

Ortsgemeinde Ney
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan
„Im Flürchen“

Begründung

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren
nach § 215a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ney

Projekt-Nr.: 1567 Stand: 04.09.2024

Ingenieurbüro Klabautschke / Moselufer 48 / 56073 Koblenz
Telefon +49 261 95225900 / info@klabautschke.eu / www.klabautschke.eu



Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	5
2.1	Überblick über das formelle Verfahren.....	5
2.2	Verfahren nach § 13b BauGB.....	8
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen.....	9
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	11
2.2.3	Eingriffsregelung.....	11
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter	12
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	12
2.2.6	Anhaltspunkte zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
3.1	Siedlungsstrukturelle Belange.....	13
3.2	Erschließungsrelevante Belange.....	13
4	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.2.1	Geschossflächen- und Grundflächenzahl.....	18
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	19
5.3	Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.3.1	Bauweise.....	22
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	23

5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	24
5.6	Verkehrsflächen.....	24
5.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	26
5.8	Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen.....	26
5.9	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	26
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	28
5.10.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	28
5.10.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	29
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	30
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	31
8.1	Wasserversorgung.....	31
8.2	Abwasserbeseitigung.....	31
8.3	Stromversorgung.....	34
8.4	Telekommunikation	34
9	BODENORDNUNG	35
10	FLÄCHENBILANZ.....	35

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Ney beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Flürchen“

Anlass für die Ortsgemeinde, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht nach Ausweisung von Wohnbauflächen, um auf diese Weise zum einen den bestehenden Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigen zu können. Gleichzeitig sollen auch Baugrundstücke für „sonstige“ Bauwillige bereitgestellt werden, die insbesondere wegen der Lagegunst in räumlicher Nähe zur BAB 61 und zur Wirtschaftsregion Rhein/ Main die Ortsgemeinde Ney als potenziellen Wohnstandort sehen.

Die Ortsgemeinde Ney hat mit Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits im Jahr 2021 erste Planungsüberlegungen für die Erschließung eines Neubaugebietes im Süden der Ortsgemeinde angestellt.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bedeutet die Erweiterung der Ortsgemeinde im südlichen Randbereich. Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

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

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde zudem ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches in §1 (6) Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Wohnbaulandflächen bereitzustellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

In der Ortsgemeinde Ney ergibt sich der planerische Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bereitstellung „neuer“ Wohnsiedlungsflächen aus der Tatsache, dass die derzeit noch vorhandenen (wenigen) unbebauten Grundstücke im Eigentum von Privaten stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Ney hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Flürchen“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Sitzung am 30.05.2022 beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der zweistufigen Bürgerbeteiligung praktiziert.

In seiner Sitzung am 21.03.2024 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ney den Planentwurf beraten und beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 und die Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 am Verfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde am 04.04.2024 durch das öffentliche Bekanntmachungsorgan informiert.

Durch die Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen, abgegeben, wobei sich die Privatpersonen anwaltschaftlich vertreten lassen.

1. Privatperson G. über Kunz Rechtsanwälte, Schreiben vom 10.05.2024
2. Privatperson L. über RA Kunz, Schreiben vom 10.05.2024

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2024 am Verfahren nach § 4 (1) beteiligt und konnten bis zum 10.05.2024 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt haben folgende Behörden abgegeben:

1. VG-Werke Hunsrück-Mittelrhein, Schreiben vom 07.05.2024
2. Generaldir. Kulturelles Erbe RLP, Landesarchäologie, Koblenz, E-mail v. 22.04.2024
3. SGD Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Bodenschutz, E-Mail vom 13.05.2024
4. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen, E-mail vom 15.04.2024
5. RheinHunsrück Wasser, Dörth, Schreiben vom 23.04.2024
6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, Schreiben vom 29.04.2024
7. Westnetz GmbH, Spezialstelle Strom, Dortmund, E-Mail vom 23.04.2024
8. SGD-Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 06.05.2024
9. Landwirtschaftskammer RLP, Koblenz, E-mail und Schreiben vom 08.05.2024
10. Westnetz, Schreiben vom 07.05.2024
11. Amprion, Dortmund, Schreiben vom 06.05.2024
12. KV Rhein-Hunsrück Fachbereich Bauen und Umwelt, Schreiben vom 10.05.2024
13. Anje Ginster über Kunz Rechtsanwälte, Schreiben vom 10.05.2024
14. Regina Liesenfeld über Kunz Rechtsanwälte, Schreiben vom 10.05.2024

Diese wurden einer entsprechenden Auswertung unterzogen.

Eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevanten Inhalt haben abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Bonn, E-mail vom 05.04.2024
2. TRIVO Hahn Airport GmbH, Trier, Schreiben vom 08.04.2024
3. SGD-Nord, Initiative Baukultur Welterbe Oberes Mittelrheintal, E-Mail v. 09.04.2024
4. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, E-Mail vom 10.04.2024
5. Forstamt Kastellaun, Schreiben vom 10.04.2024
6. ENM, E-mail vom 15.04.2024
7. Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege, E-mail vom 18.04.2024
8. Deutscher Wetterdienst, E-Mail vom 24.04.2024
9. Stadt Emmelshausen, Schreiben vom 22.04.2024
10. LBB Net, Koblenz, E-Mail vom 10.04.2024
11. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, Schreiben vom 02.05.2024
12. Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis, Fachbereich 21, Schreiben vom 08.05.2024
13. Rhein-Main-Rohrleitungstransportges. mbH, Köln, E-Mail vom 03.05.2024
14. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier, E-Mail vom 08.05.2024
15. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 08.05.2024

Die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 03.04.2024 am Verfahren nach § 2 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 10.05.2024 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevanten Inhalt hat abgegeben:

1. Ortsgemeinde Mermuth, Schreiben vom 23.04.2024

Der Rat der Ortsgemeinde Ney hat in der Sitzung am 18.06.2024 die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Das Ergebnis der Auswertung hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, so dass in der gleichen Sitzung der Beschluss der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sowie § 2 (2) BauGB erfolgte.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2(2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13b BauGB für unionswidrig erklärt. Daraufhin wurde der § 13b BauGB aus dem Baugesetzbuch gestrichen.

Der Gesetzgeber hat mit der Aufnahme des § 215a BauGB den planenden Gemeinden jedoch die Möglichkeit eröffnet, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen. Ebenso werden hiervon bereits abgeschlossene Verfahren erfasst, die jedoch wegen der Anwendung des § 13b BauGB an einem nach §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden. Diese können nunmehr im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

In seiner Sitzung am 18.06.2024 hat der Ortsgemeinderat die Fortführung des Verfahrens gemäß der Heilungsvorschrift des § 215a BauGB beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt.

Für die Fortführung bzw. Anwendung des § 215a BauGB hat der Gesetzgeber verschiedene Anwendungsvoraussetzungen formuliert.

So können § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 sowie § 13a (2) Nr. 4 BauGB nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) auszugleichen wären.

Nach den Vorgaben der SUP-Richtlinie müssen die betroffenen Gemeinden in jedem Fall eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Des Weiteren soll durch den Verweis auf § 1a (3) BauGB angeordnet werden, dass die planende Gemeinde im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen hat, ob ihre Planung im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung gemäß der gesetzlichen Vorgabe im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden.

Für das vorliegende Planvorhaben wurde zwischenzeitlich die o.a. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen, die die durch den § 215a BauGB geänderten bzw. zu erbringenden Vorgaben berücksichtigt.

In der Auswertung der Stellungnahmen hat sich der zu erwartender Eingriff in Natur und Landschaft auf bisher unbebauten Grundstücken im Außenbereich als ausgleichspflichtiger Eingriff mit Abwägungsrelevanz gezeigt. Somit liegt eine in § 215a BauGB angeführte erhebliche Umweltauswirkung vor.

Zudem führen das bisherige Versäumnis nach Anwendung der Eingriffsregel und die damit fehlende Vornahme eines Ausgleichs dazu, dass ein beachtlicher Abwägungsfehler nach § 214 (1) S. 1 Nr.1 BauGB bereits heute vorliegt, der als Ewigkeitsfehler nicht verfristbar ist. Diesem kann nur durch das „Abarbeiten“ der Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB abgeholfen werden.

Die Konsequenz hieraus ist, dass die ursprünglich eingeräumten Privilegierungstatbestände nach Verzicht auf das Abarbeiten der Eingriffsregelung und der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan entfallen.

Das Verfahren kann daher nur mit der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung den rechtlichen Anforderungen entsprechend fortgeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass mit der Ausarbeitung des Umweltberichts die bisherigen Ausführungen des Kapitels 6 „Umweltrelevante“ Belange“ der Begründung entbehrlich werden und für das weitere Verfahren in der Begründung gestrichen werden.

Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Textfestsetzungen bzw. Planinhalte bleiben unverändert. Insbesondere wird an dem Planungsziel nach Unterbringung der Wohnnutzung auf den überwiegenden Flächen im Bebauungsplangebiet festgehalten.

Hierauf wurde in der Beschlussfassung seitens des Ortsgemeinderates nochmals hingewiesen. Demnach wird das ursprünglich formulierte Planungsziel nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen unverändert aufrechterhalten.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bebauungsplan vorzutragen.

2.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Wie bereits erwähnt, sollte der Bebauungsplan ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Nachfolgend sind die Anwendungsvoraussetzungen nochmals angeführt.

Unter Berücksichtigung des Regelungsgehalts des § 215a BauGB und der hiernach durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Satz 2 Nummer 2 BauGB treffen die bisherigen Ausführungen in den Kapiteln 2.2.2 (Umweltverträglichkeitsprüfung) und 2.2.3 (Eingriffsregelung) nicht mehr zu.

2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

In der o.a. Sitzung hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen. Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan. Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt:

1. Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis)

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im aufzustellenden Bebauungsplan unter 10.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 21000 m².

Hiervon beträgt der Flächenanteil des Wohnbaulands ca. 11300 m² netto. Die Verkehrsflächen weisen eine Größe von ca. 2020 m² auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die relevante Flächenbilanz wie folgt dar:

Rechnerischer Nachweis zum Neubaugebiet „Im Flürchen“

Wohnbaufläche	11303	m ²	54%
Verkehrsfläche	2022	m ²	10%
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Fußweg	41	m ²	0,2%
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg	461	m ²	2%
Private Grünfläche	4137	m ²	20%
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	38	m ²	0,2%
Ordnungsbereich A	411	m ²	2%
Ordnungsbereich B	1407	m ²	7%
Ordnungsbereich C	1192	m ²	6%
Gesamtfläche	21012	m ²	100%

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 11.303 m² heranzuziehen. Die „sonstigen“ Flächen wie die Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche unbeachtlich und somit nicht zu berücksichtigen.

Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 11.303 m² ,
- höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
- = 11303 m² x 0,4 = 4.521 m²

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von $\leq 10.000 \text{ m}^2$ unterschritten wird. Diese Anwendungs Voraussetzung ist erfüllt.

2. Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Begriffsdefinition des § 13b BauGB an und trägt zu einer Abrundung des Siedlungskörpers bei.

3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen. In einer Entfernung von ca. 890 m liegt nordöstlich zum Plangebiet das FFH-Gebiet 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet überschritten und es bedarf keiner Verträglichkeitsabschätzung zur Klärung, inwieweit die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH-Gebietes betroffen sind.

5. Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass auch diese Vorgabe erfüllt wurde.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung verbleibt für die Ortsgemeinde nunmehr eine Frist bis zum 31.12.2024, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Wohngebiet gelegenen Grundstücke müssen Straßen hergestellt werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG. Für das geplante Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Verkehrsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 „Überblick über das formelle Verfahren“ und die Einleitung zu Kapitel 2.2. wird verwiesen. Hierin sind die „neuen“ Erkenntnisse gemäß dem Urteil vom 18.07.2023 und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren erläutert. Demnach zeigt sich, dass es der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2.2.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b BauGB generell.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 „Überblick über das formelle Verfahren“ und die Einleitung zu Kapitel 2.2. wird verwiesen. Hierin sind die „neuen“ Erkenntnisse gemäß dem Urteil vom 18.07.2023 und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren erläutert. Demnach zeigt sich, dass die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden ist. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 2.4, verwiesen.

2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegt nicht vor (siehe Kapitel 2.2.1 Nr. 4).

2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach vorliegenden Erkenntnissen nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

2.2.6 Anhaltspunkte zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung auf Kultur- und sonstige Sachgüter vor.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 27.08.2024 einen Sachstandsbericht zu den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion vom 19.08.2024 erstellt.

Danach sind Anomalien zu erkennen, die eindeutig auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden hindeuten. Eine Auswahl der Anomalien sollen mittels Baggersondage überprüft werden, mit dem Ziel, die Tiefenausdehnung und ggf. Datierung zu klären.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Siedlungsstrukturelle Belange

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Parzellen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Wiesenbewirtschaftung, Streuobstwiese und Ackerflächen. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Ney.

In einem Abstand von rd. 110 m verläuft westlich des Plangebietes eine 380 KV Hochspannungsleitung von Nord nach Süd. Im Trassenverlauf der Hochspannungsleitung unterliegen die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, vornehmlich dem Ackerbau.

Im Osten des Plangebietes verläuft die Straße „Im Kirchenweg“ und mündet auf die K 108 innerhalb Ortslage. Landwirtschaftliche Weg begrenzen das Plangebiet an der Nordost- und Südwestseite.

Aus der aktuellen topographischen Karte lässt sich eine mittlere Geländeneigung von rd. 7 % nordwestlicher Richtung entnehmen. Die Straße „Im Kirchenweg“ als auch die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Waldstraße sind in ihrer Linienführung an den Höhenschichtlinien angepasst. Innerhalb der beiden innerörtlichen Straßen liegen Entwässerungskanäle im Mischsystem, die mit dem Straßengefälle in Richtung nordwestlicher Kreisstraße (K108) entwässern.

Insgesamt vermittelt die vorhandene Siedlungsstruktur den Eindruck eines Wohngebietes. Entlang der Waldstraße als auch der Straße „Im Kirchenweg“ ist als ortstypisch das freistehende Einfamilienhaus vertreten. Insbesondere die Grundstücke entlang der Waldstraße besitzen ausgedehnte Grünflächen nach Süden, die an die freie Flur angrenzen.

3.2 Erschließungsrelevante Belange

Die Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen kann über die K 108 im Nordosten und die Straße „Im Kirchenweg“ gewährleistet werden, wodurch der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz sichergestellt ist. Die Parzellenbreite der Straße „Im Kirchenweg“ beträgt 6,50 m, so dass eine hinreichende Breite zur Weiterführung einer Straßentrasse in das Plangebiet zur Verfügung steht.

Die Topografie im Plangebiet zeigt gemäß der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen ein „erschließungsfreundliches“ Gefälle von ca. 7 %.

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Für die Schmutzwasserentsorgung besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der Straße „Im Kirchenweg“ und der Waldstraße. Für die Regenwasserbewirtschaftung und eine eventuell erforderliche gedrosselten Ableitung in einen Vorfluter ist eine Ableitung in den südwestlich verlaufenden Die-

ler Bach möglich. Die Gemeinde Ney besitzt unmittelbar am Gewässer Grundstücke, die für eine Rückhaltung und Versickerung zur Verfügung stehen. Eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung innerhalb des Plangebietes ist topographisch möglich und im Planungsprozess zu konkretisieren.

Anschlusspunkte an die Versorgungsleitungen der Wasserversorgung, Telekom und der Stromversorgung sind von den bestehenden Netzen der Straße „Im Kirchenweg“ gegeben.

4 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (vormals VG Emmelshausen) weist nach Norden zur Kreisstraße 108 hin ein Wohnbaugebiet aus. Der gewachsene Ortskern ist als Mischgebiet festgesetzt, dies betrifft auch die Bereiche der Ortslage entlang der Waldstraße.

Der Planungsbereich ist vom Flächennutzungsplan nicht erfasst und ist Außengebiet.

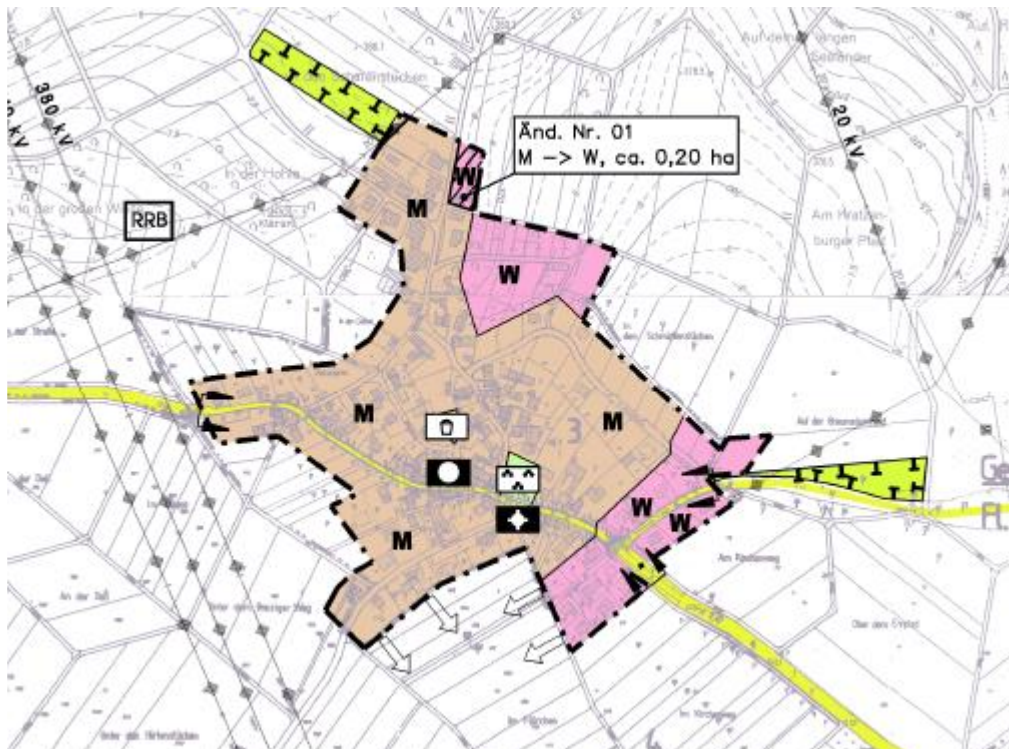


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (vormals VG Emmelshausen), Quelle Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, löst die Anpassung des Flächennutzungsplans aus. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies war bei der Anwendung des § 13b nach BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Es wurde bereits erwähnt, dass dieser Privilegierungstatbestand gemäß den Vorgaben des § 215a BauGB unter Verweis auf § 13a (2) Nr. 2 BauGB uneingeschränkt weiter gilt.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach vorliegenden Erkenntnissen auszuschließen.

Die Ortslage von Ney ist überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG entspricht die angedachte Wohnbauentwicklung einer aus städtebaulichen Sicht verträglichen Zuordnung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB war die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGh (VGh München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) war entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund waren in der „§ 13b-Fassung“ des Bebauungsplangebiets lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben der zitierten Entscheidung wurden die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Ebenso wurden die grundsätzlich die lt. Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und

Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Somit erfüllen diese Einrichtungen den in § 13b BauGB eingeforderten wohnähnlichen Charakter nicht.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

In Kapitel 2 dieser Begründung wurde schon auf die Beibehaltung des ursprünglich formulierten Planungsziels nach Bereitstellung von Siedlungsflächen für das Wohnen eingegangen. Vor diesem Hintergrund bleibt der Zulässigkeitskatalog in seiner „Ursprungs-Fassung“ unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren, wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoss- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

5.2.1 Geschossflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich sind die Geschoss- und Grundflächenzahl mit GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 festgesetzt worden.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt

wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist, notwendig.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geeigneten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung des Maßbezugspunktes wird differenziert zwischen berg- und talseitiger Erschließung. Damit wird den vorgennannten topographischen Rahmenbedingungen des Plangebietes Rechnung getragen.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich einerseits an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert. Die vorhandenen Gebäude weisen i.d.R. eine II-geschossige Bebauung auf, wobei das 2. Vollgeschoss teilweise in einem ausgebauten Dachgeschoss liegt. Die Traufhöhen der Bestandsgebäude weisen Höhen bis ca. 6,00 m und Firsthöhen bis ca. 10,00 m auf.

Grundsätzlich ist die jeweils an das einzelne Baugrundstück angrenzende (öffentliche) Verkehrsfläche als Maßbezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhe heranzuziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist eindeutig bestimmbar – und im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche nicht beliebig veränderbar.

Die Firsthöhe ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Entwurfsplanung zur Verkehrsfläche wurde zwischenzeitlich erstellt. Diese ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die notwendigen Höhen der Straßen- gradienten können dieser Planung entnommen werden. Weiterhin sind in der Planur- kunde Bezugshöhen aus der Straßenplanung eingetragen.

Die Firsthöhe ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First. Bei Eckgrundstücken sind die angrenzenden Planstraßen für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeauf- schüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt die Ansprüche nach Umset- zung einer für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachnei- gung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walm- dach, Zeltdach):

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,50 m

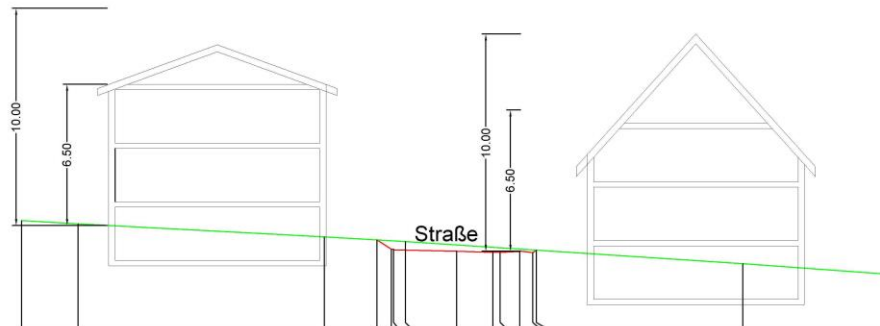
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Firsthöhe	Traufhöhe
8 m	6,50 m

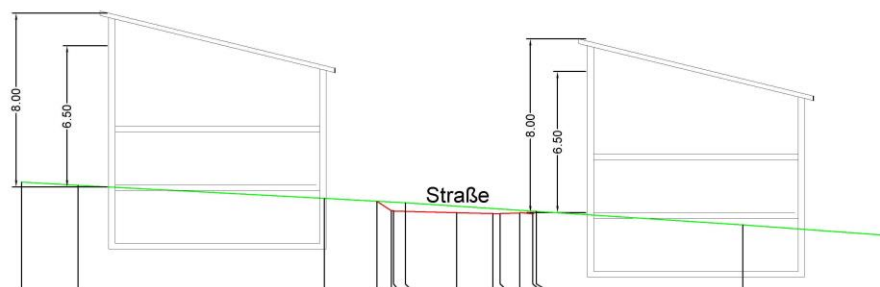
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebäudehöhe
7 m

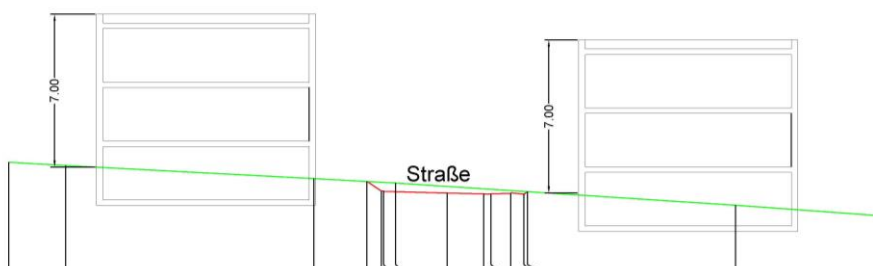
Satteldach, Walmdach, Zeltdach



Einseitiges Pultdach



Flachdach



Systemschnitte zur Definition des Bezugspunktes

5.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 16 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung von der Umgebungsbebauung entsprechenden Baukubaturen. Sie entspricht zudem der in der Ortsgemeinde vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Aufla-

gen“, wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 3 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden.

Diese Regelung trägt ebenfalls zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind Flächen für Garagen und Carports in Angrenzung an die überbaubaren Flächen ausgewiesen, die aus städtebaulicher Sicht vertreten werden können.

Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen und Carports. Diese Regelung trägt zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen bei. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem wird für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, mit dieser Regelung ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt

werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Schließlich regelt der Bebauungsplan den Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück. In erster Linie soll damit die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für „Privatzwecke“ verhindert werden. Der Straßenraum soll lediglich dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner soll ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Verdichtete Bauweisen sollen vermieden werden, so dass städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen wie etwa Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nicht entstehen sollen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist wie folgt festgelegt:

Gebiet	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	1

5.6 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Bebauungsplanebene bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans aus-

schließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Anbindung an die Straße „Im Kirchenweg“ ist mit einer Breite von 6,50 m ausgelegt und entspricht somit der Ausbaubreite im Bestand.

Im Nordwesten ist die Verkehrsanlage in Form eines verdeckten Wendehammers angelegt und berücksichtigt mit der Anbindung eines Fußweges an den Wirtschaftsweg die Ansprüche der Feierabend- und Naherholung.

Um für alle Straßenraumnutzer eine möglichst problemlose und verträgliche Nutzung ermöglichen zu können, ist eine Breite von 6 m festgesetzt.

Dem im Plangebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr soll auf diese Weise ein problemloses Befahren ermöglicht werden. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

Das Plangebiet ist über den nordwestlich angrenzenden Kirchenweg an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Haupteerschließungstrasse ist als Ringerschließung geplant, die Aufweitungsbereiche zu Erschließung von Eckgrundstücken berücksichtigt. Somit sind keine Wendeanlagen erforderlich und die notwendigen Bewegungsräume für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke soll ausschließlich über die als öffentlich gesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Von daher sind im Bebauungsplan Ein- und Ausfahrtverbote auf Wirtschaftswege festgesetzt.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 18 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Zahl der Baugrundstücke = | 18 |
| ▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = | 2 |
| ▪ Wohneinheiten „neu“ = | 36 |
| ▪ Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = | 2,2 |
| ▪ Einwohner „neu“ = | 79 |
| ▪ Anzahl der Pkw je Einwohner | |
| ▪ (PKW-Dichte 2023 583/1000 EW) | 0,58 Pkw/ EW |
| ▪ Verkehrsaufkommen = 79 EW * 0,58 Pkw/ EW = | 46 Pkw |

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 115 Fahrzeugbewegungen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

5.8 Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Dorfbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

5.9 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Der Begriff Grünfläche steht als Oberbegriff von begrünten Flächen und beschreibt keine konkrete Nutzungsart, die jedoch für eine gerechte Abwägung der betroffenen Belange notwendig ist.

Verkehrsgrünfläche

Die im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist nach dem Katalog zulässiger Festsetzungen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche“ versehen. Die öffentliche Grünfläche ist parallel zum Fußweg angelegt und soll zu 20 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Grünfläche für Versickerung und Ableitung

An der Nordwestseite des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung und Ableitung“ festgesetzt und dient der schadlosen Ableitung von überschüssigen Niederschlagswasser zu einer Rückhalte- und Versickerungseinrichtung.

Die Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben C für Oberflächenwasserrückhaltung und Versickerung soll landschaftsgerecht modelliert und in Abstimmung mit ihrer Funktionsfähigkeit als Extensivgrünland unterhalten werden. Soweit erforderlich ist auf eine landschaftsgerechte Absicherung zu achten.

Die Nutzung soll extensiv erfolgen, d.h. in Anlehnung an die Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULa), Programmteil „Vertragsnaturschutz Grünland“. umweltschonender Landbewirtschaftung (z.B. FUL 2).

Ordnungsbereich B

Für die öffentliche Grünfläche mit dem Zuordnungsbuchstaben C ist ebenfalls die Zweckbestimmung „Versickerung und Ableitung“ festgesetzt, wobei die Versickerungs- und Rückhalte mulden an der Nord- und Ostseite der bestehenden Baumreihe angelegt werden sollen.

Die Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung und Versickerung sollen landschaftsgerecht modelliert und in Abstimmung mit ihrer Funktionsfähigkeit als Extensivgrünland unterhalten werden. Soweit erforderlich, ist auf eine landschaftsgerechte Absicherung zu achten.

Die Nutzung soll extensiv erfolgen, d.h. in Anlehnung an die Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULa), Programmteil „Vertragsnaturschutz Grünland“. umweltschonender Landbewirtschaftung (z.B. FUL 2).

In Ergänzung hierzu tritt das Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf diese Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die bestehende Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Rand- und Sichtschutzgrün

Die für die randliche Eingrünung und Sichtschutzgrün vorgesehenen Flächenteile im südöstlichen Teil des Plangebietes sind als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rand- und Sichtschutzgrün“ festgesetzt. In Ergänzung hierzu tritt das Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf der nach Südosten orientierten Fläche die Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Grünfläche übernimmt auch die Funktion als Sichtschutzgrün und soll einen Beitrag für die Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Die Fläche, die mit dem Zuordnungsbuchstaben A gekennzeichnet ist, soll durch eine wuchsabhängige Mahd im Abstand von 2 bis 3 Jahren als strukturreicher Saum entwickelt werden. Die Fläche ist für die Außengebietswasserrückhaltung landschaftsgerecht zu modellieren und in Abstimmung mit ihrer Funktionsfähigkeit als Extensivgrünland zu unterhalten.

Die Nutzung soll extensiv erfolgen, d.h. in Anlehnung an die Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULa), Programmteil „Vertragsnaturschutz Grünland“. umweltschonender Landbewirtschaftung (z.B. FUL 2).

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.10.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u. ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

5.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden auf den privaten Grundstücken nicht getroffen, um dem jeweiligen Privateigentümer einen Spielraum/ Freiheit bei der Freiflächengestaltung einräumen zu können.

5.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auslöser für die Berücksichtigung von Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen ist die in einem Abstand von rd. 110 m südwestlich verlaufende 380-kV_Höchstspannungsfreileitung Koblenz-Windesheim.

Grund hierfür war die Stellungnahme der Amprion GmbH zu einer möglichen Betroffenheit des Plangebiets durch Geräuschemissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie Regen und Mitwind.

Das Plangebiet liegt dabei innerhalb der Zone II (33m – 200m), gemäß §1 Abs. 7 BauGB. In dieser Zone ist die gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen wie z. B. einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes.

Von Seiten der Amprion GmbH wird auf das in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot sowie das Gebot der Konfliktbewältigung hingewiesen. Sowohl dem Rücksichtnahmegebot als auch dem Gebot der Konfliktbewältigung kann hinreichend Rechnung getragen werden, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, die Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung schützen.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Zone II (33m bis 200m Abstand zur 380kV Höchstspannungsfreileitung) sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten.

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen innerhalb der Zone II, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten, zur Höchstspannungsfreileitung hin ausgerichteten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts werden Ausführungen in der Begründung entbehrlich und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,

jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbstständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

In den innerörtlichen Straßen der Ortsgemeinde Ney liegen Wasserleitungen der RheinHunsrück Wasser. Durch die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz kann die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Mit Schreiben vom 23.04.2024 teilt RheinHunsrück Wasser mit, dass „eine rohrleitungsgebundene Löschwasserversorgung von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden“ sichergestellt werden kann.

8.2 Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasser

Für die Regenwasserbewirtschaftung sieht die Planung innerhalb des Geltungsbereiches die Herstellung von Versickerungsmulden im Ordnungsbereich B und eines Versickerungsbeckens im Ordnungsbereich C vor. Die Zuführung des Regenwasser zu den Versickerungseinrichtungen erfolgt leitungsgebunden, wobei jeder Grundstückseigentümer vor eine Ableitung die Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu vollziehen hat.

Die Versickerungsanlagen werden auf das 100-jährige Regenereignis ausgelegt, so dass lediglich für darüberhinausgehende Ereignisse eine Notentwässerung zu berücksichtigen ist. In Abstimmung mit den Abwasserwerken Hunsrück-Mittelrhein kann die Notentwässerung an die Kanalisation in der Waldstraße angeschlossen werden.

Im Aufstellungsverfahren wurde die zuständige Regionalstelle Wasserwirtschaft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am Verfahren beteiligt.

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets besteht für das Plangebiet teilweise die Gefahr einer potenziellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine geringe bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Mögliche Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse bzw. zu vorliegenden Erkenntnissen aus der Fachbehörde vorliegenden Gefährdungsanalyse mit Ausweisung der Sturzflutentstehungsgebiete („Hochwasserschutzpaket“) sind von der Fachbehörde nicht vorgetragen worden.

Der Ortsgemeinde liegen zudem keine anderen Erkenntnisse im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung durch Starkregen im betroffenen Gebiet vor.

Im Rahmen der Planung hat sich die Gemeinde mit der Ableitung des anfallenden Außengebietswasser befasst.

Die Wasserführung im Plangebiet wird von der bestehenden Topografie bestimmt. Das Gelände fällt mit ca. 6% bis 8 % nach Nordwesten, wobei die Wasserführung an der Westseite durch die Ausformung des bestehenden Wirtschaftsweges bestimmt wird.

Die von der Fachbehörde vorgebrachten Anregungen zur Wasserführung in den Verkehrsflächen betreffen die Planvollzugsebene bzw. die Erschließungsplanung.

Im Zusammenhang mit möglichen Auswirkungen durch Starkregen ist zudem folgendes auszuführen:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich grundsätzlich aus dem in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung die Verpflichtung, diese Anregung zu berücksichtigen.

Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Satzung abzuleiten.

Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung seitens der planenden Gemeinde besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Gleichwohl obliegt die Vermeidung oder Minderung von Schäden aus Starkregenereignissen sowohl im Aufgabenbereich der Kommune als auch jedes Einzelnen.

In der Verantwortung der planenden Gemeinde liegen vor allem Vorsorgemaßnahmen, die in unmittelbarem Bezug zur kommunalen Infrastruktur und Planung stehen.

Im Rahmen des Straßenausbaus können seitens der Gemeinde verschiedene Maßnahmen, wie etwa die empfohlene Umsetzung beim Straßenausbau mit Hochbordsteinen, umgesetzt werden. Auf diese Weise kann eine Wasserführung und Vorsorge für die angrenzenden Grundstücke erfolgen. Mit einer gezielten Wasserführung ist dann auch eine Ableitung in Richtung eines Vorfluter möglich.

Unter Berücksichtigung der o.a. Verpflichtung kommt eine Gemeinde ihrer Vorsorgepflicht im Rahmen der Bauleitplanung nach und hat damit die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt. Vor allem bei der Ausweisung neuer Baugebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

Dabei ist u.a. eine wichtige Aufgabe der Kommunen die Information der Bevölkerung und der ansässigen Wirtschaft hinsichtlich der Starkregengefahr. Nur wenn diese Gefahr dem Bürger bekannt ist, kann er seiner Eigenverantwortung zur Vorsorge nachkommen.

Aus den bereits geltenden Gesetzen und Vorschriften ergeben sich – wie erwähnt – Verpflichtungen jedoch auch für jede Einzelperson. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen gelten unabhängig und losgelöst von möglichen Inhalten einer Satzung nach Baugesetzbuch.

So ist in § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ angeführt, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen

zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ebenso sieht die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz entsprechende Verpflichtungen des jeweiligen Bauherrn bei der Umsetzung seines Vorhabens vor. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 (1) Satz 2 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ziel des § 3 Abs. 1 LBauO ist es, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bei der Anordnung, der Errichtung, der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen abzuwehren. Die Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO beziehen sich auf sämtliche bauliche Anlagen sowie – entsprechend dem Wortlaut des § 1 (1) Satz 2 LBauO – auch auf bebaute und bebaubare Grundstücke.

Ferner ist auf § 13 LBauO „Standssicherheit“ zu verweisen. Dieser verpflichtet den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Bauantragstellung zum Nachweis, wonach jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standssicher und dauerhaft sein muss. Dabei dürfen die Standssicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks nicht gefährdet werden.

Schließlich ist § 14 LBauO „Schutz gegen schädliche Einwirkungen“ anzuführen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 so angeordnet und beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Möglichkeiten einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz vor unkontrolliert abfließendem Außengebietswasser herbeizuführen, bestehen u.a. in Form der Herstellung von Eingrabungen/ Mulden oder „Dämmen“ im Bereich innerhalb oder vorgelegt des Plangebietes.

Gleichzeitig wird dem jeweiligen Eigentümer i.S. des § 5 „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ WHG und der zuvor angeführten Regelungsinhalte der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz die Verpflichtung aufgezeigt, dass jede Person geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen hat.

Mit der Bekanntgabe des möglichen Gefährdungspotenzials wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, frühzeitig bereits in der Ebene der Objektplanung konkrete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Schäden zu berücksichtigen wie etwa die Höhenlage von Lichtschächten, Einstieg der Kellertreppen, Integration von Maßnahmen zur Verbesserung der Hangwassersituation in die Gartengestaltung (Mulden, „Wall“, Anlage von Gräben zur Hangentwässerung in die öffentliche Kanalisation) und somit die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein unterhält Mischwasserkanäle in der Waldstraße und der Straße „Im Kirchenweg“. Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwassermengen können nach Aussage der Verbandsgemeindewerke (Schreiben vom 07.05.2024) der Kläranlage „Ehrbachtal“ zugeführt werden, eine ausreichende Kapazität ist in der Kläranlage vorhanden.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Die Führung von Versorgungsleitungen darf entsprechend den getroffenen Festsetzungen nur in unterirdischer Form erfolgen.

Die Westnetz teilt mit Schreiben vom 07.05.2024 mit, dass eine Vorverlegung von Anschlussleitungen auf die zukünftigen Grundstücke geplant ist.

Bei den auf den Privatgrundstücken liegenden Versorgungseinrichtungen handelt es sich um private Hausanschlussleitungen. In der Ebene des Bebauungsplans löst dies kein städtebauliches Erfordernis nach Sicherung bzw. Darstellung der Leitung dar. Es obliegt in der Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger, im Bedarfsfall eine duldende Regelung herbeizuführen (z.B. Grunddienstbarkeit). Damit für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis auf die Leitungstrassen gegeben werden kann, wird an dieser Stelle auf den Hinweis in den Textfestsetzungen hingewiesen.

8.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Im Randbereich vorhandene Leitungen der Telekom sind zu berücksichtigen. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabeltelekom.de/start.html> jederzeit einsehbar.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

9 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde ist um den Erwerb der im Plangebiet gelegenen Flächen bemüht. Sofern diese gemeindliche Planungsabsicht umgesetzt werden sollte, wäre ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.

10 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die Nutzungsverteilung der einzelnen Flächen stellt sich wie folgt dar:

Wohnbaufläche	11303	m ²	54%
Verkehrsfläche	2022	m ²	10%
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Fußweg	41	m ²	0,2%
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg	461	m ²	2%
Private Grünfläche	4137	m ²	20%
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	38	m ²	0,2%
Ordnungsbereich A	411	m ²	2%
Ordnungsbereich B	1407	m ²	7%
Ordnungsbereich C	1192	m ²	6%
Gesamtfläche	21012	m ²	100%

Koblenz, den 04.09.2024



Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke