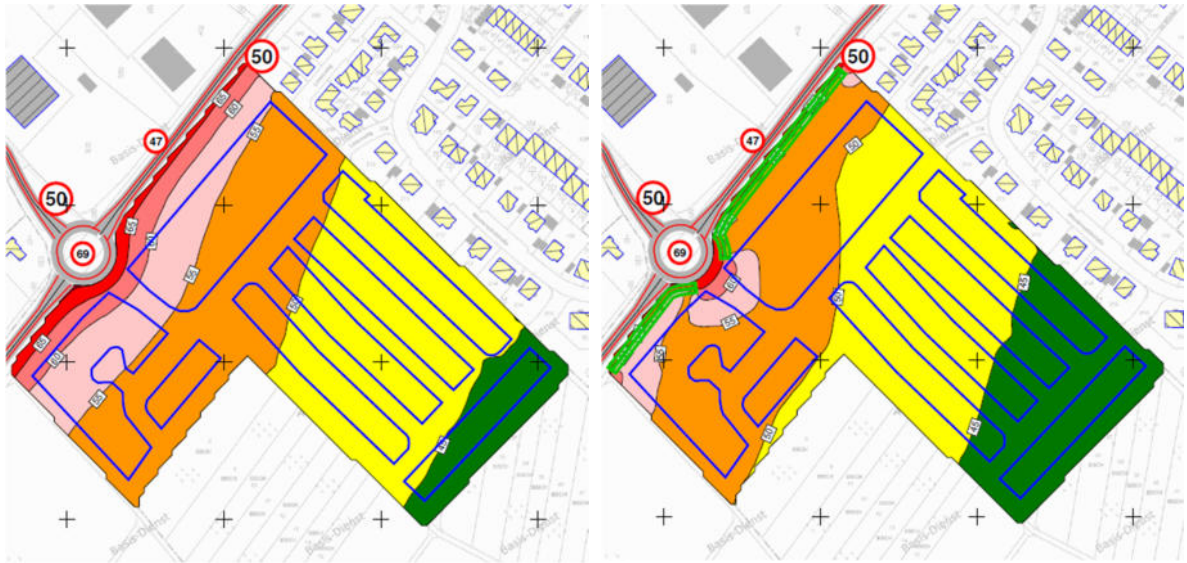
Im Außenbereich zeigt sich der Unterschied allerdings deutlich (siehe Abbildung 16).

Als weitere Möglichkeit können **planerische Maßnahmen** in Betracht gezogen werden. Dies bedeutet beispielsweise die Festsetzung von Grundrissorientierungen, bei denen nur Nebenräume, wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Flure, Kochküche, Bäder, Toiletten, Abstellräume etc. auf der lärmzugewandten Seite der Gebäude zulässig sind. Diese Festsetzung würde allerdings eine immense Einschränkung der Baufreiheit bedeuten.

Es verbleibt daher noch die Möglichkeit von **passiven Maßnahmen**. Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden für schutzbedürftige Innenwohnräume schalltechnische Anforderungen (Bauschalldämmmaße) an die Außenbauteile vorgegeben. Zusätzlich sind ggfls. schallgedämpfte Belüftungsanlagen erforderlich.

Die Außenwohnbereiche auf Erdgeschossniveau (Gärten und Terrassen) sind dabei ebenfalls geschützt, wie Abbildung 16 noch zeigen wird.

Abbildung 17: Maßnahmen zur Verkehrslärminderung Außenwohnbereich (ohne Maßstab) ohne Wall mit 3 m hohem Wall



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung, Anhang 6.2 und 8.1)

Nach eingehender Betrachtung der verschiedenen Möglichkeiten und Abwägung wird daher eine Kombination aus aktivem Schallschutz und passivem Schallschutz gegen den Verkehrslärm festgesetzt.

### Gesamtlärbetrachtung

Nach der Betrachtung der Auswirkungen und dem Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm wurde die summarische Betrachtung in Form der Lärmpegelbereiche vorgenommen. Hierbei steht der Schutz der Wohnnutzung in den Innenräumen im Vordergrund. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für die Festsetzung zum passiven Schallschutz.

## 2.10 Gestalterische Festsetzungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang einer regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft ist die Vorgabe einer gestalterischen Leitlinie städtebaulich angemessen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile bzw. die gesamte Ortslage verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen wurden individuell für dieses Baugebiet beraten. Es handelt sich nicht um die schlichte Übernahme von Gestaltungsvorgaben anderer Baugebiete. Letztere wurde allerdings als Arbeitsgrundlage für die vorliegenden Gestaltungsfestsetzungen herangezogen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor.

Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig. Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffel-/ Dachgeschoss dürfen nur so errichtet werden, dass die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunter gelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

Mit diesen Festsetzungen soll gestalterisch reguliert werden, dass Gebäude mit Flachdächern und lediglich leicht geneigten Hausdächern gegenüber anderen Dächern allzu deutlich in



Erscheinung treten. Diese Festsetzung korrespondiert mit der nach Dachneigung gestaffelten Gebäudehöhe.

Auffällig in ganz Neuhäusel ist die Verwendung dunkler sowie roter oder brauner **Dacheindeckungen**. Dabei überwiegen im älteren Teil des Ortes dunkle Eindeckungen, direkt angrenzend an das Plangebiet ist das Verhältnis zwischen dunklen und roten/braunen Eindeckungen in etwa gleich. Ungewöhnliche Farben sind bislang nicht anzutreffen.

Abbildung 18: Vogelperspektive von Neuhäusel



(Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps))

Daher werden in dem Plangebiet als Dacheindeckung nur dunkle, braune und dunkelrote, kleinformatige, nicht glänzende oder spiegelnde Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) zugelassen.

Das Gestaltungsziel der dunklen Eindeckungen kann durch Negativ-Formulierung (Ausschluss von ...) oder Positiv-Formulierung (zulässig sind ...) erreicht werden. Da Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen, können z.B. Begriffe wie „grelle Farben sind unzulässig“ nicht verwendet werden. Bei bestimmter Formulierung birgt die Definition nicht gewollter Farbtöne stets das Risiko lückenhaft zu sein, bzw. durch technischen Fortschritt und neue Farben, lückenhaft zu werden. Deshalb wird für vorliegenden Bebauungsplan ein Positiv-Katalog an zulässigen Farben festgelegt.

Um das in sich stimmige Bild der Dachlandschaft des Plangebietes zu sichern, sind auch Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flach in der gleichen Neigung wie das Dach aufmontiert werden. In Zeiten der Energiewende soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, moderne Technologien, wie Photovoltaikanlagen, zu nutzen, allerdings ohne das Gesamtbild zu stören.

Weiterhin wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern bzw. Böschungen** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,5 m über der Straße begrenzt. Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen. Der offene kommunikative Charakter von Neuhäusel soll erhalten bleiben.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgärten**. Auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Zudem soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes direkt für die Themen „Klimaschutz und Artenschutz“ sensibilisiert werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist diese Festsetzung zwar nicht von Relevanz, da versiegelt Vorgärten auf die GRZ bzw. deren mögliche Überschreitung anzurechnen sind, stadtgestalterisch ist diese Festsetzung aber von hoher Bedeutung. Insbesondere in Neubaugebieten werden von den Bauherren direkt angeblich pflegeleichte Vorgartenzonen angelegt. Damit wird die Vielfalt, die vom Straßenraum aus betrachtet werden kann, in Monotonie umgewandelt. Die Festsetzung soll dem Vorbeugen.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze ist auch unter Einhaltung dieser Festsetzung möglich.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde bewusst verzichtet, um die Baufreiheit nur in dem notwendigen Maß einzuschränken, wie es für eine zurückhaltende städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Es finden sich aber insbesondere Regelungen im Bebauungsplan, die den Charakter des Neubaugebietes vom öffentlichen Raum aus betrachtet prägen.

## 2.11 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit wird als Verweis auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde aufgenommen. Damit erhält der Bebauungsplan die notwendige Dynamik, falls die Ortsgemeinde ihre Stellplatzsatzung anpassen möchte. Die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde mit mittelguter ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

## 2.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

## 2.13 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

### **3 Belange des Naturschutzes**

#### **3.1 Einleitung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Neuhäusel wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Gem. § 13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren 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, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen**

Das etwa 5,0 Hektar umfassende Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Horchheimer Höhe“ und befindet sich auf einem Plateau südlich der Ortschaft Neuhäusel.

Der Großteil des Geländes ist mäßig geneigt. Nach Osten fällt die Topographie des Geländes ab.

Die Geländehöhe liegt zwischen 336 m und 352 m ü. NHN.

Bei dem Plangebiet handelt es sich Großteils um Baumschulen. Etwa 3.500 m<sup>2</sup> entfallen auf eine privat genutzte Fläche mit alten Obstbäumen und Gemüseanbau. Weitere 1.700 m<sup>2</sup> entfallen auf Gehölz (siehe Biotopkartierung).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage von Neuhäusel an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

#### **3.3 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG verbietet wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“. Kernzonen sind von der Planung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung nördlich mit dem FFH-Gebiet „Montabaure Höhe“ (FFH-5512-301) und dem Vogelschutzgebiet „Lahn- hänge“ (VSG-5611-401) ca. 2,4 km südlich.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den genannten Natura 2000-Gebieten ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die schutzwürdigen Gebiete zu erwarten.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Pauschal geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG Rhld.-pf. Sind innerhalb der Plangebietsgrenzen und nahem Umfeld weder dem Landesweiten Datenpool LANIS ( LfU Rheinland-Pfalz) zu entnehmen, noch ergaben sich diesbezüglich Hinweise im Rahmen der Bewertung der Geländesituation 2020.

Das Plangebiet stellt potentiell zahlreiche Habitat- und Nahrungsangebote, vor allem für die Arten der Avifauna, bereit. Tierökologisch relevante Strukturen wie Baumhöhlen können im jungen Gehölzbestand der Baumschulen nicht festgestellt werden.

Zwei der alten Obstbäume und eine der Pappeln weisen Stammhöhlungen/-spalten auf, die als Versteckplatz für Vögel, Bilche und vor allem Fledermäuse dienen können. Auch befinden sich innerhalb der waldartigen dichten Gehölzgruppe ein leerstehender Holzschuppen mit Quartiereignung für Garten- oder Siebenschläfer.

Ein Nachweis über einen tatsächlichen Besatz der tierökologisch relevanten Strukturen konnte nicht festgestellt werden.

Im Bereich des Kleingartens befinden sich zudem Holzstapel und Haselsträucher. Ein Hinweis auf Haselmäuse durch artspezifisch geöffnete Haselnüsse wurden nicht festgestellt.

### **Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des Baugebiets beansprucht, d.h. überbaut, befestigt oder in nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gärten) umgewandelt. Betroffen sind überwiegend Flächen der Baumschule.

Die Habitatfunktion des überplanten Bereichs kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Während der Bauphase sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen.

## **3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Baumschulen, bewirtschaftete Ackerflächen, eine Streuobstwiese sowie um weitere Gehölzstrukturen.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald (relativ arme Ausbildung).

### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Biotopkartierung“)**

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichem Umfeld differenziert werden (die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist September 2018):

BA1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten

BF1 Baumreihe

EA0 Fettwiese

HJ6 Baumschule

HK1 Streuobstgarten

HS0 Kleingartenanlage

VB1 Feldweg befestigt

VB2 Feldweg unbefestigt

### Tiere

Im Untersuchungsgebiet wurden während der Vegetationsperiode im Jahr 2020 **faunistische Begehungen** zu den Artengruppen „Vögel“, „Kleinsäuger (Bilche) und Wildkatze“, „Amphibien“ „Reptilien“, „Insekten“ und „Fledermäuse“ durchgeführt. Zusätzlich wurden im Zeitraum April bis Oktober 2021 an zehn Geländebegehungsterminen differenzierte Habitatstrukturenanalysen für gesetzlich geschützte Tiergruppen und Erfassungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

### Avifauna

Aus dem Untersuchungsbereich liegen Nachweise für 31 Vogelarten vor (LANIS Datenbank und Begehungen in 2020/ 2021). 15 davon brüten nachweislich oder sehr wahrscheinlich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planareals, sind aber überwiegend allgemein verbreitete und häufige Arten. Weitere neun Arten brüten im Randbereich. Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt sind nach Anhang 1 der EU-VSR, gelangte nur ein Brutnachweis des **Bluthänflings** innerhalb des Untersuchungsgebietes. Sieben weitere Arten aus dieser Gruppe traten als Nahrungsgäste/Überflieger auf und drei davon brüteten am Rand des Untersuchungsgebietes, nämlich **Feldlerche**, **Grünspecht** und **Haussperling**. Spechthöhlen, Eulen und größere Horste wurden nicht gefunden.

Die Meisten Vogelarten sind jedoch spezifisch für Waldlandschaften und sind höchstens im Einzelfall als Nahrungsgäste innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die Höhlung des Apfelbaums hat aufgrund seiner Lage zur stark befahrenen Hauptstraße und der davon ausgehenden Störungen (Lärm, Bewegungsunruhen) eine geringe Belegungswahrscheinlichkeit. Die Höhlungen an der Pappel sind nicht für Individuen der Avifauna geeignet.

Bodenbrüter wie Feldlerche oder Rebhuhn sind aufgrund der Bewirtschaftung nicht im Plangebiet zu erwarten.

Die Bereiche der Kleingärten und Streuobstwiesen lassen aufgrund ihrer Strukturvielfalt zwar eine reichhaltige Avifauna vermuten, jedoch unterstehen diese Bereiche Störungen durch die hoch frequentierte Verkehrsfläche und die Bewirtschaftung der Baumschulen. Es kommen somit überwiegend störungsunempfindliche Arten im Plangebiet vor.

### Fledermäuse

Die Artenliste der kartierten Fledermausarten umfasst sieben Arten. Die gemessene Flugaktivität an zwei Batcorderstandorten wies einen zweigipfligen Verlauf innerhalb der Nacht auf: Dies ist ein charakteristisches Aktivitätsmuster in der Nähe eines Quartiers, wobei ein Umkreis von 100 und mehr Metern in Frage kommt. Quartiere können in den kartierten BAT-Bäumen und auch im Schuppen im waldartigen Gehölzbestand sowie an Gebäudefassaden der Wohnbebauung im Umfeld vorkommen, ließen sich aber nirgends nachweisen. Die Rufaufzeichnungen werden nahezu vollständig (zu 98 – 99 %) dominiert von der **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*).

Als Sommerquartiere kommen sowohl Baumhöhlungen, Holzstapel als auch Gebäude der Ortschaft in Frage. In letzteren können auch Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Aus den Datenbanken des LANIS und auch des Arbeitskreises Fledermausschutz Rheinland-Pfalz (AKF) ergaben sich keine konkreten Hinweise zum Plangebietsumfeld.

### Kleinsäuger (Bilche) und Wildkatze

Der Bereich der Streuobstwiesen und verwilderte Gehölzbestände bieten potentiell typische Lebensstätten für Kleinsäuger wie Garten und Siebenschläfer. Diese konnten aber weder durch Kotfunde, noch Tierbeobachtungen nachgewiesen werden. Eine hervorzuhebende Art ist dagegen ein indirekter Nachweis der ebenfalls zu den Bilchen zählenden Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Da diese Art auf Waldränder und lückearme Gebüschreihen angewiesen ist, kommt nur ein kleiner Teil des Planungsgebietes (Gehölzgruppe im Nordwesten) für ein Vorkommen in Frage. Es fanden sich in einem der aufgehängten Tubes der Fund von drei charakteristisch aufgeknackten Haselnüssen und damit der Hinweis auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Bilchart im Plangebiet.

Innerhalb des Bereiches der Baumschulen konnten zahlreiche Tierbauten im sandhaltigen Boden gefunden werden. Dies, sowie Beobachtungen und Kotfunde deuten auf eine individuenstarke Population von Wildkaninchen und Feldhasen hin. Die Wildkatze ist aufgrund der Straßennähe und der überwiegend schlechten Habitateignung nicht innerhalb des Planbereiches zu erwarten.

### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Wasserflächen. Amphibienlaichplätze können somit ausgeschlossen werden. Tagesverstecke im nördlichen Bereich des Plangebietes sind nicht auszuschließen, stellen jedoch keinen essentiellen und unersetzbaren Lebensraum dar.

### Reptilien

Die kleinparzelligen Strukturen mit zahlreichen Saumbereichen wie im nördlichen Plangebiet eignen sich gut für Eidechsen und Schlangen. Die Kontrollgänge im gesamten Plangebietsareal sowie mehrfachen Inspektionen der vorgefundenen Holzstapel und als künstliche Verstecke ausgelegten schwarzen Wellplatten ergaben allerdings keine Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen von Reptilien. Es fanden sich keine Eidechsen und auch keine Schlangenhäute. Ein Vorkommen von allgemein weit verbreiteten Arten, wie Blindschleichen oder Ringelnattern, sind damit nicht vollständig auszuschließen, aber nicht sehr wahrscheinlich. Insbesondere ist nicht von einer Besiedlung des Untersuchungsgebietes durch streng geschützte Reptilienarten, wie Zauneidechse, Mauereidechse oder Schlingnatter, auszugehen.

### Insekten

Innerhalb des Plangebietes konnten zahlreiche Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke, sieben Tagfalterarten, darunter Admiral und Aurorafalter sowie das kleine Wiesenvögelchen gesichtet werden. Die Gehölzbereiche bieten potentiell zahlreiche Entwicklungs- / Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen). Potentiell bieten insbesondere die Obstbäume Ganz-/Teillebensräume für holzbewohnende Insekten und Spinnen sowie Nahrungshabitate für Großinsekten. Das Vorkommen von Hirschkäferlarven kann nicht ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen der Planung

Die Wertigkeit des Geltungsbereiches für den B-Plan „Am Rabenberg“ ist aus faunistischer Sicht auf wenige Arten beschränkbar. Baumschulflächen mit regelmäßigen Umpflanzungsaktivitäten und intensiver Bodenbearbeitung nehmen einen Großteil an der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ein (ca. 80 % inkl. der Ackerfläche im Nordwesten). Naturschutzfachlich hervorzuheben ist nur der 25 – 60 m breite Streifen mit Laubgehölzen (einschließlich weniger alter Obstbäume) und durchschnittlicher Wiesenbereiche. Diese Fläche ist allerdings durch die unmittelbar angrenzende Ortsdurchgangsstraße („Hauptstraße“) stark vorbelastet, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe. Daraus ergibt sich z. B. die festgestellte niedrige Wertigkeit des Gebietes aus avifaunistischer Sicht. Ausschlaggebend ist außer einem Nistplatz des **Bluthänflings** das Fehlen weiterer streng geschützter oder Arten mit sonstigem hohem Schutzstatus als Brutvögel im Plangebiet. Bei Rodung der waldartigen Gehölzfläche im Nordwesten des Plangebietes sowie Fällung von alten Obstbäumen ist eine Betroffenheit von allgemein verbreiteten Brutvögeln, ggf. von Garten/ Siebenschläfern aber auch von streng geschützten Fledermäusen und Haselmäusen zu rechnen. Dies ist im Rahmen des Planungsprozesses zu berücksichtigen, fachlich zu begleiten und ein Ersatz von **Verlusten an Quartieroptionen für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse** einzuplanen.

Nachfolgend erfolgt eine Übersicht der Vermeidungsmaßnahmen:

- 1 V<sub>AS</sub> Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (**Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10. – 29.02.**)
- 2 V<sub>AS</sub> **Zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreistellung** in Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse (insbes. der unterwuchsreiche Waldrandbereich auf der Südwestseite der waldartigen Gehölzgruppe mit Haselnuss- u. Brombeersträuchern)
- 3 V<sub>AS</sub> **Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (Ubb)** zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld ggf. anzutreffenden Haselmäusen in Flächen mit Habitatpotenzial (insbes. unterwuchsreiche Waldrandbereiche mit Haselnuss- u. Brombeersträuchern am Südwestrand der waldartigen Gehölzgruppe)
- 4 V<sub>AS</sub> Ein kurzfristig wirkender Ausgleich bei Fällung von Höhlenbäumen (hier 2 Bäume) und bei Abbruch des Holzschuppens in der waldartigen Gehölzgruppe kann über das **Aufhängen von Ersatzkästen** erfolgen. hier 4 Fledermauskästen und 10 Vogelkästen (verschiedene Bautypen) Entsprechend der Vorgaben im Fachbeitrag Natur- und Artenschutz
- 5 V<sub>AS</sub> **Ersatz der baubedingten Einbußen an Gebüsch und Bäumen** innerhalb des B-Planareals und ggf. auch außerhalb davon im räumlichen Zusammenhang der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen mind. 1:1
- 6 V<sub>AS</sub> **Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten** durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad
- 7 V<sub>AS</sub> **Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil** zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse durch Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren

## CEF 1

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d. h. CEF-Maßnahmen (Measures to ensure the „continued ecological functionality“), zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ab.

Für Haselmäuse besteht die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Deshalb sind über die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen hinaus auch Maßnahmen zur Aufrechterhaltung wichtiger Lebensraumelemente dieser Bilchart erforderlich. Diese müssen bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotenzial für Haselmäuse hergestellt werden:

Als Mindestlebensraumfläche ist je nach geeigneter Strukturausstattung mit 1 – 6 adulten Haselmäusen (plus 6 – 18 Jungtiere) zu rechnen. Schlüsselressource sind dabei geräumige Baumhöhlen. Es ergibt sich dafür ein vorsorglicher Bedarf von 6 Haselmauskästen und die Neuanpflanzung von 740 m<sup>2</sup> an Haselsträuchern (z. B. als Vorbau in einem Waldrand). Geeignet erscheinen hierzu die Waldflächen beim Spielplatz östlich des Plangebietes. Es ist empfehlenswert, diese Kästen im Vorfeld der Rodung zuvor innerhalb des Plangebietes als Umsiedlungshilfe aufzuhängen:

- Aufhängung von 10 speziellen Haselmauskästen (mit 30 mm-Loch auf Kastenrückseite, s. in unterwuchsreichen Bereichen des südwestlichen Waldrandes bei anstehender Baumrodung bis spätestens August vor der Baufelderschließung (eine mehrjährige Exposition der Kästen ist vorteilhaft)
- Kontrolle der Haselmauskästen im anstehenden Rodungsbereich im Oktober vor der Baufelderschließung und anschließende Umhängung der gereinigten Kästen in ein Ersatzhabitat (z. B. Wald bei Spielplatz)
- Kästen mit Tierbesatz sind während des Transportes provisorisch zu verschließen (z. B. mit einem Papiertaschentuch) und in ein dauerhaft ungestörtes Ersatzhabitat umzuhängen, vorsichtige Öffnung des Verschlusses ca. 1 h nach Aufhängung der tierbesetzten Kästen



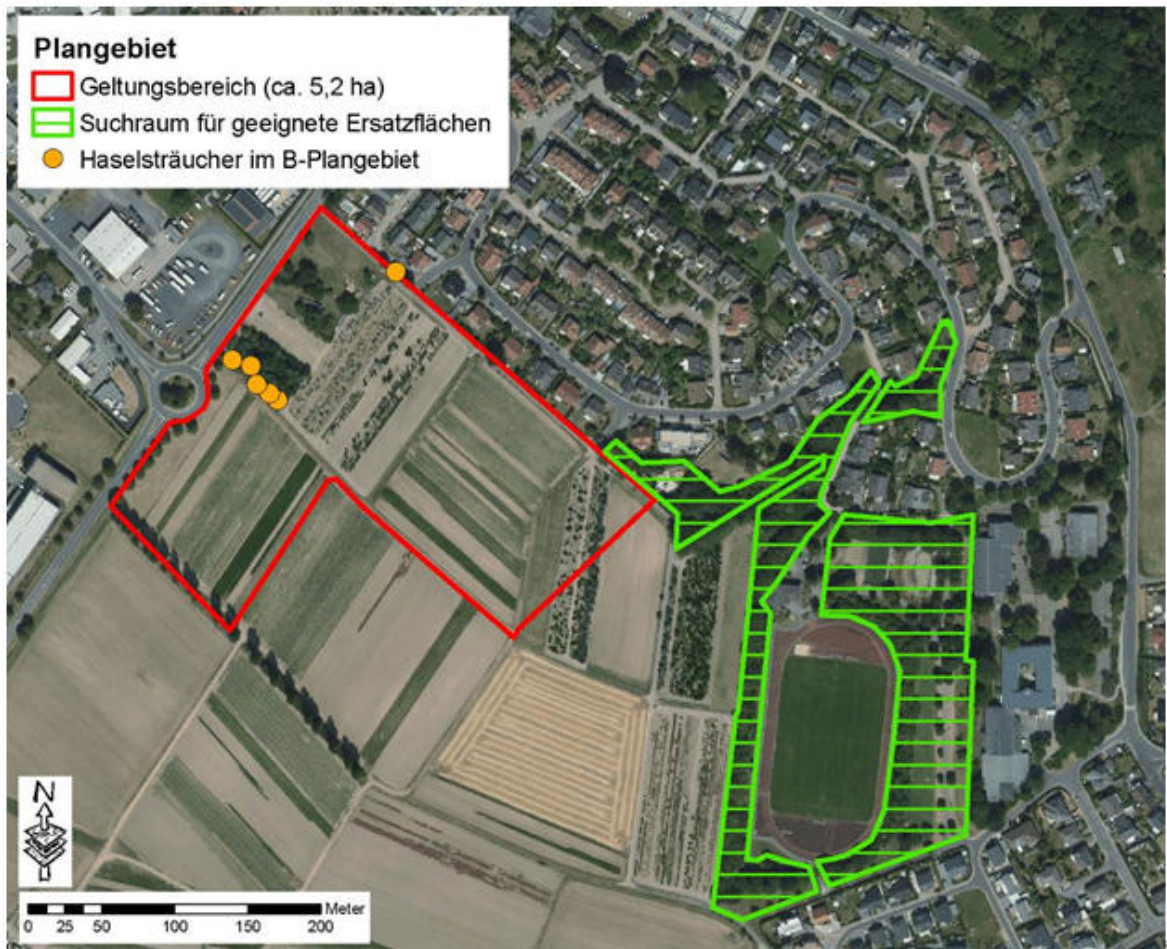


Abbildung 19 Haselbestände mit vermutetem Haselmausbesatz innerhalb des Plangebietes und Suchraum für Ersatzhabitate im nahen Umfeld (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping AeroGrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)

## CEF 2

Auch bzgl. Feldlerchen können Vergrämungseffekte auftreten (insbesondere während der Bau- phase, aber auch durch Überbauung und Silhouetteneffekt nach Errichtung der Wohngebäude. Für ein ausreichend großes Brutplatzangebot kommen als Ausgleichsmaßnahme so genannten „Lerchenfenster“ in bewirtschafteten Äckern, extensiv genutzte Randstreifen oder langjährige Brachen in Frage:

- „Felderchenfenster“ sind ca. 20 qm große „Löcher“ durch Aussetzen der Drillmaschine in einer Anbaufläche (z. B. 3 m x 7 m o. 4 m x 5 m). Auch alternative Ackerrandstreifenbereiche sollten diese Mindestgröße aufweisen. Ein solches „Fenster“ ist hier in einer Fläche von 0,5 ha Größe anzulegen. Dies entspricht rechnerisch der Empfehlung des LBV (2006) von 2 Lerchenfenstern/Hektar. Die konkrete Stelle kann vom Landwirt selbst bestimmt werden und darf auch jährlich wechseln.
- Es ist auf einen Mindestabstand von 50 m zu Gehölzen, Strommasten und Gebäuden sowie von 25 m zu Feldwegen eingehalten wird. Zu beachten ist außerdem, dass dieses jeweils zwischen zwei Fahrspuren des Traktors liegt, damit keine Füchse o. a. Raubtiere zu den Nestern geleitet werden.

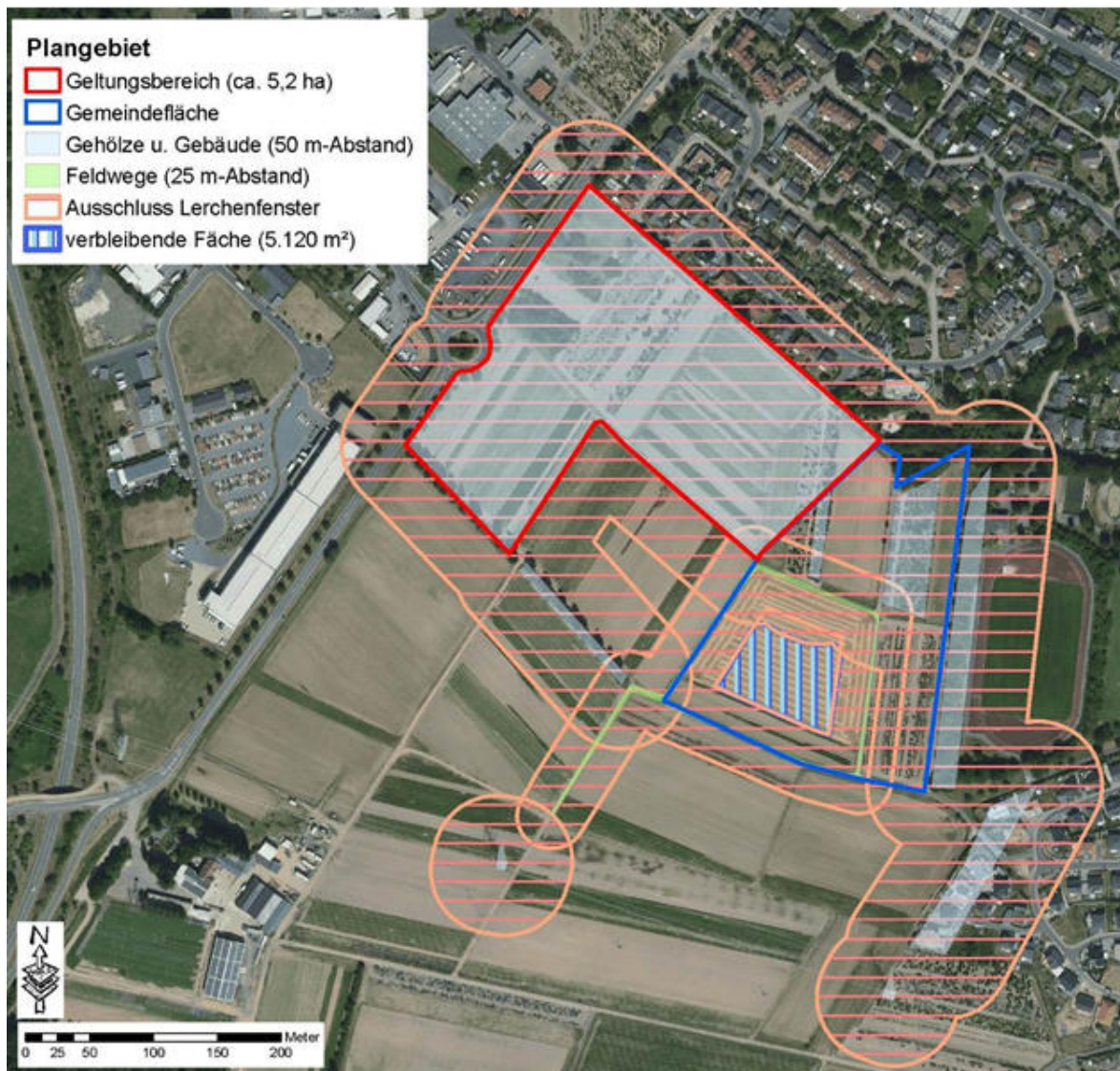


Abbildung 20 Ermittlung eines geeigneten Bereiches für die Anlage eines „Lerchenfensters“ im Nahbereich zum Baugebiet auf gemeindeeigenem Grundstück (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)

Darüber hinaus besteht ein Bedarf an weiteren Kompensationen für **Garten- oder Siebenschläfer**. Für Ersatzkästen zum Verlust an Quartierplätzen bieten sich die gleichen Flächenanteile im östlichen Randbereich zum B-Plangebiet an, wie für die Haselmaus. Die ergänzende Maßnahmenliste umfasst zudem allgemeingültige Vorgaben ohne konkretem Flächenbezug:

- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung (z. B. mit Wildem Wein, *Vitis vinifera*, oder *Parthenocissus tricuspidata*, Waldrebe, *Clematis spec.*, oder Geißblatt, *Lonicera spec.*) sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt)
- Besonders empfehlenswert ist eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsatz von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Sommerflieder, *Buddleja davidii*, Wasserdost, *Eupatorium*

cannabinum, Hornklee, Lotus spec., Hauhechel, Ononis spec., Ampfer, Rumex spec. und Klee, Trifolium spec.) zur Förderung der im Gebiet nachgewiesenen, wertgebenden Falterart als Raupen- und Falterfutterpflanzen. Hierbei ist auf autochthones Saatgut zu achten.

- Die Auswahl an neu zu pflanzenden Sträuchern und krautartige Pflanzen innerhalb des Plangebietes sollte sich an den Bedürfnissen der dort in 2020 nachgewiesenen Schmetterlingsart „Kleines Wiesenvögelchen“ (*Coenonympha pamphilus*) orientieren (s. fett hervorgehobene Nutznießler in der nachfolgenden Liste). Folgende Pflanzenarten können beispielhaft als Vorschlag für die aufzustellende Pflanzenliste des B-Plans genannt werden:

| Pflanzenfamilie                                  | Arten (Beispiele)  | Nutznießler (Beispiele)   |
|--|--|---|
| Schmetterlingsblütler (Fabaceae = Papilionaceae) | Sommerlieder ( <i>Buddleia</i> spp.), Klee- und Hornkleearten ( <i>Trifolium</i> spp. und <i>Lotus</i> spp.), Ginster ( <i>Genista</i> spp.), Luzerne ( <i>Medicago sativa</i> ), Hopfenklee ( <i>Medicago lupulina</i> ), Hufeisenklee ( <i>Hippocrepis comosa</i> ), Bunte Kornwicke ( <i>Coronilla varia</i> ), Wicken ( <i>Vicia</i> spp.) | Schwalbenschwanz, Segelfalter, <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b> , Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling, Spanische Flagge, Goldene Acht, Hufeisenklee-Gelbling |
| Lippenblütlern (Lamiaceae)                       | Thymian ( <i>Thymus</i> spp.), Dost ( <i>Oreganum</i> spp.)  | <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b> , Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling  |
| Hahnenfußgewächsen (Ranunculaceae)               | <i>Clematis</i> spp., <i>Ranunculus</i> spp., <i>Pulsatilla vulgaris</i> (Küchenschelle)   | <b>Kleines Wiesenvögelchen</b>  |
| Kardengewächse (Dipsacaceae)                     | <i>Dipsacus</i> spp., Teufelsabbiss ( <i>Succisa pratensis</i> ), Witwenblume ( <i>Knautia</i> spp.)   | <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b>  |

- Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)
- Neben den oben aufgeführten 20 Ersatzkästen (10x Vogel-, 4x Fledermaus- und 6x Haselmauskasten) zum Ausgleich des Verlustes von Gehölzflächen und zwei Biotopbäumen sollen zur Förderung des Vorkommens von Garten- oder Siebenschläfern noch 2 weitere Kästen für den anlagebedingten Biotopverlust (Abbruch Holzschuppen) aufgehängt werden. Beispiele verschiedener Kastentypen können dem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz Abb. 11 entnommen werden. Als Hangplätze kommen Baumbestände im Randbereich um das B-Planareal sowie auch Gebäudewände innerhalb davon in Frage.

Durch die Planung wird ein Entfall von Gehölzen vorbereitet. Die Habitatfunktionen bleiben im näheren Umfeld, sowie bei Neuanlage einer Randeingrünung weiterhin bestehen. Für den Wegfall des Totholzes soll eine "Hirschkäferwiege" angelegt werden.

Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rabenberg“ in Neuhäusel hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden **artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Die übrigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der

Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13b BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

### **3.5 Wasserhaushalt und Boden**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. In südwestlicher Richtung zum Plangebiet entspringt in ca. 350 m Entfernung der Moosbach, welches ein Gewässer 3. Ordnung ist. Der Kadenbach, ebenfalls ein Gewässer der 3. Ordnung entspringt ca. 500 m östlich des Plangebietes. Zeichen sichtbarer Bodenerosion durch Wasser, usw. treten im Plangebiet aufgrund des zum Teil offenen Oberbodens vereinzelt auf. Eine besondere Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser besteht nicht. Heilquellen oder Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Die Plateaufläche bietet durch ihre nicht vorhandene Versiegelung eine große Retentionsfläche.

#### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. Bei Neuanlage der Zufahrten und Hofflächen kann es zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses kommen. Sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens aber erhalten.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasserhaushalt und Boden“ sind als mäßig bis hoch einzustufen.

### **3.6 Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und kann klimatisch dem Bereich des Mittelrheinisches Beckens zugeordnet werden. Dieses weist eine besondere Temperaturgunst auf.

Neuhäusel befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion. Das freie Plateau bietet eine Luftzufuhr für die Ortslage.

Die örtlichen Klimaverhältnisse werden unabhängig von den makroklimatischen Bedingungen von der Art der Bebauung, der Nutzung und der Vegetations- und Freiflächenstruktur bestimmt. Eine hohe Versiegelung trägt grundsätzlich zu einer Erhöhung der Wärmebelastung bei.

#### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden sich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ ergeben. Bei entsprechender Begrünung und Bepflanzung kann diese Beeinträchtigung verringert werden.

### **3.7 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Horchheimer Höhe“.

Die Horchheimer Höhe ist ein etwa 3 km breiter und 11 km langer Quarzitrücken, der sich entsprechend der Streichrichtung des Schiefergebirges von Südwest nach Nordost erstreckt und Höhen von 350 bis 390 m ü.NHN erreicht.

Die Horchheimer Höhe stellt die Wasserscheide zwischen Rhein und Lahn dar.

Der Höhenrücken ist mit Ausnahmen wie den Rodungsinseln um Eitelborn und Neuhäusel bewaldet. In den Wäldern überwiegt Laubholz mit etwa zwei Drittel der Fläche. Naturnahe Wälder sind mit größeren Beständen im Landschaftsraum vertreten.

In waldfreien Bereichen herrscht Grünland vor. Magerwiesen kommen vereinzelt und kleinflächig bevorzugt in der Nähe von Waldrändern vor. Das Umfeld der Ortschaften wird teilweise von Streuobstgürteln geprägt.

Südlich von Neuhäusel bestimmen Baumschulkulturen das Erscheinungsbild.

Ursprünglich wies der Landschaftsraum die eigenständigen Ortschaften Neuhäusel, Eitelborn und Immendorf, die als Straßendörfer angelegt waren, sowie mehrere Höfe auf. Die Nähe zum Verdichtungsraum Koblenz hat zu starkem Siedlungsflächenzuwachs geführt, so dass Neuhäusel und Eitelborn zusammengewachsen sind.

### **Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche langfristig Wohnhäuser errichtet werden. Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich keine einschneidenden Veränderungen ergeben. Das Plangebiet entfaltet durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Kulturgütern bzw. des denkmalgeschützten Gesamtensembles und von Einzelanlagen sind aufgrund der Entfernung und dem dazwischenliegenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

*Abbildung 21: Plangebiet mit Blickrichtung Südosten*



Es ergibt sich ein für den Naturraum weitgehend typischer Charakter.

Fernsichtbeziehungen bestehen aufgrund der topografischen Voraussetzungen vor allem Richtung Süden.

### 3.8 Fazit

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rabenberg“ mit den entsprechenden Vorgaben nicht erheblich nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB grundsätzlich nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. in der Planung berücksichtigt werden:

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreistellung in Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse Baumfällung und Grünschnitt mit Herausziehen der Baumstämme und des Schnittguts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum 1.10. – 29.02. Keine Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum 1.10. bis 14.5. Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Freischneider (1x pro Monat in der Vegetationsperiode) Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum 15.5. bis 30.9.
- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierdurch werden die Tötung oder Verletzung von Alt- und Jungtieren und die Vernichtung von Gelegen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Vor Abriss des Gebäudes (hier Schuppen) sollte dieses auf Vorkommen von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten und Fledermausquartieren untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.
- Anlage einer so genannten „Hirschkäferwiege“ in einer sonnenexponierten Lage innerhalb des Plangebiets als Ersatz für die Umsiedlung des Baumstubbens. Hierzu wird in wasserdurchlässiger Erde eine mindestens 30 cm tiefe Grube ausgehoben, in die angefaulte Eichenstämme mit einem Mindestdurchmesser von 30 cm pyramidenartig eingestellt werden. Die Zwischenräume sind mit Eichenspänen auszufüllen und das Ganze im Anschluss mit lockerer Erde abzudecken. Die Errichtung ist durch eine fachmännische Person zu begleiten
- Ein kurzfristig wirkender Ausgleich bei Fällung von Höhlenbäumen (hier 2 Bäume) und bei Abbruch des Holzschuppens in der waldartigen Gehölzgruppe kann über das Aufhängen von Ersatzkästen im Bereich der Suchraums für die CEF2 erfolgen. Dazu sind 4 Fledermauskästen und 10 Vogelkästen (verschiedene Bautypen) sowie 2 Garten- oder Siebenschläfern Kästen anzubringen. Als Hangplätze kommen darüber hinaus Baumbestände im Randbereich um das Planareal sowie auch Gebäudewände innerhalb davon in Frage.
- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld ggf. anzutreffenden Haselmäusen in Flächen mit Habitatpotenzial (insbes. unterwuchsreiche Waldrandbereiche mit Haselnuss- u. Brombeersträuchern am Südwestrand der waldartigen Gehölzgruppe) Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere

während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)

- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad
- **Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil** zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse durch Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren
- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung (z. B. mit Wildem Wein, *Vitis vinifera*, oder Parthenocissus *tricuspidata*, Waldrebe, *Clematis spec.*, oder Geißblatt, *Lonicera spec.*) sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt)
- •Besonders empfehlenswert ist eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Sommerflieder, *Buddleja davidii*, Wasserdost, *Eupatorium cannabinum*, Hornklee, *Lotus spec.*, Hauhechel, *Ononis spec.*, Ampfer, *Rumex spec.* und Klee, *Trifolium spec.*) zur Förderung der im Gebiet nachgewiesenen, wertgebenden Falterart als Raupen- und Falterfutterpflanzen. Hierbei ist auf autochthones Saatgut zu achten.
- •Die Auswahl an neu zu pflanzenden Sträuchern und krautartige Pflanzen innerhalb des Plangebietes sollte sich an den Bedürfnissen der dort in 2020 nachgewiesenen Schmetterlingsart „Kleines Wiesenvögelchen“ (*Coenonympha pamphilus*) orientieren (s. fett hervorgehobene Nutznießler in der nachfolgenden Liste). Folgende Pflanzenarten können beispielhaft als Vorschlag für die aufzustellende Pflanzenliste des B-Plans genannt werden:

| Pflanzenfamilie                                  | Arten (Beispiele)   | Nutznießler (Beispiele)  |
|--|---|--|
| Schmetterlingsblütler (Fabaceae = Papilionaceae) | Sommerflieder ( <i>Buddleia spp.</i> ), Klee- und Hornkleearten ( <i>Trifolium spp.</i> und <i>Lotus spp.</i> ), Ginster ( <i>Genista spp.</i> ), Luzerne ( <i>Medicago sativa</i> ), Hopfenklee ( <i>Medicago lupulina</i> ), Hufeisenklee ( <i>Hippocrepis comosa</i> ), Bunte Kornwicke ( <i>Coronilla varia</i> ), Wicken ( <i>Vicia spp.</i> ) | Schwabenschwanz, Segelfalter, <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b> , Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling, Spanische Flagge, Goldene Acht, Hufeisenklee-Gelbling |
| Lippenblütlern (Laminaceae)                      | Thymian ( <i>Thymus spp.</i> ), Dost ( <i>Oreganum spp.</i> )   | <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b> , Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling   |
| Hahnenfußgewächsen (Ranunculaceae)               | <i>Clematis spp.</i> , <i>Ranunculus spp.</i> , <i>Pulsatilla vulgaris</i> (Küchenschelle)  | <b>Kleines Wiesenvögelchen</b>   |
| Kardengewächse (Dipsacaceae)                     | <i>Dipsacus spp.</i> , Teufelsabbiss ( <i>Succisa pratensis</i> ), Witwenblume ( <i>Knautia spp.</i> )  | <b>Kleines</b> und Weißbindiges <b>Wiesenvögelchen</b>   |

- Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss wird zur Verfügung gestellt.
- Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.



## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung  | in m <sup>2</sup> | in Prozent |
|---|-------------------|------------|
| Geltungsbereich   | 50.109            | 100,00 %   |
| Wohnbauflächen  | 33.177            | 66,21 %    |
| Seniorenwohnen (SBW)  | 7.393             | 14,75 %    |
| Allgemeine Wohngebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser (WA) | 22.075            | 44,05 %    |
| Mehrfamilienhäuser (WA1)                                    | 3.710             | 7,40 %     |
| Verkehrsflächen   | 8.174             | 16,31%     |
| Straßenverkehrsfläche                                       | 5.343             | 10,66%     |
| Parkplätze  | 670               | 1,34 %     |
| Fuß-/Radwege  | 339               | 0,68 %     |
| Wirtschaftsweg Bestand                                      | 1.821             | 3,63 %     |
| Flächen für Ver- und Entsorgung                             | 3.056             | 6,10 %     |
| Regenwasserbewirtschaftung                                  | 2.991             | 5,97 %     |
| Elektrizität  | 36                | 0,07 %     |
| Fläche für Abfallsammelbehälter                             | 30                | 0,06 %     |
| Öffentliche Grünflächen                                     | 5.701             | 11,38%     |
| Randeingrünung  | 3.190             | 6,37 %     |
| Lärmschutzwall  | 2.017             | 4,03 %     |
| Verkehrsgrün  | 495               | 0,98%      |

### 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise im Privateigentum stehen. Der derzeitige Zuschnitt der Grundstücke lässt eine Bebauung nicht zu, zudem müssen öffentliche Flächen für den Straßen- und Wegebau zur Verfügung gestellt werden.

### 4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden dabei von der Ortsgemeinde zu tragen sein. Für die Erschließung werden satzungsgemäße Beiträge erhoben.

Neuhäusel, den

(Wolfgang Matz) Ortsbürgermeister