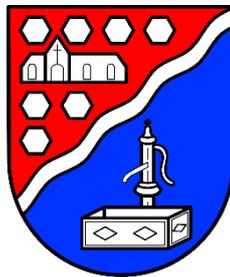


## Ortsgemeinde Nornborn



## Bebauungsplan "In den Ahlen"

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung  
 (Entwurfssfassung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Denkmalpflegerische Belange	5
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4	Schutzgebietsausweisung	8
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.4	Verkehrliche Erschließung	12
4.5	Ver- und Entsorgung	13
4.6	Belange des Artenschutzes	13
4.7	Gesetzlich geschützte Biotop	17
4.8	Landespflegerische Festsetzungen	17
4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	18
4.10	Forstwirtschaftsbelange / Waldabstand	18
4.11	Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 a BauGB	20
4.12	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	21
4.12.1	Archäologie	21
4.12.2	Wasserwirtschaft	22
4.12.3	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	22
4.12.4	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodendarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde, Bergbau / Altbergbau	24
<b>5.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>24</b>

Begründung  
(Entwurfssfassung)

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	6
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Montabaur	8
Abb. 4:	Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen (unmaßstäblich)	20
Abb. 5:	Berechnungsgrundlage der Zuordnungsfestsetzung	20
Abb. 6:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	23

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	24
---------	---	----

### Anlagen:

- Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, August 2022
- Biotopkartierung zur Einstufung des Grünlandes nach den Kriterien des FFH-Lebensraumtyps 6510 gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG im Plangebiet des Bebauungsplans „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, Juli 2022
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „In den Ahlen“, Ortsgemeinde Nornborn, Kocks Consult GmbH, Koblenz, August 2024

Begründung

(Entwurfssfassung)

## **1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

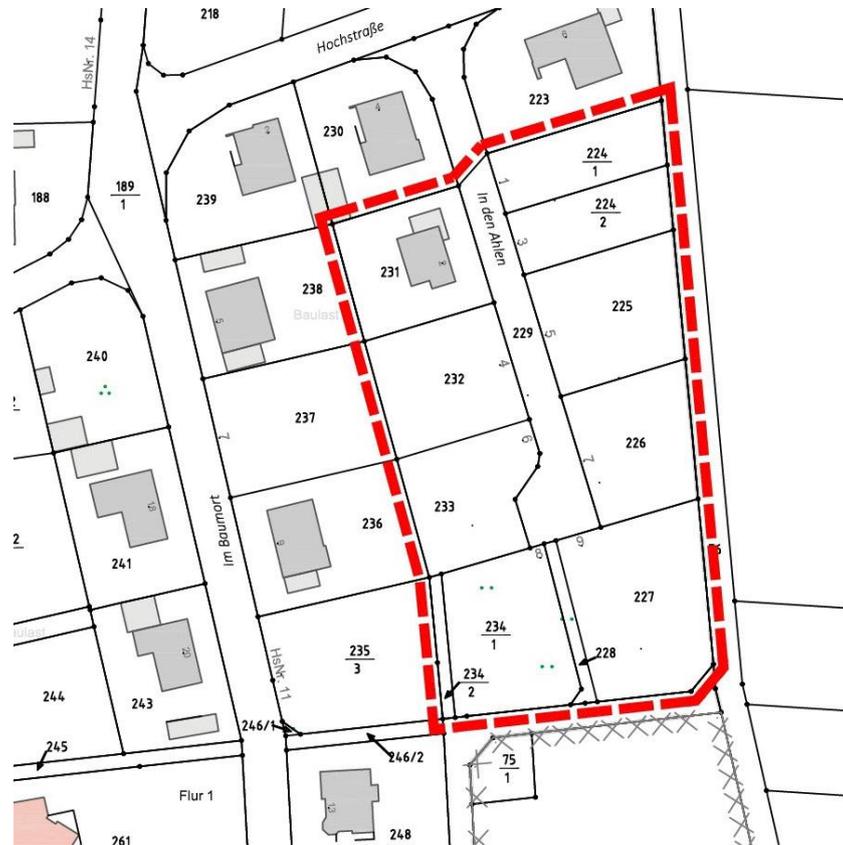
Die Ortsgemeinde Nornborn beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohngebietes östlich der Ortslage. Das Plangebiet soll über die bereits parzellierte Erschließungsstraße „In den Ahlen“ erschlossen werden. Die aktuelle Abgrenzung des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn wurde am 02.02.2023 als Satzung beschlossen und ist seit dem 10.02.2023 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Sitz in Leipzig mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) einen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan aus Baden-Württemberg, wegen des Verstoßes gegen europarechtliche Bestimmungen, für unwirksam erklärt. Dabei wurde nicht nur der konkrete Bebauungsplan, sondern auch die der Planung zu Grunde liegende gesetzliche Regelung aufgehoben.

Die Verfahrensfehler, die durch Anwendung des nun für unionsrechtswidrig erklärten § 13b BauGB entstanden sind, wurden innerhalb der Jahresfrist formell gem. § 215 BauGB gerügt. Daraus folgt, dass die Ortsgemeinde Nornborn somit zur Heilung dieser Fehler das sogenannte ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB mit vollwertiger Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchführt. Das Verfahren zur Mängelbehebung setzt wieder in dem Verfahrensstand an, in dem der Mangel aufgetreten ist und setzt das Verfahren mit den üblichen Verfahrensschritten fort (hier: öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB). Eine Anwendung des § 13a BauGB nach Maßgabe des § 215 a (3) BauGB wird in diesem ergänzenden Verfahren nicht vorgesehen, da planungsbedingt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.“

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Nornborn, Flur 1 und umfasst zahlreiche Flurstücke. Die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ergibt sich aus nachfolgender Abbildung, rote Abgrenzung.

Begründung  
 (Entwurfssfassung)


**Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „In den Ahlen“. Östlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche und südlich durch Waldflächen begrenzt.

## 1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan liegt im Osten der Ortsgemeinde Nornborn. Das ca. 0,7 ha große Gelände wird derzeit zum Großteil als extensives Grünland genutzt. Zum Teil befinden sich noch vereinzelt Restbestände von sehr alten und abgängigen Obstbaumhochstämmen im Plangebiet. Im Norden wurde bereits eine Grundstücksparzelle bebaut. Im südöstlichen Teil hat sich inzwischen durch Sukzession ein Feldgehölz entwickelt.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der im Norden liegenden Teilstücke der geplanten Verkehrsfläche "In den Ahlen" und das hier westlich angrenzende Baugrundstück unbebaut und schließt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung der „Hochstraße“ bzw. der Straße „Im Baumort“ an.

Über die nördlich und westlich der Ortslage verlaufende Hauptstraße können die Nachbargemeinden angefahren werden. Über den Anschluss der Hauptstraße auf die L 318 besteht ebenso in wenigen Pkw-Minuten die Möglichkeit, auf die parallel

Begründung

(Entwurfssfassung)

zum Plangebiet verlaufende Autobahn 3 Richtung Köln/Frankfurt (Ausfahrt 41 Diez) aufzufahren.

Das Plangebiet bildet durch die östlich geplante neue Siedlungsgrenze eine Arrondierung des Ortsrandes und fügt sich in die bereits bestehenden Wohngebiete ein.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die für den Geltungsbereich (Gemarkung Nornborn, Flur 1) erforderlichen Flächen befinden sich eigentumsrechtlich zum Großteil im Besitz der Ortsgemeinde.

### **1.4 Denkmalpflegerische Belange**

Es befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises im Umfeld zum Plangebiet.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor.

## **2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Die Ortsgemeinde Nornborn gehört zum Verdichtungsraum des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums Montabaur mit hoher Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten).

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“<sup>1</sup>.

Das Ziel 34 besagt, dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden“<sup>2</sup>.

Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV, S. 76

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 80

Begründung  
(Entwurfssfassung)

Durch die Integration des Plangebietes an bestehende Bebauung wird eine Arrondierung der Ortslage erzielt und dem Bedarf an neuem Wohnraum für die Ortsgemeinde entsprochen. Durch den Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen werden bereits vorhandene Wegeverbindungen aufgenommen und die Siedlungsentwicklung räumlich an die bestehende Ortslage angebunden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden für die Ortsgemeinde Nornborn die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.



**Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)**

Die Ortsgemeinde Nornborn befindet sich im Versorgungsbereich des freiwillig kooperierenden Zentrums Montabaur, dessen Gemeinden als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur aufgeführt werden. Ebenso befindet sich Nornborn innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums Montabaur.

Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz (blaue Querstriche) gezeigt. Der Geltungsbereich ist im Norden und Westen von Wohnbauflächen umgeben. Die Ortsgemeinde wird insgesamt von Darstellungen eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus (hellgrüne diagonale Streifen) überlagert. Südlich befinden sich Flächen von sonstigen Waldflächen (hellgrüne Flächen). Östlich zum Plangebiet befindet sich in einiger Entfernung die Darstellung großräumiger Straßenverbindungen (magenta farbige Linie), die den Verlauf der Autobahn 3 kennzeichnet.

Begründung  
(Entwurfssfassung)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

### **1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden**

*„G 14: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“*

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein. Sie bildet eine Arrondierung zwischen den im Nordosten und Osten bestehenden Wohngebieten. Als städtebauliches Ziel wird neues Wohnbaupotential geschaffen, das an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

### **2.1.3 Natürliche Ressourcen**

#### **2.1.3.2 Wasser und Hochwasser**

*„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.“<sup>1</sup>*

Für den Grundwasserschutz ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Derzeit wird das Plangebiet zum Großteil als Grünland genutzt. Das Plangebiet darf künftig bis zu 40 % durch Gebäude bebaut werden, sodass weiterhin Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorgehalten werden.

Durch die Festsetzung, dass auf den privaten Baugrundstücken mindestens 40% der unbebauten Flächen als Grünfläche herzustellen sind, können so versickerungsfähige Flächen entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang werden Freiflächengestaltungen in Form von flächigen Abdeckungen mit Folien, mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. als unzulässig festgesetzt, um den Belangen des Klimas und des Naturschutzes nachzukommen. Weiterhin wird empfohlen, dass oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 hergestellt werden sollten.

Die Grundsätze und Ziele des RROP 2017 werden somit im Einklang mit der Entwicklung des Plangebietes entsprechend gewürdigt.

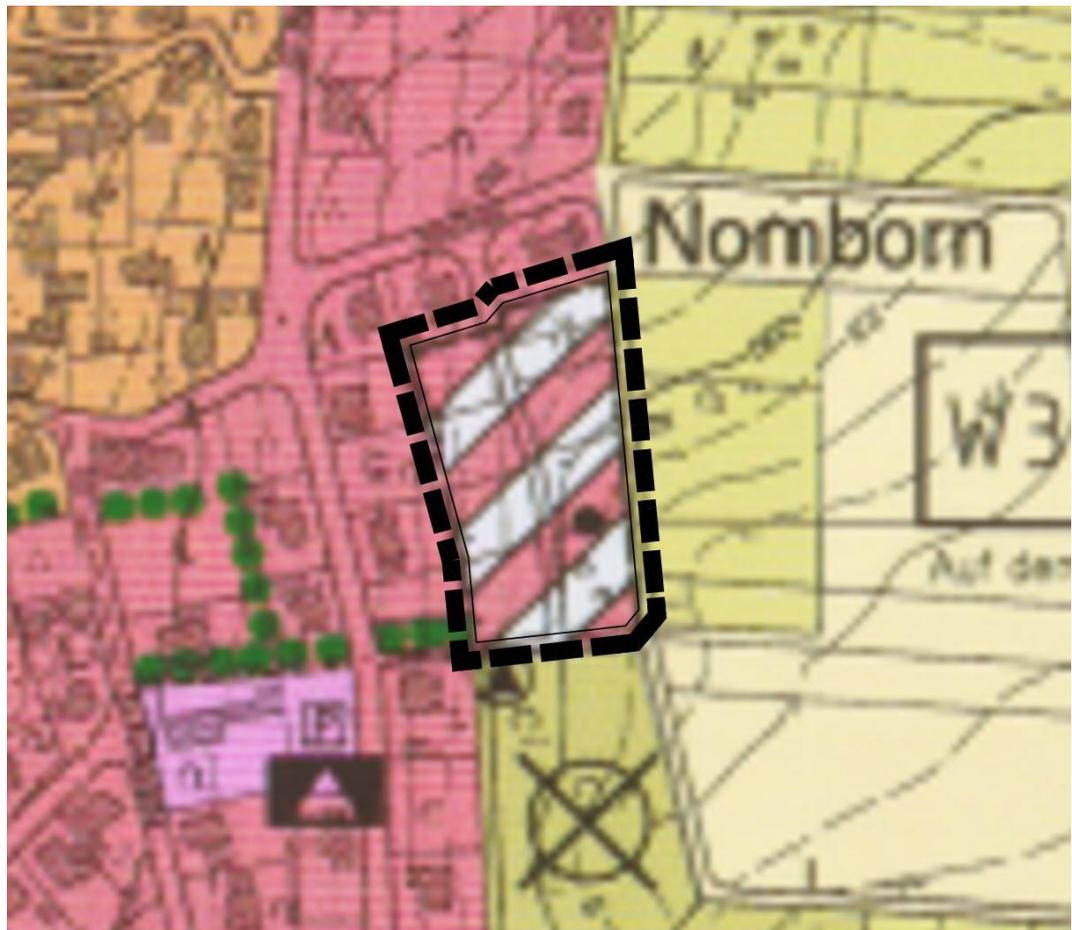
---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein (RROP) 2017, S. 39

Begründung  
(Entwurfssfassung)

### 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen „in Planung“ dar.



**Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Montabaur**

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### 2.4 Schutzgebietsausweisung

Die Ortsgemeinde Nornborn gehört zur Großlandschaft Westerwald und ist landschaftlich in der „Eppenroder Hochfläche“ (324.04) eingegliedert. Die Ortsgemeinde Nornborn befindet sich innerhalb des Naturparks Nassau. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie Biotopkomplexe sind nicht betroffen.

Begründung  
(Entwurfssfassung)

### 3. Wesentliche Planungsvarianten

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im § 13 b-Verfahren sollen Grundstücke aktiviert werden, deren Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im hiesigen Fall gegeben, da das Plangebiet direkt an die Bebauung in der Straße „In den Ahlen“ und „Im Baumort“ anschließen soll. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen sowie die Nutzung der bestehenden Infrastruktur kann das Plangebiet zur Schaffung neuen Wohnraums sowie zur Arrondierung der städtischen Ortsrandbereiche beitragen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an die umgebende Bestandsbebauung orientieren und somit zu einer Integration des Plangebietes in die bestehenden Wohngebiete beitragen.

Durch die bereits vollzogene Parzellierung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken ist das Plangebiet bereits bodenordnerisch für eine Wohnbebauung vorbereitet.

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Aktivierung von Flächenpotential durch eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung, Arrondierung von Ortsrandbereichen, städtebauliche Integration des Vorhabens in die Bestandsbebauung) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung, Baugrundstückszuschnitten und Wohnformen soll eine Planungsvariante entwickelt werden, die diesen Anforderungen entspricht.

### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese nach Art der baulichen Nutzung, der Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung am besten entspricht.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

**Zulässige Höhe baulicher Anlagen:** Aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Plangebiets mit einer geplanten Hanglagenbebauung und einem nach Norden und Westen abfallenden Gelände erfolgt eine Aufteilung in zwei Baugebietsteile (WA 1 / WA 3 und WA 2 / WA 4). Der Baugebietsteil WA 1 / WA 3 ist durch die geplante talseitige Erschließung, der Baugebietsteil WA 2 / WA 4 durch die geplante bergseitige Erschließung charakterisiert.

Für beide Baugebietsteile wird eine städtebaulich harmonische und an das städtebauliche Umfeld angepasste Hangbebauung, hier insbesondere hinsichtlich der

---

Begründung

(Entwurfssfassung)

Höhenentwicklung verfolgt. Dementsprechend wird auf Basis der unterschiedlichen Höhenlagen der Baugebietsteile für die Baugebietsteile WA 1/ WA 3 und WA 2 / WA 4 eine auf den unteren Bezugspunkt abweichende Höhenfestsetzung getroffen. Trotzdem wird hierdurch gewährleistet, dass in beiden Baugebietsteilen gleichartige Kubaturen und Bauhöhen realisierbar sind.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenachse der Straße „In den Ahlen“ im Endausbau (welche in der Planurkunde örtlich festgesetzt wird) festgelegt. Hierdurch erfolgt eine höhenlagemäßige Anpassung der zulässigen Bauhöhen für beide Baugebietsteile auch in Richtung Norden entsprechend der Topografie des Plangebiets bzw. der geplanten Höhenlage der Verkehrsanlage. Da nicht für alle Planfälle ein unterer Bezugspunkt festgelegt werden kann, ist die Ausbauhöhe der Straßenachse bei Bedarf zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln.

Der untere Bezugspunkt der Ausbauhöhe der Straßenachse ist im Baugenehmigungsantrag rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes zu ermitteln und die Einhaltung der hieraus resultierenden, maximal zulässigen Bauhöhen ist auf dieser Basis nachzuweisen. Da für die südlich des Wendehammers gelegenen Baugrundstücke keine rechtwinklige Verbindungslinie zur Ausbauhöhe der Straßenachse gebildet werden kann, ist für diesen Baugebietsbereich abweichend als unterer Bezugspunkt die nächstgelegene festgesetzte Ausbauhöhe zu wählen.

Da von unterschiedlichen Gebäudetypen, in diesem Kontext insbesondere von der Höherentwicklung der Gebäudefassaden, städtebauliche Wirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nachbarbebauung ausgehen, erfolgt weiterhin je nach Haustyp bzw. Dachform eine abgestufte, maximale Höhenfestsetzung (maximal zulässige Bauhöhen in den textlichen Festsetzungen).

Diese getroffenen Höhenfestsetzungen dienen dem Ortsbild und zur Vermeidung von zu groß- bzw. hier zu hochformatigen Baukörpern sowie von städtebaulichen Spannungen innerhalb des Baugebiets als auch zur Bestandsbebauung. Die Höhenentwicklung orientiert sich bewusst an der im Umfeld bestehenden Wohnbebauung, die durch eine Hanglagenbebauung geprägt ist. Somit soll eine homogene Höhenentwicklung des Neubaugebiets und eine angemessene Integration innerhalb der Bestandsbebauung der Ortslage zu gewährleistet werden.

**Grundflächenzahl (GRZ):** Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im Bebauungsplan im Bereich WA 1 / WA 2 mit einem zulässigen Wert von 0,4 und im Bereich WA 3 / WA 4 mit einem zulässigen Wert von 0,25 festgesetzt. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (WA 1 / WA 2) bzw. 0,375 (WA 3 / WA 4) überschritten werden. Dadurch soll eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

**Geschossflächenzahl (GFZ):** Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3)

Begründung

(Entwurfsfassung)

BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird im Bereich WA 1 / WA 2 eine GFZ von 0,8 und im Bereich WA 3 / WA 4 eine GFZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten GRZ und GFZ ermöglichen eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele, die sich an den baurechtlichen Regelungen der Nachbarschaft orientieren. Zudem stellt sie sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden werden.

**Vollgeschosse:** Für das Wohngebiet wird eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, da diese der benachbarten Wohnbebauung entspricht. Zusätzlich ist bei der Errichtung von Flachdächern die Entwicklung eines Staffelgeschosses oberhalb des II. Vollgeschosses als unzulässig festgesetzt worden, um die zuvor beschriebene Begrenzung der Höhenentwicklung auch hierdurch sicherzustellen.

**Bauweise:** Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die städtebaulich prägende Bauweise im Planungsumfeld ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Im Geltungsbereich wird diese ebenfalls präferiert. Daher ist nur eine offene Bauweise zulässig. Die Umsetzung von Gebäuden ist nur in Form von Einfamilienhäusern (EH) und nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die der Planzeichnung entnommen werden können. Dadurch soll eine homogene Gebietsstruktur erzielt werden, die noch Möglichkeiten für Vorgartenzonen ermöglicht und eine Auflockerung des Wohngebietes fördern soll. Durch die Ausweisung von größeren Baufeldern wird weiterhin eine angemessene Flexibilität der zukünftigen Grundstückszuschnitte gewährleistet.

**Höchstzulässige Zahl an Wohnungen:** Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig der Eigentumbildung von jungen Familien in Form von Einfamilienhäusern dient und somit auch eine lockere, nicht zu stark verdichtete Bebauung erreicht wird. Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll aber auch das städtebauliche Ziel von familien- und generationenübergreifendem Wohnen noch ermöglicht werden.

**4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für eine naturnahe / einheitliche Gliederung der einzelnen Baugrundstücke sind Einfriedungen in naturnaher Form (Holzzäune, Laubgehölzhecken), als nicht glänzende Metallzäune und kleinere Mauern sowie als Kombination dieser Elemente vorzusehen. Als Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern ( $\leq 0,80$  m) mit und ohne aufgesetzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die straßenseitigen, baulichen Einfriedungen sind als transparente Zäune (ohne Sichtschutzelemente) aufzustellen. Die seitlichen Höhenbegrenzungen der Einfriedungen dienen der

---

Begründung

(Entwurfssfassung)

Verkehrssicherheit (Freihaltung von sog. Sichtdreiecken), zur Schaffung halböffentlicher Räume, die zum einen eine gestalterische und funktionale Einfriedung der Baugrundstücke zur Straße, zum anderen aber auch noch eine nachbarschaftliche Kommunikation zulassen.

Zur Unterstützung von ökologischen Strukturen und zur Minderung der klimatischen Versiegelungsauswirkungen sind nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als begrünte Flächen, möglichst zusammenhängend anzulegen und als solche zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig, um den Naturschutz- und Klimabelangen gerecht werden zu können.

Um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen, sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45 Grad sowie Flachdächer inkl. flachgeneigten Dächern, Pultdächer sowie Zeltdächer ( $\leq 15$  Grad) zulässig. Die Dachneigung ist auch bei der Anbringung/Errichtung von Solaranlagen zu beachten. Abweichend hiervon sind bei Flach-, Pult- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung jeweils  $\leq 10$  Grad) aufgeständerte Solaranlagen zulässig, da hierdurch auch eine Kombination von Solaranlagen und der zwingend festgesetzten Dachbegrünung für Pult- und Flachdächern sowie gering geneigten Dachflächen ( $\leq 10$  Grad) ermöglicht wird. Da die Errichtung von Tonnendächern nicht dem Ortsbild entspricht und diese kein Umwelt- / Begrünungspotenzial wie die o.a. Pult-, Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen besitzen, werden Tonnendächer als unzulässig erklärt.

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Nornborn zu beachten. Der potentielle Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen ist, um somit den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen der Anwohner freizuhalten. Hiermit soll eine Überfrachtung des Straßenraumes durch privat parkende Fahrzeuge vermieden werden.

Garagen und seitlich (einseitig oder beidseitig) geschlossene Carports sind mit einem Mindest-Abstand von 5,00 m bzw. seitlich (vollständig) offene Carports mit einem Mindest-Abstand von 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche herzustellen, um zum einen eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit vor Garagen zu schaffen (als sog. gefangener Stellplatz) und um beim Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge auf die Straßenverkehrsfläche Gefahren durch schlechte Sichtverhältnisse zu verhindern.

Aufgrund potenziell eingeschränkter Sichtverhältnisse bei Grundstücksausfahrten sind auch Mauern – straßenseitig und entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5 m - nur bis zu einer max. Höhe von  $\leq 0,80$  m zulässig.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „In den Ahlen“ als direkte Zufahrtsstraße bzw. im weiteren Verlauf über die „Hochstraße“ und die Straße „Im Baumort“ (nördlich und westlich zum Plangebiet).

Begründung

(Entwurfssfassung)

Die Planstraße „In den Ahlen“ wird als Erschließungsstich mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geplant.

Gemäß der Beschlussfassung des Ortsgemeinderats vom 06.10.2022 soll die erstmalige Herstellung der gemeindlichen Erschließungsanlage im Neubaugebiet „In den Ahlen“ mit den Teileinrichtungen (Fahrbahn- und Bürgersteigflächen einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen) im sogenannten „Trennungsprinzip“ geplant und baulich realisiert werden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über bereits vorhandene oder neu herzustellende Leitungsnetze geregelt werden. Für den Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Entwässerung des Plangebiets (Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserbewirtschaftung) fachplanerisch gelöst wird. In den Textfestsetzungen des Bebauungsplans sind nachrichtliche Hinweise der Verbandsgemeinde Montabaur zum Entwässerungssystem, zum Anschluss- und Benutzungszwang, den Vorgaben zu Errichtung und zum Betrieb von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen dargestellt.

Zur Stromversorgung des Baugebietes und der umliegenden Bebauung wird durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG eine zusätzliche Ortsnetz-Transformatorstation mit Niederspannungsmast auf einem südlich des Baugebietes gelegenen Grundstück Flur 2, Flurstück 75/1 (außerhalb des Plangebiets gelegen) erforderlich. Es ist vorgesehen, im Baugebiet ein Erdkabelnetz aufzubauen und mittels einer unterirdischen Kabeltrasse im Verlauf der jetzigen Wegeparzelle Flur 1, Nr. 228 ausgehend von dem geplanten Wendehammer an die Transformatorstation anzubinden. In der Planzeichnung wird gemäß dieser Planung eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG (evm) mit einer Breite von 2 m zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von beidseitig 3 m zu dieser mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche angeordnet. Weiterhin wird in den textlichen Hinweisen darauf hingewiesen, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der evm zu belastenden Fläche zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit und zur Vermeidung von Beschädigungen der Netzanlage diese Fläche von Gehölzanzpflanzungen und einer Überbauung freizuhalten ist.

#### 4.6 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Untersuchung sowie eine Artenschutzprüfung<sup>1</sup> (s. Anlage der Begründung) durchgeführt, um artenschutzfachliche Belange zu untersuchen bzw. bei Vorkommen von Beeinträchtigungen Maßnahmen dagegen zu ergreifen. Im Folgenden werden in Auszügen die Ergebnisse dieses Gutachtens (*in kursiv*) wiedergegeben.

---

<sup>1</sup> Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, August 2022

Begründung

(Entwurfssfassung)

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich im Osten der Ortslage zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und angrenzenden Offenlandflächen im Osten und Waldflächen im Süden. Das Plangebiet wird derzeit von extensiv bis mäßig intensiv genutzten Grünlandflächen (Wiese, Weide), einem bereits bebauten Bauplatz, einer Vorwaldfläche und einzelnen Gehölzbeständen mit Obstbäumen und Gebüsch dominiert.“

(...). Insgesamt wurden folgende artenschutzrechtlich bedeutsame Arten im Plangebiet nachgewiesen:

**Vögel:**

- Amsel (Brutvogel)
- Bachstelze (Brutvogel in der Ortslage und pot. an Schuppen)
- Buchfink (Brutvogel in der Ortslage und den Gehölzbeständen)
- Blaumeise (Brutvogel in der Ortslage)
- Buntspecht (Nahrungsgast)
- Elster (Nahrungsgast)
- Feldsperling (Brutvogel in alten Obstbäumen)
- Feldlerche (Brutvogel auf angrenzenden Offenlandflächen)
- Goldammer (Brutvogel)
- Grünfink (Brutvogel in der Ortslage)
- Grünspecht (Nahrungsgast auf Wiesen)
- Haussperling (Brutvogel)
- Hausrotschwanz (Brutvogel in der Ortslage)
- Heckenbraunelle (Brutvogel)
- Kohlmeise (Brutvogel an Obstbäumen und in der Ortslage)
- Mauersegler (Nahrungsgast)
- Mäusebussard (Nahrungsgast)
- Mehlschwalbe (Nahrungsgast)
- Misteldrossel (Nahrungsgast)
- Mönchsgrasmücke (Brutvogel in Vorwaldfläche)
- Rauchschwalbe (Nahrungsgast)
- Rabenkrähe (Nahrungsgast)
- Ringeltaube (Nahrungsgast, pot. Brutvogel)
- Rotkehlchen (Brutvogel)
- Rotmilan (Nahrungsgast)
- Star (außerhalb des Plangebietes und als Nahrungsgast auf Grünland)
- Stieglitz (in der Ortslage)
- Zilpzalp (Brutvogel)

## Begründung

(Entwurfssfassung)

**Fledermäuse:**

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) konnte mehrfach auf Nahrungsflügen (kein Quartier) im Bereich des Ortsrandes festgestellt werden. Die vorhandenen Obstbäume und Feldgehölze stellen dabei eine Leitlinienstruktur für die Nahrungsflüge dar. Zahlreiche Nahrungsflüge konnten auch innerhalb der Ortslage beobachtet werden. Das Plangebiet wird während der abendlichen Nahrungssuche zeitweise als Nahrungshabitat aufgesucht. (...). Weitere Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz sind durchzuführen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese Maßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, hier Punkt D. „Maßnahmen zum Artenschutz, Hinweise und Empfehlungen“, Unterpunkt „**Maßnahmen zum Artenschutz**“ übernommen.

**„Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

A 1CEF Zur Kompensation des Verlustes potentieller Quartierstandorte für Fledermäuse an Obstbäumen im Umfang von 5 höhlenbesitzenden Bäumen mit Fledermausquartierpotential sind im angrenzenden Halboffenland und/oder Waldflächen mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Bäume mindestens 15 geeignete Kunsthöhlen (10 Spaltenquartiere und 5 Raumkästen) anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Tötungen im Zuge der Rodungsmaßnahme sind die Gehölze vor der Rodung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen (s. Vermeidungsmaßnahmen V3).“

**Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz**

„V 1 Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen.

V 2 Zur Kompensation des Verlustes der potentiellen Nistplatzstrukturen an Obstbäumen und Feldgehölzen sind für die 5 entfallenden Bäume mit Nistplatzstrukturen im Verhältnis 1 : 3 insgesamt 15 Nistkästen in angrenzenden Flächen oder innerhalb des Neubaugebietes im öffentlichen Raum anzubringen. Dabei sind 5 Kästen als Halbhöhlenkästen für Gebäudebrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) und 10 Kästen (je 5 mit Fluglochweite 26 und 32 mm) als Meisenkästen anzubringen.

V 3 Die Rodung der im Plangebiet stockenden Altbäume mit Höhlenvorkommen ist zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktionsphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 ergibt sich ein Zeitraum von 15. November bis 29. Februar. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine Inspektion der Höhlen auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Ggfls. vorhandene Individuen sind durch einen Fachmann zu entnehmen und an eine geeignete Stelle umzusetzen (z. B. Winterkasten).

Um die Vegetation während der Bauarbeiten nicht unnötig zu schädigen, sind die Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 zu beachten.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, August 2022

Begründung

(Entwurfssfassung)

**Hinweis:** Da die Umsetzung der Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), hier **A 1 CEF** ((Anbringen von mindestens 15 geeigneten Kunsthöhlen (10 Spaltenquartieren und 5 Raumkästen) im angrenzenden Halboffenland und/oder Waldflächen mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Bäume)) und die Vermeidungsmaßnahme **V2 15** (Anbringen von Nistkästen in angrenzenden Flächen oder innerhalb des Neubaugebietes im öffentlichen Raum) durch die aktuellen bzw. zukünftigen Grundstückseigner realistischer Weise nicht zu erwarten ist, wird die fachliche und zeitgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen im Sinne der „Umsetzbarkeit des Bebauungsplans“ durch die Ortsgemeinde Nornborn sichergestellt.

Die Hangorte der 15 Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und der 15 Ersatzquartiere für Fledermäuse sind weiterhin in einer Karte darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.<sup>1</sup>

Unter der Maßgabe, dass die o.a. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

**„7. Fazit**

*Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn werden Lebensraumstrukturen von besonders geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG verändert oder beseitigt. Für alle im Gebiet verbreiteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 aber nicht erfüllt.*

*Daher sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände gem. Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie nicht einschlägig.*

*Auch die Verbotstatbestände des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie sind bei allen europäischen Vogelarten nicht einschlägig.*

*Im näheren Umfeld des Projektwirkraumes finden die betroffenen Lebensräume weiträumig ihre Fortsetzung, so dass durch den Projekteingriff keine singulären Lebensraumstrukturen dauerhaft beseitigt werden. Durch Umsetzung der angeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann zusätzlich eine Reduktion von Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen und von Individuenverlusten erreicht werden. Die Tötung von Individuen ist durch Bauzeitenregelungen zu vermeiden.*

*Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind aber nicht erfüllt. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben durch die relativ geringe Eingriffsfläche, die vorhandenen Ausweichbiotope und die vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auch nach Durchführung des Projektes in einem günstigen Erhaltungszustand. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, da kein Schutzgebiet mittelbar oder unmittelbar betroffen ist.“<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Hinweis: Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

<sup>2</sup> Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, August 2022

Begründung  
(Entwurfssfassung)

#### 4.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Zur Beurteilung, ob pauschal geschützte Biotope gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG oder nach § 30 BNatSchG vorliegen, wurde eine gutachterliche Kartierung und Bewertung<sup>1</sup> (s. Anlage) der Grünlandflächen durchgeführt.

Die Grünlandfläche mit extensiver Nutzung als Mähwiese wurde gemäß diesem Gutachten zur Ermittlung des Vorliegens zur Einstufung als Magere Flachlandmähwiese nach den Kriterien des § 15 LNatSchG untersucht. Die sonstigen Flächen des Plangebietes weisen lt. Gutachter keine Biotopstrukturen zur Einstufung als pauschal geschützte Biotopfläche auf. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens in Auszügen (*in kursiv*) wiedergegeben:

*„Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Glatthaferwiese (EA1) auf den Flurstücken 224/1, 224/2, 225 und teilweise 226 in Flur 1 der Gem. Nornborn mit einem Kräuteranteil von ca. 19,36 % knapp unter dem erforderlichen Kräuteranteil von 20 % liegt und daher nicht dem Pauschalschutz nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG Rheinland-Pfalz zuzuordnen ist. Der Anteil an Störzeigern beträgt ca. 7,5 % und liegt damit unter der Schwelle von 25 % gemäß den Einstufungskriterien.*

*Die Verteilung der Kräuter ist nicht homogen über die gesamte Fläche verteilt. Es wurde daher bei der Ermittlung der prozentualen Anteile eine Mittelung der Häufigkeit vorgenommen und auf die Gesamtfläche projiziert. Stellenweise ist der Kräuteranteil deutlich über 20 % einzustufen, was dann einer Zuordnung zum Pauschalschutz entspräche. Die Bereiche entsprechen aber insgesamt nicht der erforderlichen Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> gemäß den oben genannten Kriterien. Daher ist die Fläche insgesamt nicht als pauschal geschützte „Magere Flachlandmähwiese“ nach FFH-Lebensraumtyp einzustufen.*

*(....).*

*Die Grünlandfläche im Westen des Plangebietes wird als Viehweide genutzt und zeigt eine deutlich artenärmere Vegetationsausprägung als die oben beschriebene Grünlandfläche (s. Foto 3). Sie ist als mäßig intensiv genutzte Weide mittlerer Standorte (EB0, stj) mit einem deutlichen Anteil an Störzeigern (Ackerkratzdistel, Wiesenkerbel, Breitwegerich) einzustufen und erfüllt nicht die Kriterien zur Einstufung als FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese).*

#### 4.8 Landespflegerische Festsetzungen

Es werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, und zur Dachbegrünung getroffen. Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

---

<sup>1</sup> Biotopkartierung zur Einstufung des Grünlandes nach den Kriterien des FFH-Lebensraumtyps 6510 gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG im Plangebiet des Bebauungsplans „In den Ahlen“; Freiraumplanung Diefenthal; Moschheim, Juli 2022

---

Begründung  
(Entwurfssfassung)

#### 4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust /Strukturverlust" sind insbesondere **externe Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen. Da Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, müssen externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden.

In der als **E 1** dargestellten Fläche (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Flst. 75/1 und Teilstück aus Flst. 75/2) ist die Umwandlung von Sonstigen Laubmischwälder (Bestand aus haupts. Bergahorn) in einen Waldrand auf ca. 700 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

In der als **E 2** dargestellten Fläche (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Teilstück aus 74) ist die Umwandlung von insg. 5.133 m<sup>2</sup> Fichtenkalamitätsfläche auf ca. 3.413 m<sup>2</sup> als Pionierwald und auf ca. 1.720 m<sup>2</sup> mit 8 punktwirksamen Kleinstpflanzungen (Klumpen) à 40 Laubbäumen (hier zum naturschutzfachlichen und forstrechtlicher Ausgleich als Doppelkompensation) festgesetzt.

In der als **E 3** dargestellten Fläche (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Flst. 71) ist die Umwandlung von Fichten mit <5% Laubgehölze in Waldrand auf ca. 3.356 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. In der als **E 4** dargestellten Fläche (Gemarkung Nornborn, Flur 4, Teilfläche aus Flst. 8) ist die Umwandlung von Fichten mit <5% Laubgehölze in Waldrand und Pionierwald auf ca. 3.106 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da sich diese Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde Nornborn befinden. Nach Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff damit vollständig kompensiert.

#### 4.10 Forstwirtschaftsbelange / Waldabstand

Am 07.09.2022 fand ein Vor-Ort-Termin unter Beteiligung der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung mit dem Forstamt statt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans ist als Wald gemäß Legaldefinition nach § 3 LWaldG einzustufen. Wald darf gemäß § 14 LWaldG nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung (s. § 14 (5) LWaldG). Diese liegt mit Schreiben vom 14.09.2022 vor.

Gemäß § 14 (2) LWaldG kann die Genehmigung zur Umwandlung davon abhängig gemacht werden, dass Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweisen, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll. Wald-Ausgleichsflächen sind gemäß o.a. Besprechungstermin ausreichend vorhanden. Ein Regelungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierzu nicht.

Begründung

(Entwurfssfassung)

Zur Thematik Waldabstand wurde vereinbart, die Abstände der südlichen Baugrenzen zum südlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldbestand der Ortsgemeinde Nornborn auf 30,0 m (Baumfallgrenze) zu vergrößern. Weiterhin wird durch die Ortsgemeinde Nornborn hier ein gestufter Waldrandaufbau zur Vermeidung von Baumwurfgefahren vorgesehen. Ein weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber nicht.

Mit Schreiben vom 13.1.2023 liegt nun auch der o.a. Genehmigungsbescheid des Forstamts Neuhäusel zur Rodung und Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG vor. Im Genehmigungsbescheid des Forstamtes Neuhäusel zur Umwandlung nach § 14 Abs. 1 Nr.1 LWaldG der mit Wald bestockten Grundstücke Gemarkung Nornborn Flur 1 Flurstücke 226, 227 und 229 ist folgende Maßnahme als Ausgleich für den Waldflächenverlust beschrieben:

*„Von der Genehmigung zur Umwandlung (Rodung) darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben auf der Fläche zulässig ist (Rechtskraft des Bebauungsplanes muss vorliegen). Die Rodung hat aus naturschutzfachlicher Sicht im Zeitfenster vom 1.10. bis zum 28.2. des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Für die genehmigte Waldinanspruchnahme ist aufgrund § 14 Abs. 2 LWaldG ein walddrechtlicher Ausgleich im Rahmen einer flächenäquivalenten Aufwertungsmaßnahme durchzuführen. Im Zuge des „Nachhaltigen Landnutzungsmanagements“ erfolgt der walddrechtliche Ausgleich durch Aufwertung einer Fichtenkalamitätsfläche. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (Eingriff nach § 14 BNatSchG) erfolgt flächengleich mit dem forstrechtlichen Ausgleich (Doppelkompensation)*

*Als Ausgleich für den Waldflächenverlust (forstrechtlicher Ausgleich) sowie den damit verbundenen Eingriff nach § 14 BNatSchG (naturschutzfachlicher Ausgleich) sind 8 punktwirksame Kleinstpflanzungen (Klumpen) à 40 Laubbäume auf einer Fichtenkalamitätsfläche zu pflanzen. Das Zentrum der Kleinstflächen bilden Traubeneichen, im Randbereich sind Hainbuchen und Erle oder Winterlinde einzubringen, ferner ist Spitzahorn zu pflanzen. Die Zwischenräume zwischen den Kleinstflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Bei der Pflanzenbeschaffung der zum Waldumbau erforderlichen standortsheimischen Baumarten ist auf herkunftsgesichertes Vermehrungsgut nach den Herkunftsempfehlungen von Landesforsten Rheinland-Pfalz zu achten.*

*Der walddrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Rodungsmaßnahmen des Baugebietes (April 2025). Die Umsetzung ist dem Forstamt schriftlich oder durch einen Ortstermin anzuzeigen.“*

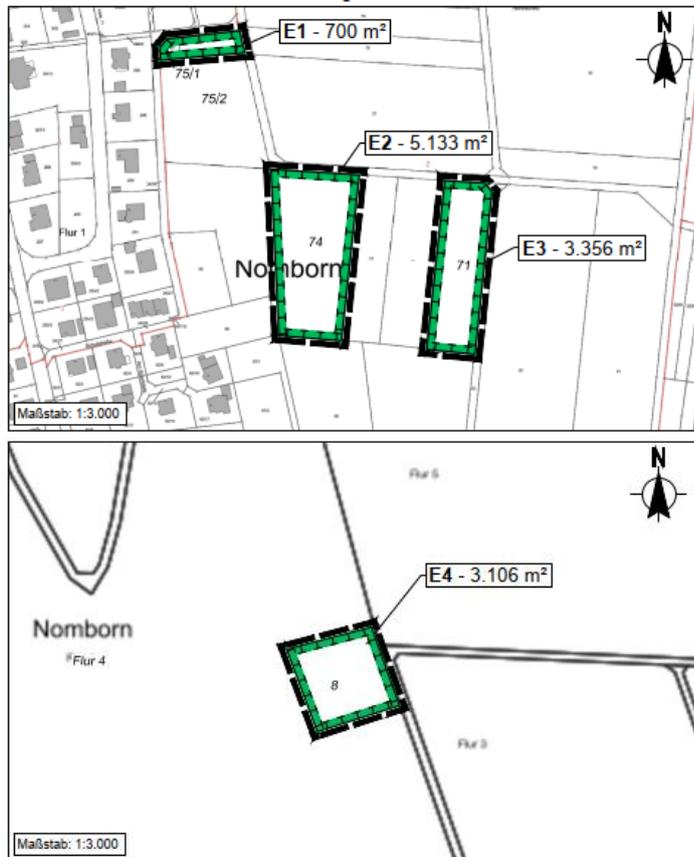
Gemäß Genehmigungsbescheid soll der forstrechtliche Ausgleich flächengleich mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (sog. „Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG) erfolgen. Der forstrechtliche Ausgleich wird somit auf der Maßnahmenfläche E2, Gemarkung Nornborn, Flur 2, Flurstücke 74 erfolgen und ergänzt die Umwandlung von Fichtenforst in Pionierwald. Entsprechend des bilanzierten Vorwaldverlustes von 1.720 m<sup>2</sup> erfolgt der forstrechtliche Ausgleich gemäß den o.a. qualitativen Vorgaben und innerhalb einer entsprechend großen Teilfläche der extern festgesetzten Kompensationsmaßnahmenfläche E 2 (einer aktuellen Fichtenkalamitätsfläche) in Verbindung mit dem naturschutzfachlichem Ausgleich.

Begründung  
(Entwurfssfassung)

**4.11 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 a BauGB**

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 12.295 m<sup>2</sup> erfolgen auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Nornborn:

- Flur 2, Flurstück 75/1 und Teilstück aus 75/2 (E 1); 700 m<sup>2</sup>
- Flur 2, Teilstück aus 74, (E 2); 5.133 m<sup>2</sup>
- Flur 2, Flurstück 71 (E 3); 3.356 m<sup>2</sup>
- Flur 4, Flurstück 8 (E 4); 3.106 m<sup>2</sup>



**Abb. 4: Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen (unmaßstäblich)**

Auf den benannten Flurstücken sollen jeweils Waldumwandlungen erfolgen.

Eingriffsfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert Bestand [BW/m <sup>2</sup> ]	Biotopwert Bestand [BW]	Biotopwert Planung [BW/m <sup>2</sup> ]	Biotopwert Planung [BW]	Rechn. Ausgleichsbedarf [BW]	Ausgleichsbedarf [%]	Ausgleichsbedarf [BW/m <sup>2</sup> ]	Ausgleichsanteil an E1 - E4 [BW/m <sup>2</sup> ]	Ausgleichsanteil an E1 - E4 [BW]
WA 1+2	3.618	16,74	60.575	3,02	10.913	49.662	59%	13,73	13,74	49.695
WA 3+4	1.889	16,74	31.627	4,71	8.899	22.728	27%	12,03	12,04	22.743
Verkehrsanlagen	683	16,74	11.435	0,00	0	11.435	14%	16,74	16,75	11.443
	<b>6.190</b>		<b>103.638</b>		<b>19.812</b>	<b>83.826</b>	<b>100%</b>			<b>83.881</b>

**Abb. 5: Berechnungsgrundlage der Zuordnungsfestsetzung<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan „In den Ahlen“, Ortsgemeinde Nornborn, Kocks Consult GmbH, Koblenz, August 2024

Begründung

(Entwurfssfassung)

Die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insg. **83.881 Biotopwertpunkten (BW)** werden hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff in BW/ m<sup>2</sup> Baugrundstück wie folgt zugeordnet:

- Baugebiet WA 1 +2: 13,74 BW/m<sup>2</sup> Baugrundstück
- Baugebiet WA 3 +4: 12,04 BW/m<sup>2</sup> Baugrundstück
- Öfftl. Verkehrsfläche: 16,75 BW/m<sup>2</sup> Verkehrsanlage

Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und Kostenzuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden bzw. gebildeten Baugebietsgrundstücke. Zum Beispiel hätte ein Baugrundstück im Bereich WA 1+2 mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> demnach den Kostenanteil für 6.870 BW an den Gesamtkosten der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 83.881 BW zu tragen (*Für das o.a. Beispiel im Bereich WA 1 + 2: mit 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergebe sich somit folgende Berechnung: 500 m<sup>2</sup> x 13,74 = Kostenanteil von 6.870 BW bzw. 8,19 % Kostenanteil an den Ausgleichsmaßnahmen E1 – E4*).

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

#### 4.12 Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

##### 4.12.1 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

---

Begründung

(Entwurfssfassung)

#### **4.12.2 Wasserwirtschaft**

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben.

Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

#### **4.12.3 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse**

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.<sup>1</sup>

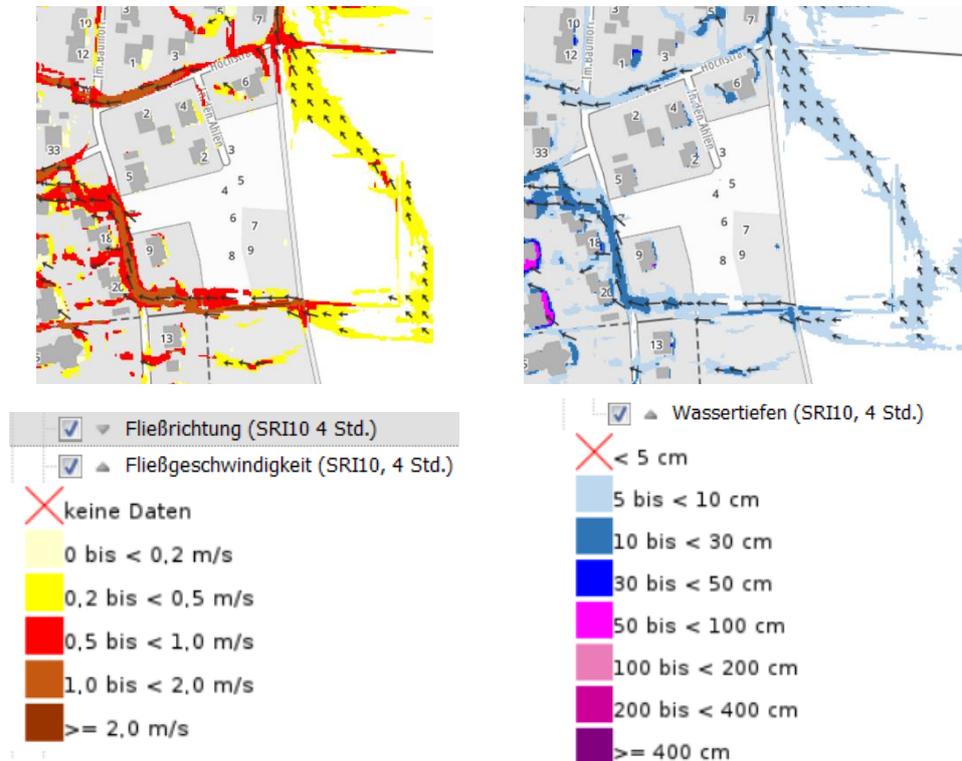
Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 19.12.2023

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 07.12.2023.

Begründung  
(Entwurfssfassung)



**Abb. 6: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich**

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s zu erwarten. Im Bereich des Bachs vom Weiherbusch sind die Auswirkungen der Starkregenereignisse mit Abstand am stärksten ausgeprägt.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/>  
Stand: 07.12.2023

Begründung  
(Entwurfssfassung)

**4.12.4 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde, Bergbau / Altbergbau**

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

Altablagerungen / Altlasten liegen nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Bau-grund-untersuchung empfohlen.

**5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

<b>Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>6.865 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		6.182 m <sup>2</sup>	90 %
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		683 m <sup>2</sup>	10 %

**6. Kosten und Finanzierung**

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde übernommen.

Koblenz, August 2024

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure