

Wohngebiet westlich der Höhenstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde
Bad Marienberg, Ortsgemeinde Hof

07.01.2019, SATZUNG



K E R N
P L A N

Wohngebiet westlich der Höhenstraße

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Hof
Hauptstraße 38
56472 Hof

IMPRESSUM

Stand: 07.01.2019, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Hof der Verbandsgemeinde Bad Marienberg besteht - entgegen dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum - eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Verdeutlicht wird dies durch die Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde in den vergangenen Jahren. So stieg die Bevölkerungszahl von 1.178 Einwohner im Jahr 2010 um 6,6 % auf 1.256 Einwohner zum 31.12.2017. Analog hierzu stieg im gleichen Zeitraum die Anzahl an Wohnungen von 517 um 7,2 % auf 554. (Quelle: Statistisches Landesamt, Meine Heimat, Internet-Abruf: 02.10.18)

Die Ortsgemeinde Hof präsentiert sich trotz ihrer nicht-zentralen Versorgungsfunktion als überdurchschnittlich attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum. Dies resultiert aus der hervorragenden Versorgungssituation und starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur vor Ort. So gelingt es in Hof, die Bevölkerung mit Waren, Arbeitsplätzen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu versorgen.

Die Bevölkerung in Hof ist sowohl mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel) als auch mit Gebrauchsgütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (z.B. Apotheke, Textilien, Elektronik,...) überdurchschnittlich gut versorgt.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sind ca. 80 Betriebe in der Ortsgemeinde erfasst, von denen 30 dem produzierendem Gewerbe und 50 dem Dienstleistungssektor zugewiesen wurden.

Aufgrund der Attraktivität als Wohnstandort ist die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken in der Ortsgemeinde Hof sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Am nördlichen Siedlungsrand von Hof, westlich der „Höhenstraße“, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Potenzialfläche. Die Ortsgemeinde plant den Erwerb der Grundstücke, so dass diese direkt für die Realisierung eines Gebietes zu Wohnzwecken verfügbar wären.

Zudem wird durch das Planvorhaben ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen.

Ziel ist die Entwicklung eines bedarfsorientierten Wohngebietes für barrierefreies und familienfreundliches Wohnen.

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

Die Ortsgemeinde Hof hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha.

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

Dem Bebauungsplan liegen folgende Voruntersuchungen und Gutachten zugrunde:

- Vordimensionierung für eine Regenrückhaltung; Ingenieurbüro Klapp & Müller GmbH, Siegen, Stand: 19.09.2017.
- 2. Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes „Im Alten Persch“/„Hilgershoonerwiesen“ der Ortsgemeinde Hof, Verbandsgemeinde Bad Marienberg; Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig GmbH, Aachen, Stand: 19.04.2016.
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan; BNRL - Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Stand: 01/2019.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 b gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zu-

sammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt zwar rund 1,5 ha; aufgrund des deutlich geringeren geplanten Versiegelungsgrades (0,4 GRZ) bleibt die maximal zulässige Grundfläche jedoch deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm.

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

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hof, westlich der Höhenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

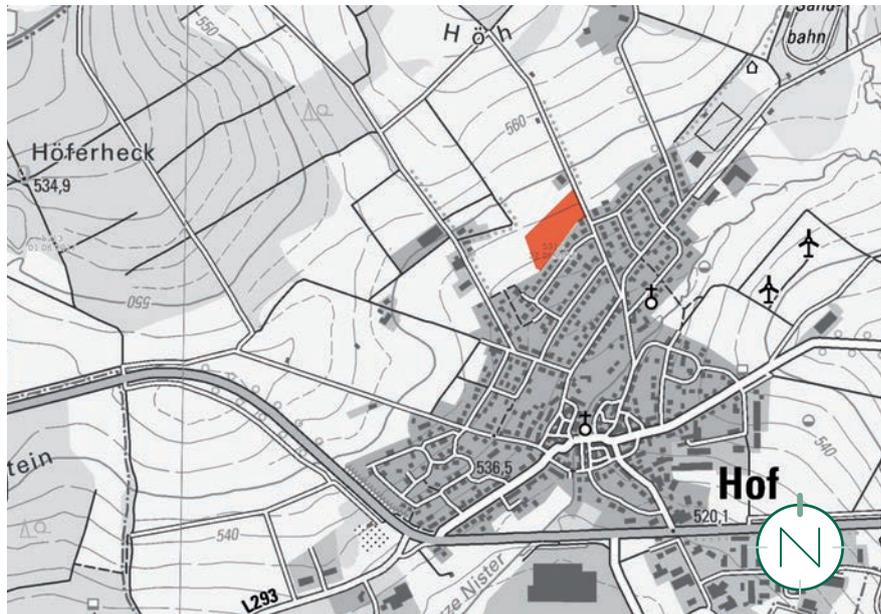
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Norden durch ein Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung samt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten durch die „Höhenstraße“, den „Höhenweg“,
- im Süden durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung „Lindenstraße“.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Weidefläche mit vereinzelt Schuppen, Tierunterständen und Bauwägen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

- im Norden und Westen überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten von der „Höhenstraße“, dem „Höhenweg“ und der angrenzenden Wohnbebauung sowie dem Baugebiet „Langwies“,
- im Süden von der Wohnbebauung der „Lindenstraße“

geprägt.

Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha befindet sich im Eigentum

verschiedener Dritter. Die Ortsgemeinde möchte die Fläche erwerben, um eine zügige Realisierung gewährleisten zu können.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin stetig ab. Es handelt sich insgesamt um eine reliefarme Topographie.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topographie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird. Lediglich bei der Entwässerung ist das Gefälle zu beachten.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die von der „Höhenstraße“ im Osten abgehend nach Westen in das Plangebiet verlaufen wird. Im weiteren Verlauf bindet die Höhenstraße das Plangebiet über die K 34 an das überörtliche Verkehrsnetz (B 414) an.

Die Erschließung soll intern dabei so geplant werden, dass eine langfristige Erweiterung grundsätzlich möglich wäre.



Blick von Süden in das Plangebiet

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die Versickerung bzw. der Abfluss des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt über ein neu zu errichtendes umlaufendes Mulden-Rigolen-System und Regenrückhaltebecken im südlichen Teilbereich des Plangebietes.

„Flächen für die Rückhaltemaßnahmen stehen in der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes zur Verfügung. Die Rückhaltung ist der länglichen Parzellenform anzupassen. Unter Berücksichtigung einer mittleren Einstautiefe von 1,0 m und einer Sohlbreite von 3,0 m bei einer Böschungneigung von 1:1,5 berechnet sich die erforderliche Länge eines Erdbeckens zu 38 m. Eine Realisierung in den zur Verfügung stehenden Flächen ist möglich.“

(Quelle: Vordimensionierung für eine Regenrückhaltung; Ingenieurbüro Klapp & Müller GmbH, Siegen, Stand: 19.09.2017)

Das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt sich gem. DWA-A 117: V(erf) auf 170 m³.

Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. in die Rückhaltung im Bereich „Fetzer Weg“ eingeleitet.

Das Niederschlagswasser, das von Norden in Richtung bebauter Ortslage ankommt, muss vor der geplanten Neubebauung abgefangen und an der Seite im Bereich des Fußweges weitergeleitet werden.

Anfallendes Schmutzwasser wird in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet.

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

Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

„Aus den Unterlagen für das angrenzende Bebauungsgebiet Langwies (...) war bekannt, dass im Umfeld der Höhenstraße möglicherweise Braunkohlebergbau umgegangen ist, zumindest aber Abbaubersuche erfolgten. Seitens der Ortsgemeinde Hof wurde daher für das geplante Bauungs-



Blick von Südosten in das Plangebiet mit Bestandsschuppen rechts im Bild

gebiet „Im Alten Persch“ und „Hilgershoonerwiesen“ ebenfalls die Durchführung einer bergbaulich-geotechnischen Bestandsaufnahme beauftragt.“

„Die Bestandsaufnahme ergab, dass im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes „Im Alten Persch“/„Hilgershoonerwiesen“ Einwirkungen eines tagesnahen Braunkohleabbaus der ehemaligen Herrmannszeche nicht auszuschließen sind. Es waren daher weitergehende vor Ort-Untersuchungen zur Klärung des konkreten Einwirkungspotenzials erforderlich.“

„Im Zeitraum vom 17.03. bis zum 31.03.2016 wurden im Untersuchungsgebiet (geplantes Bebauungsgebiet „Im Alten Persch“/„Hilgershoonerwiesen“) drei vertikal angesetzte Kernbohrungen (KB2, KB 4 und KB 10) mit einer Gesamtbohrmeterzahl von 61,5 m zur Erkundung möglicher tagesnaher Abbaubereiche des Braunkohlebergbaus abgeteuft. Weiterhin wurden drei im Rahmen der Bestandsaufnahme (U 2) ermittelte Verdachtspunkte (B 1 bis B3) am 17.03.2016 durch Baggerschürfe erkundet. Darüber hinaus wurden parallel entsprechende vor Ort-Untersuchungen auch im östlich angrenzenden Bebauungsgebiet „Langwies“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden bei der Bewertung der Verhältnisse im Untersuchungsbereich „Im Alten Persch“/„Hilgershoonerwiesen“ mit berücksichtigt.“

„Zusammenfassend kann (...) davon ausgegangen werden, dass im geplanten Bebauungsgebiet „Im Alten Persch“/„Hilgershooner-

wiesen“ Einwirkungen eines tages- oder oberflächennahen, untertägigen Braunkohleabbaus auf die Geländeoberfläche ausgeschlossen werden können. Aus bergbaulicher Sicht kann das Bebauungsgebiet daher ohne Einschränkungen für eine Bebauung freigegeben werden.“

(Quelle: 2. Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes „Im Alten Persch“/„Hilgershoonerwiesen“ der Ortsgemeinde Hof, Verbandsgemeinde Bad Marienberg; Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig GmbH, Aachen, Stand: 19.04.2016)

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

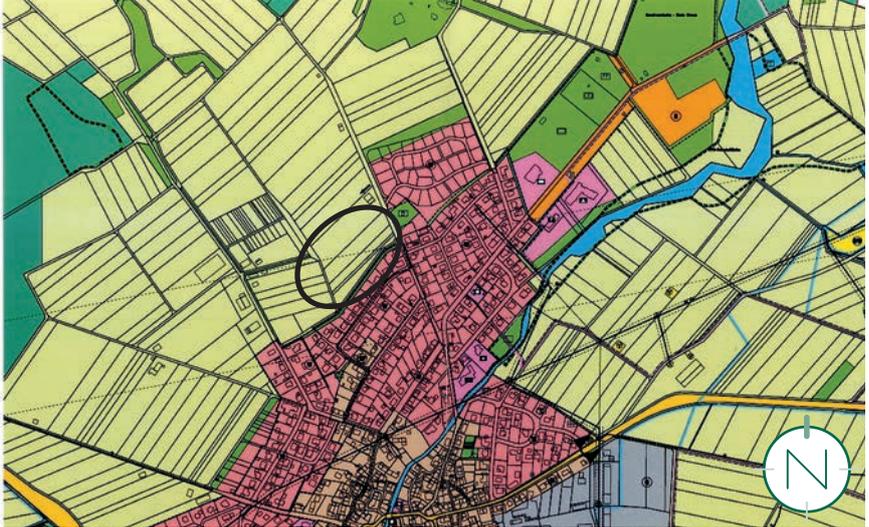
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Entwurf vom 16.06.2016)	
zentralörtliche Funktion	keine; nicht-zentraler Ort
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2.Teilfortschreibung 21. August 2015):	<p>Z 31</p> <p>Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen: erfüllt, schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an</p> <p>Z 34</p> <p>Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt</p> <p>zu Z 31</p> <p>Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächenanspruchnahme erforderlich.</p> <p>Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Versorgungsstruktur auszurichten.</p> <p>Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren.</p> <p>zu Z 34</p> <p>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.</p>
Leitlinien der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises (Stand: 23.06.2017)	<p>Z 9</p> <p>Die Städte und Gemeinden im Landkreis sind unter Berücksichtigung ihrer individuellen Ausgangslage nach Möglichkeit in ihrer Funktion als Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Versorgungsraum zu erhalten und ggf. in Teilbereichen weiterzuentwickeln. Hier sind insbesondere die so genannten zentralen Orte (Grund- und Mittelzentren) gefordert. Auch diejenigen Gemeinden, die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen oder sonstige Funktionen (z.B. Fremdenverkehr) für ihr jeweiliges Umfeld auch ohne zentralörtliche Funktionszuweisung wahrnehmen, sind nach Möglichkeit im Bestand zu sichern und auszubauen. Ziel soll eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit Handel, Dienstleistungen, Pflege und Medizin sein.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Z 10</p> <p>Die Innenentwicklung der Kommunen hat Vorrang vor der Neuerschließung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Außenbereich. Eine Eigenentwicklung von Gemeinden (Wohnen, Gewerbe) soll bei nachweisbarem konkreten Bedarf (keine Flächenbevorratung!) weiterhin ermöglicht werden, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nachweislich ausgeschöpft sind. Unabweisbare Neuausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus sind in der Regel bedarfsorientiert und ggf. abschnittsweise vorzunehmen. Auf Grund der laufenden Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans gewinnen die relevanten Zielaussagen immer mehr an Bedeutung.</p>
Baulücken in der Ortsgemeinde Hof	 <p>Anzahl verkaufsbereiter Baulücken (grün): 7</p> <p>Anzahl nicht verkaufsbereiter Baulücken (rot): 49</p> <p>Die Potenziale der Innenentwicklung sind somit ausgeschöpft.</p>
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 04.10.2017) liegen innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und • nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor.

Kriterium	Beschreibung
	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abwurf, 04.10.2017) wurden folgende Artnachweise im betroffenen Raster (Gitter-ID 4305612) ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) <p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abwurf, 04.10.2017) wurden folgende Artnachweise in angrenzenden, dem Geltungsbereich nahegelegenen Rastern (Gitter-IDs 4285612, 4285614 und 4305614) ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geflecktes Knabenkraut (<i>Dactylorhiza maculata</i> s. str.) • Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) • Schwarzstorch (<i>Ciconia nigra</i>) • Großes Wiesenvögelchen (<i>Coenonympha tullia</i>) • Braunfleckiger Perlmutterfalter (<i>Boloria selene</i>) • Lilagold-Feuerfalter (<i>Lycaena hippothoe</i>) • Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Phengaris nausithous</i>, syn. <i>Maculinea nausithous</i>) <p>Der Geltungsbereich befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Im Zuge der naturschutzfachlichen Bewertung des Verfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Klärung der Betroffenheit von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten sowie der Betroffenheit von pauschal nach § 15 LNatSchG geschützten Grünlandflächen eingefordert.</p> <p>Zur Klärung der Fragestellungen wurden von der Ortsgemeinde Hof entsprechende faunistische Erhebungen sowie eine vegetationskundliche Begutachtung des Plangebietes beauftragt.</p> <p>Es erfolgten faunistische Erhebungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiesenbrutvögeln mit drei Begehungen zur Revierkartierung in der Hauptbrutzeit im Mai und Juni 2018 und • <i>Maculinea</i>-Bläulingen mit 2 Begehungen in der Hauptflugzeit der Falter im Juli bis Anfang August 2018 <p><u>Avifauna</u></p> <p>Im Rahmen von drei Begehungen in der Brutperiode im Frühjahr 2018 zur Erfassung planungsrelevanter Wiesenbrutvogelarten wurden keine entsprechenden Vogelarten (Braunkehlchen, Wiesenpieper, Feldlerche etc.) festgestellt.</p> <p>Erst Anfang August wurde westlich des Plangebietes im Grünland ein einzelnes weibliches Braunkehlchen festgestellt, welches hier nicht als Brutrevier zu werten ist.</p> <p>Aktuelle Brutvorkommen können daher im Plangebiet sowie im Wirkungsbereich der Bebauungsplanung ausgeschlossen werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Wiesenkopf-Ameisenbläulinge</u></p> <p>Im Rahmen von drei Begehungen im Sommer 2018 wurde die Plangebietsfläche auf das Vorkommen von Maculinea-Arten überprüft. Hierbei wurde eine individuenschwache Teilpopulation mit weniger als 10 Tieren pro Beobachtungstag auf den frischen bis wechsel-feuchten Grünlandflächen festgestellt.</p> <p>Die Wiesen weisen eine flächige Verbreitung von Großem Wiesenkopf auf und sind daher potenziell als Habitat geeignet. Limitierender Faktor der Population dürften hier die traditionell späten und für Maculinea eher ungeeigneten Mahdtermine sein. Ob die Art hier erfolgreich reproduziert, kann nicht mit Sicherheit benannt werden.</p> <p><u>Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG</u></p> <p>Im Rahmen einer vegetationskundlichen Begutachtung des Plangebietes mit Bewertung des Früh- und Hochsommerblühaspektes des ersten Wiesenaufwuchses wurde festgestellt, dass größere Teilflächen des Gebietes dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz unterliegen. Demnach sind magere Flachland-Mähwiesen (entsprechend dem FFH-Lebensraumtyp 6510) und Magerweiden aufgrund ihrer landesweiten Gefährdung auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt.</p> <p>Die Bewertung des Vorliegens wurde im vorliegenden Fall auf Grundlage des Gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten vom 4. 1.2017 zum Umgang mit gesetzlich geschütztem Grünland nach §15 LNatSchG in der Flurbereinigung vorgenommen.</p> <p>Im überwiegenden Teil der Fläche (Flächenanteile nordwestlich der blauen Linie) handelt es sich um eine montane Ausprägung der mageren Flachland-Mähwiese (entsprechend LRT 6510). Das Vorkommen des Waldstorchschnabels weist hier auf Übergänge zu Bergmähwiesen hin.</p> <p>Die Flächenanteile südöstlich der blauen Linie sind als Magerweiden (Festuco- Cynosuretum) ausgeprägt.</p> 

Kriterium	Beschreibung
	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Höhenstraße führt zur Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfernen der Vegetation und • Bodenauf- bzw. abtrag. <p>Hierdurch werden nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Grünlandflächen im Umfang von 0,9692 ha, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,8556 ha magere Flachland-Mähwiesen und • 0,1136 ha Magerweiden <p>nachhaltig beseitigt.</p> <p><u>Gesetzlicher Artenschutz nach § 44 BNatSchG</u></p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Höhenstraße führt zum Verlust von 0,8556 ha mageren Flachland-Mähwiesen mit flächenhaftem Habitatpotenzial und aktuell nur individualschwachem Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (<i>Maculinea nausithous</i>).</p> <p>Aufgrund späten Heumahdtermines kann ein aktuelles Vorkommen von Entwicklungsstadien (Larven) ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Biotopverluste betreffen aufgrund der traditionellen Spätmahd ohne Belassung von Saumstreifen keine aktuell zur Fortpflanzung geeigneten Habitate, jedoch Potenzialflächen. Somit sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aktuell nicht gegeben.</p> <p>Wiesenbrutvögel wurden auf den von der Planung betroffenen Flächen nicht festgestellt. Diese Artengruppe ist also ebenfalls nicht betroffen.</p> <p><u>Ableitung landespflegerischer Maßnahmen</u></p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Höhenstraße führt zum Verlust von 0,9692 ha nach § 15 LNatSchG pauschal geschützter Grünlandflächen.</p> <p>Den Eingriffen sind Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, die als Festsetzung in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen werden.</p> <p>Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.</p> <p>Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.</p> <p>Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten (hier explizit Wiesenbrutvögel) und die Anhang-IV-FFH-Arten (hier explizit Wiesenknopf-Ameisenbläulinge).</p> <p>Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen zur Kompensation der Verluste von pauschal geschütztem Magergrünland kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> <p>Die bei der Umsetzung der Kompensation der Grünlandverluste festgelegten Anlagen von Saumstreifen stellen auf diesen Flächen ein dauerhaftes Habitatpotenzial für Wiesenbrutvögel und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge sicher, welches auch die Reproduktion der jeweiligen Arten zulässt.</p>
Zwischenfazit	Im naturschutzfachlichem Beitrag wurden den Eingriffen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>  <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</p>
Bebauungsplan	nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen
Bebauungsplan angrenzend	<p>„Langwies“ (2005)</p>  <p>relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO • Maß der baul. Nutzung: GRZ; GFZ; Anzahl Vollgeschosse: 0,4; 0,8; II • Bauweise: nur Einzelhäuser in offener Bauweise • Höhe baul. Anlagen: Traufhöhe 6,50 m • Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 3

Berücksichtigung von Planungsalternativen und -standort

In der Ortsgemeinde Hof besteht eine anhaltende Nachfrage nach finanzierbaren Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Potenzial-Wohnbauflächen vorgesehen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen und -standort kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse (kommunales Eigentum geplant) bietet der Standort großes Potenzial für eine lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung des Gebietes, ohne weitere Baulücken zu produzieren,
- durch das Planvorhaben wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,
- grundsätzlich wäre eine Erweiterung des Baugebietes langfristig möglich, sollte der Bedarf mit der vorliegenden Planung nicht gedeckt werden können,

- das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, das Baugebiet Langwies kann fortgesetzt werden,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, die Höhenstraße ist bereits ausgebaut.

Städtebauliche Konzeption

Räumlich orientiert sich die städtebauliche Konzeption weitestgehend an den südlich und östlich angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den Bestand.

Angedacht ist die Ausweisung von ca. 14 Baustellen mit Einfamilienhäusern, bei Grundstücksgrößen von 630 bis 800 m².

Für die Ortsgemeinde Hof übliche Grundstücksgrößen liegen im Bereich von 800 bis 1.000 m², wobei die Vermarktungstendenz zu kleineren Grundstücken geht. Diesem Trend kommt die vorliegende Planung nach. Über flexibel parzellierbare Grundstücke wird zudem eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung gewährleistet.

Die Grundstücke, Gebäude und Freiflächen sind dabei so angeordnet, dass eine optimale Belichtung und Besonnung gewährleistet ist.

Die verkehrsberuhigte Stichstraße dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Der Fußweg im südlichen Randbereich des Plangebietes dient der Anbindung der östlich und südwestlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsbereiche.

Südlich und nördlich der geplanten Wohnbaugrundstücke sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zum einen als Abstandsgrün zu den angrenzenden Nutzungen sowie zum anderen der Unterbringung



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

eines Regenrückhaltebeckens und Mulden-Rigolen-Systems dienen.

Darüber hinaus dient eine weitere öffentlichen Grünfläche im Übergang zur Wendeanlage der optionalen Weiterentwicklung des Plangebietes in Richtung Südwesten.

Die im Süden gelegene Grünfläche dient als Abstandsgrün zur Wohnbebauung der „Lindenstraße“, der Fußweg und der Bachlauf / Entwässerungsgraben werden unverändert in die Planung übernommen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet

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

Ein Reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt. Zwar können auch in Reinen Wohngebieten grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes

dienen). Um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden, wird ein Reines Wohngebiet ohne weitere Modifikationen festgesetzt. Lediglich Anlagen zur Kinderbetreuung werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der BauNVO werden übernommen.

§ 13b BauGB stellt ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden ab. Dem wird mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet Rechnung getragen. Reine Wohnge-

biete dienen dem Wohnen. Ausnahmsweise können auch andere als reine Wohnnutzungen zulässig sein, wenn das Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange gering bleibt (vgl. BayRVR August 2018).

Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird mit der vorliegenden Festsetzung Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber



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

die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und der Festsetzung des Bebauungsplanes „Langwies“. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung der Höhenstraße, Lindenstraße

und Nordstraße. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes (s. auch Zahl der Vollgeschosse und örtliche Bauvorschriften) und entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes „Langwies“.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bauweise

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

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist eine verkehrsberuhigte Stichstraße vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung eines Fußweges dient der fußläufigen Verbindung der östlich und südwestlich des Plangebietes befindlichen Wohngebieten. Der vorhandene Fußweg wird gesichert.

Flächen für die Abwasserbeseitigung; hier: Regenrückhaltebecken

Gem. § 9 Abs. Nr. 14 BauGB

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigende Niederschlagswasser wird über ein Mulden-Rigolen-System versickert bzw. in einem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes gespeichert und abgeleitet. Die für die Anlage des Regenrückhaltebeckens vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung; hier: Regenrückhaltebecken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünflächen im nördlichen und südlichen Geltungsbereich dienen einerseits als Abstandsgrün zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes, andererseits der Unterbringung von Mulden-Rigolen-Systemen und sichern die Zugänglichkeit dieser Bereiche. Darüber hinaus dient die öffentliche Grünfläche südwestlich der Wendeanlage der langfristigen Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Südwesten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

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

Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen dienen zudem der Kompensation des Eingriffs (s. ergänzend Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB).

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Grünlandflächen im Umfang von 0,9692 ha, nämlich 0,8556 ha magere Flachland-Mähwiesen und 0,1136 ha Magerweiden nachhaltig beseitigt.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Ausgleich der überplanten nach § 15 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Flachland-Mähwiese und Magerweide im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet umgesetzt wird. Die konkreten Maßnahmen sind der Festsetzung des Bebauungsplanes und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung und dem Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Daher werden entsprechende Festsetzungen zur Anlage von Zuwegungen, Fassadengestaltung, Dachendeckung, etc. vorgenommen. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung und Landschaft ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Langwies“ so gewählt, dass sich die „Wohnbaufläche“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls überwiegend Wohnnutzung) einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebiets- oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Eine bisher ungenutzte Fläche im Übergang zur bestehenden Wohnnutzung wird für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die Wohnnutzung am nördlichen Siedlungsrand wird weiterentwickelt und die Bebauung zwischen der Lindenstraße, Tulpenstraße und Rosenweg wird sinnvoll arrondiert. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar).

Die Errichtung von Einfamilienhäusern entspricht darüber hinaus dem Charakter des Ortes und der bestehenden Nachfrage, welcher damit Rechnung getragen wird.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche (Wiesenfläche) am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hof. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

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

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

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

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen vor, die ein Vorkommen von vornehmlich (sehr) häufigen, ubiquitären und störungsunempfindlichen Vogelarten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großem Adaptionsvermögen (bspw. Amsel, Blau- u. Kohlmeise, Buchfink, etc.) annehmen lassen. Teile des Geltungsbereichs können hierbei für einzelne Individuen als Nah-

ungshabitat, potenziell die Gehölzstrukturen auch als Fortpflanzungsbereich, in Frage kommen, ein essentielles Habitat stellt er allerdings nicht dar.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.

Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten (hier explizit Wiesenbrutvögel) und die Anhang-IV-FFH-Arten (hier explizit Wiesenknopf-Ameisenbläulinge).

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen zur Kompensation der Verluste von pauschal geschütztem Magergrünland kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die bei der Umsetzung der Kompensation der Grünlandverluste festgelegten Anlagen von Saumstreifen stellen auf diesen Flächen ein dauerhaftes Habitatpotenzial für Wiesenbrutvögel und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge sicher, welches auch die Reproduktion der jeweiligen Arten zulässt.

Der geplante Eingriff hat insofern bei Realisierung der Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Höhenstraße“, die östlich des Plangebiets verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich

auf Anwohnerverkehr und kann somit problemlos von der „Höhenstraße“ aufgenommen werden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße. Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmungen (Mischverkehrsflächen) ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des neuen Wohngebietes ist eine dezentrale Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen, sodass nicht mit Behinderungen durch Parkende im öffentlichen Raum zu rechnen ist.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen weist eine ausreichende Kapazität auf, um die neu hinzukommenden Anschlüsse verkraften zu können.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

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

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mähwiese) in Anspruch genommen. Die Ortsgemeinde ist als Eigentümerin in die jeweiligen Pachtverträge eingetreten. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Die Fläche befindet sich bis zur Realisierung vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Hof.

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Vielmehr wird den Eigentümern Planungsrecht zugestanden.

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

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen

gungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Keine nicht ausgleichenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, externer Ausgleich bereits zu Beginn des Planverfahrens gesichert
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden eine nach § 15 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG pauschal geschützte Flachland-Mähwiese und Magerweide überplant und gehen vollständig verloren. Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG ist ein Ausgleich der Beeinträchtigung als Ausnahmetatbestand möglich, sofern die beeinträchtigten Biotope gleichartig und in gleichem Umfang wiederhergestellt werden. Durch die Entwicklung entsprechender Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Eingriffsgebietes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die vollständige Kompensation erfolgen.

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

Fazit

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

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 9.630 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 5.320 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche	ca. 1.290 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg	ca. 800 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.760 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung; hier: Regenrückhaltebecken	ca. 540 m ²
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 15.020 m²

