

Ortsgemeinde Utzenhain
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan
„Die Zarstwies“

Begründung

Beteiligung der 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 Utzenhain

Projekt-Nr.: 1543

Stand: 14.08.2024

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.....	8
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
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
3.1	Siedlungsstrukturelle Belange.....	13
3.2	Erschließungsrelevante Belange.....	13
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	14
4.1	Flächennutzungsplan	14
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2.1	Geschossflächen- und Grundflächenzahl.....	17
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	17
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	20
5.3.1	Bauweise.....	20
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	21
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	22

5.6	Verkehrsflächen.....	23
5.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	24
5.8	Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen.....	24
5.9	Private Grünflächen mit Zweckbestimmung.....	24
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
5.10.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	25
5.10.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	30
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	35
9	BODENORDNUNG	35
10	FLÄCHENBILANZ.....	35

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Utzenhain beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Die Zarstwies“

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 Utzenhain als potenziellen Wohnstandort sehen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bedeutet die Erweiterung der Ortsgemeinde im nordöstlichen 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 Utzenhain 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 Utzenhain hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Die Zarstwies“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Sitzung am 27.10.2022 beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der zweistufigen Bürgerbeteiligung praktiziert.

In seiner Sitzung am 09.05.2023 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Utzenhain den Planentwurf beraten und beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.06.2023 bis 28.07.2023 statt, die Offenlage fand in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 statt.

Die Öffentlichkeit wurde am 15.06.2023 durch das öffentliche Bekanntmachungsorgan informiert. Durch die Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2023 am Verfahren nach § 4 (1) und 2 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 28.07.2023 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt haben folgende Behörden abgegeben:

1. LBM Bad Kreuznach, E-mail vom 11.05.2023 und 26.07.23
2. VG-Werke Hunsrück-Mittelrhein, Schreiben vom 11.07.2023
3. Generaldir. Kulturelles Erbe RLP, Landesarchäologie, Koblenz, Schreiben v. 26.06.23
4. SGD Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Bodenschutz, E-Mail vom 11.07.2023
5. SGD Nord, Referat Naturschutz, Koblenz, E-Mail vom 22.06.2023
6. Amprion, E-mail vom 26.06.23
7. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen, Schreiben vom 27.06.23
8. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Simmern Schreiben vom 27.06.23
9. Rhein-Main-Rohrleitungstransportges. mbH, Köln, E-Mail vom 27.06.23
10. VG Hunsrück-Mittelrhein, FB 2, E-Mail vom 22.06.23
11. Deutsche Telekom, Bad Kreuznach, Schreiben vom 14.07.23
12. RheinHunsrück Wasser, Dörth, Schreiben vom 04.07.23

13. Westnetz GmbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 18.07.23
14. Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 21.07.23
15. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier, E-Mail vom 24.07.23
16. Landwirtschaftskammer RLP, Koblenz, E-Mail und Schreiben vom 28.07.23
17. Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Email vom 22.06.2023

Diese sind im nachfolgenden Auswertungsvorgang abgebildet und wurden einer entsprechenden Auswertung unterzogen.

Eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevantem Inhalt hat abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Bonn, Schreiben vom 21.06.23
2. TRIVO Hahn Airport GmbH, Trier, Schreiben vom 27.06.23
3. LBB Net, Koblenz, E-Mail vom 27.06.23
4. KV Rhein-Hunsrück, Gesundheitsamt, Schreiben vom 28.06.23
5. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, Schreiben vom 10.07.23
6. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 28.07.23

Die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 15.06.2023 am Verfahren nach § 2 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 28.07.2023 eine Stellungnahme abgeben.

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Der Rat der Ortsgemeinde Utzenhain hat in der Sitzung am 19.03.2024 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.

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 19.03.2024 hat der Ortsgemeinderat die Fortführung des Verfahrens gemäß der Heilungsvorschrift des § 215a BauGB beschlossen und die Ver-

waltung 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.

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 4.604 m².

Hiervon beträgt der Flächenanteil des Wohnbaulands 3.163 m² netto. Die Verkehrsflächen weisen eine Größe von 833 m² auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die relevante Flächenbilanz wie folgt dar:

Rechnerischer Nachweis zum Neubaugebiet „Die Zarstwies“

	v.H	Fläche	GRZ	Grundfläche
Wohnbaufläche	69%	3163 m ²	0,4	1265
Grünfläche Versickerung	5%	208 m ²		
private Grünfläche	9%	400 m ²		
Verkehrsfläche (Kreisstraße)	15%	669 m ²		
Verkehrsfläche (Gehweg)	4%	164 m ²		
Fläche Geltungsbereich	100%	4604 m ²		

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von 3.163 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 = 3.163 m²,
- höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
- = Grundfläche 3.163 m² x 0,4 = 1.265 m²

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von ≤ 10.000 m² unterschritten wird. Diese Anwendungsvoraussetzung 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. 3 km liegt südöstlich zum Plangebiet das FFH-Gebiet 5711-401 „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“.

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.

In einer Entfernung von ca. 50 m grenzt nordöstlich zum Plangebiet das Vogelschutzgebiet 5711-401 „Mittelrheintal“ an.

Für das Vogelschutzgebiet ist folgendes Erhaltungsziel definiert:

„Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen.“

Dieses Ziel ist durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im Fachbeitrag Naturschutz sind vorsorgliche Schutzmaßnahmen, die als Puffer vor Störungen der wildlebenden Tiere dienen, genannt. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche an der Ostseite des Plangebietes berücksichtigt die Schutzmaßnahmen in Form der Ausbildung eines Ortsrandes mit Obstbäumen zur freien Landschaft.

Mit der Umsetzung der Schutzmaßnahme sind keine negativen, nachhaltigen artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen auf die Arten des VSG-Gebietes „Mittelrheintal“ zu erwarten und die Ziele für das Schutzgebiet (s. o.) werden nicht nachhaltig negativ beeinflusst.

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 27.10.2022 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 Anwendungsvoraussetzungen 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 „Übersicht über das 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 „Übersicht über das 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 liegen 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.

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 Wiesenflächen. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Utzenhain.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 101), an die der Planungsbereich unmittelbar anschließt. An der Südostseite schließt die bebaute Ortslage an, ebenso ist auf der Südwestseite der Hauptstraße eine Wohnbebauung vorhanden.

Insgesamt vermittelt die vorhandene Siedlungsstruktur den Eindruck einer Wohnbebauung.

3.2 Erschließungsrelevante Belange

Die Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen kann durch Anschluss an die Hauptstraße (K 101) gewährleistet werden. Die bestehende Hochbordeinfassung an der K 101 ist auf die zukünftigen Zufahrten hin abzusenken.

Die Topografie im Plangebiet zeigt gemäß der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen sowie der tachymetrischen Geländeaufnahme ein noch „erschließungsfreundliches“ Gefälle von ca. 10 %. Das Gelände fällt dabei von Südwesten nach Südosten in Richtung der Tallage.

Derzeit sind im Plangebiet noch keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Anschlusspunkte an die Kanalisation für die Schmutzwasserentsorgung können durch Hausanschlussleitungen vom bestehenden Entwässerungskanal in der K 101 sichergestellt werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser von den neuen Grundstücken ist eine Rückhaltung und Versickerung angedacht. Für die schadlose Ableitung von nicht zur Versickerung gebrachten Niederschlagswasser ist an der Südostseite, im Tiefpunkt der Grundstücke, eine Entwässerungsmulde auf den Privatflächen geplant, die in Richtung Nordosten zur Parzelle 158 entwässert. Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein unterhält auf dieser Fläche eine Rückhalte- und Versickerungseinrichtung, der das Wasser der Mulde zugeführt werden kann.

Für die neuen Baugrundstücke ist die örtliche Rückhaltung und Versickerung über die belebte Oberbodenzone priorisiert.

Entlang und innerhalb der Verkehrsflächen der K 101 befinden sich Versorgungsleitungen der Wasserversorgung, Telekom und Stromversorgung, über die die neuen Baugrundstücke angedient werden können.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (ehemals VG Emmelshausen) schließt die im Plangebiet gelegenen Parzellen mit ein und weist diese als Wohngebietsflächen aus.

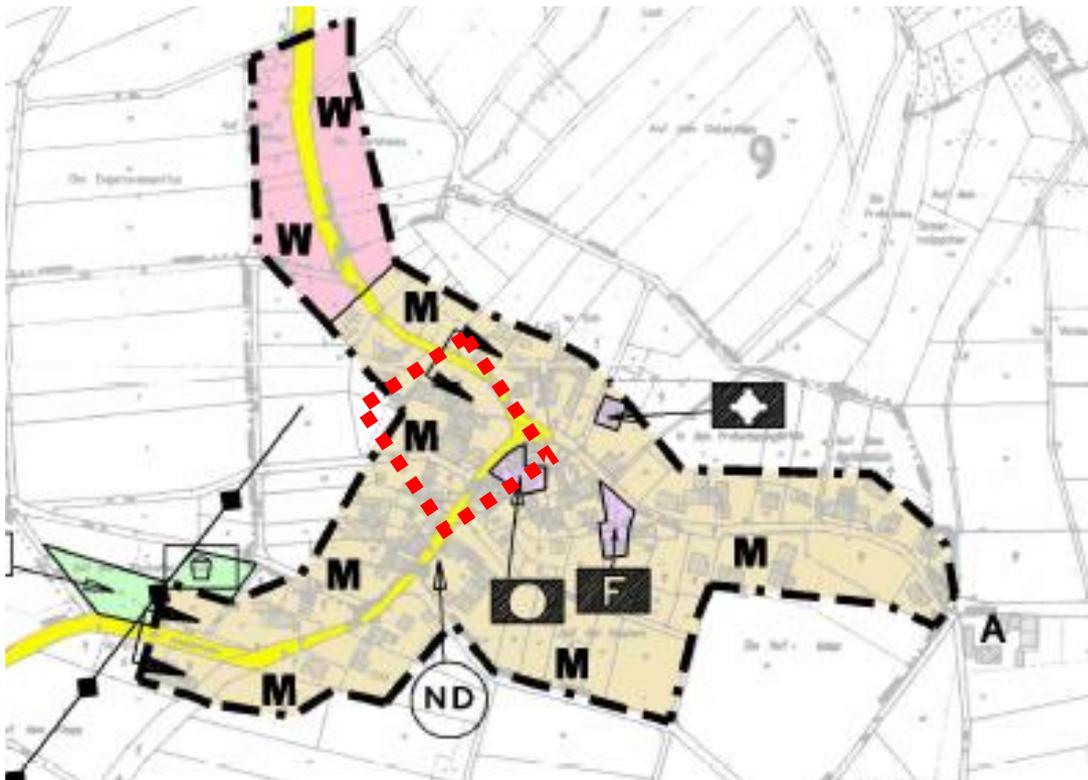


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, Quelle Verbandsgemeinde

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist eingehalten.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit 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.

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 Utzenhain ist überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG entspricht die ange-dachte Wohnbauentwicklung einer aus städtebaulichen Sicht verträglichen Zuordnung.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitziele 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) eröffnet, 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 erfüllten 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 Bauauschluss 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 geneigten 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

ten 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 Straßengradiente können dieser Planung entnommen werden. Weiterhin sind in der Planurkunde 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 Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

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

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung 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

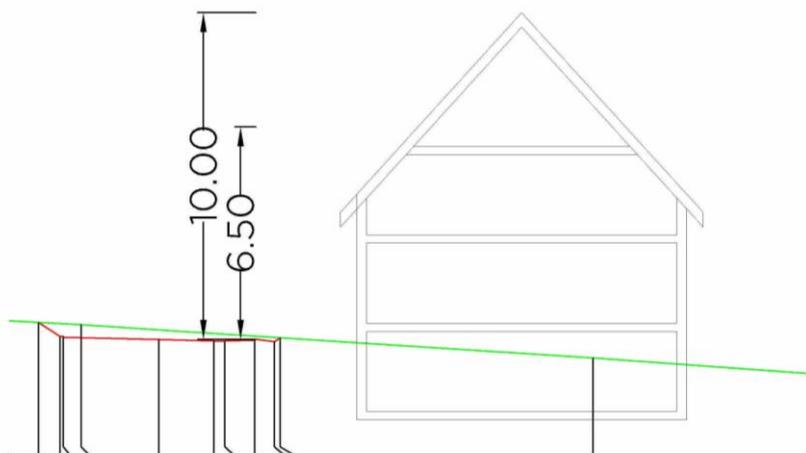


Abb. 2: Systemschnitt zur Definition des Bezugspunktes für Sattel-, Walm- und Zelt Dach

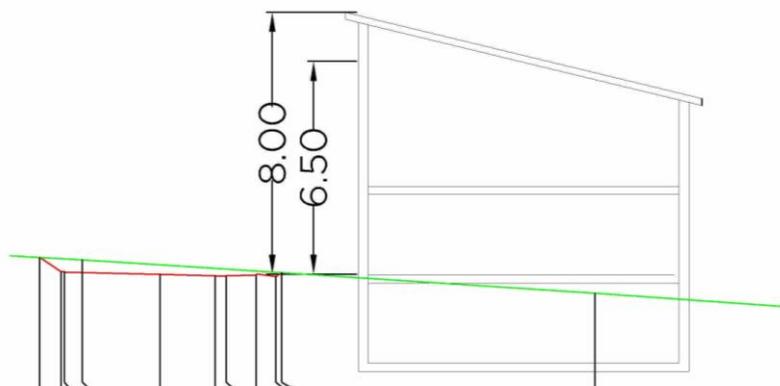


Abb. 3: Systemschnitt zur Definition des Bezugspunktes für Pultdach

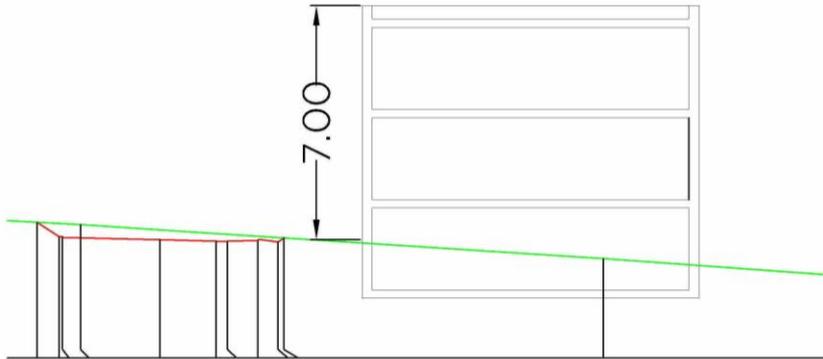


Abb. 4: Systemschnitt zur Definition des Bezugspunktes für Flachdach

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 „Auflagen“, 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 (Carpports) 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 städtisch 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 ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Hauptstraße (K 101) mit einer Breite von rd. 6 m. An der Ostseite der K 101 sieht der Bebauungsplan eine 1,50 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ vor.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke soll ausschließlich über die als öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 4 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzu kommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

Zahl der Baugrundstücke =	4
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =	2
Wohneinheiten „neu“ =	8
Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =	2,2
Einwohner „neu“ =	18
Anzahl der Pkw je Einwohner (PKW-Dichte 2023 583/1000 EW)	0,58 Pkw/ EW
Verkehrsaufkommen = 18 EW * 0,58 Pkw/ EW =	10 Pkw

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 25 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 Interesses 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 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

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

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“ dient den zugehörigen bebauten Grundstücksteilen für die Unterbringung der privaten Hausgärten und Freiflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind zulässig:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Zier- und Nutzgärten,
- Zuwegungen,
- Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder Gartennutzung dienen, wie Gewächshäuser, Pergolen, Trockenmauern, Kinderspielgeräte,

- Garten- und Gerätehäuser (kleiner 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten),

Nicht zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, PKW-Stellplätze, Carports oder Lagerplätze.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung und Ableitung“ dient der schadlosen Ableitung von überschüssigen Niederschlagswasser zu einer Rückhalte- und Versickerungseinrichtung auf der Parzelle 158, der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein.

Der 3 m breite private Grünstreifen wird mittig muldenartig profiliert und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) eingesät.

Die Profilierung der Mulde ist so auszuführen, dass ein freier Durchfluss in Gefälle- richtung zur Parzelle 158 gewährleistet ist. Der Abflussquerschnitt der Mulde ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zur Gestaltung des Ortsrandes werden im Grenzverlauf halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) gepflanzt.

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, Hof- flächen u. ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material (wie wassergebun- dene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien) befestigt werden.

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

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätz- lich 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 bar- rierfreien Zugänglichkeit.

5.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksflä- che als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstä- mmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hoch- stämmiger 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.

Für den Eingriffsausgleich ist die Umwandlung von intensiv genutzter Wiese in Extensivgrünland und die Bepflanzung mit 36 Obstbäumen der Pflanzqualität SU 14-16 und deren dauerhafte Erhaltung vorgesehen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgender Parzelle umzusetzen:

Parzelle 42, Flur 15, Gemarkung Utzenhain, ca. 10.740 m²

Die Pflege der Wiese soll in Anlehnung an das Förderprogramm „Umweltschonender Landbau“ (FUL) II durchgeführt werden, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zulässig.

Für Greifvögel werden Ansitzstangen als Biotopelemente zwischen den Obstbäumen vorgesehen.

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)

Auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens der DIN 18005 ist eine Abschätzung möglicher Lärmbeeinträchtigungen vorgenommen worden. Im Sinne des planerischen Vorsorgeprinzips war zu klären, ob und in welchem Umfang die hinzukommende Wohnbebauung möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch die K 101 ausgesetzt ist.

Die Anwendung des vereinfachten Ermittlungsverfahrens hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebiet nicht überschritten werden. So wird zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) ein Orientierungswert von rund 53 dB(A) und zur Nachtzeit ein Wert von ca. 42 dB(A) erreicht.

Die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan besteht somit nicht (vgl. hierzu auch DIN 18005 Anhang 1), da von einer Vereinbarkeit der Planungsleitziele des Baugesetzbuches (gesunde Wohnverhältnisse) sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz mit der gemeindlichen Planung ausgegangen werden kann.

Die gebietstypische Nutzung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ ohne besondere planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der o.a. angeführten ortsspezifischen Situation gewährleistet.

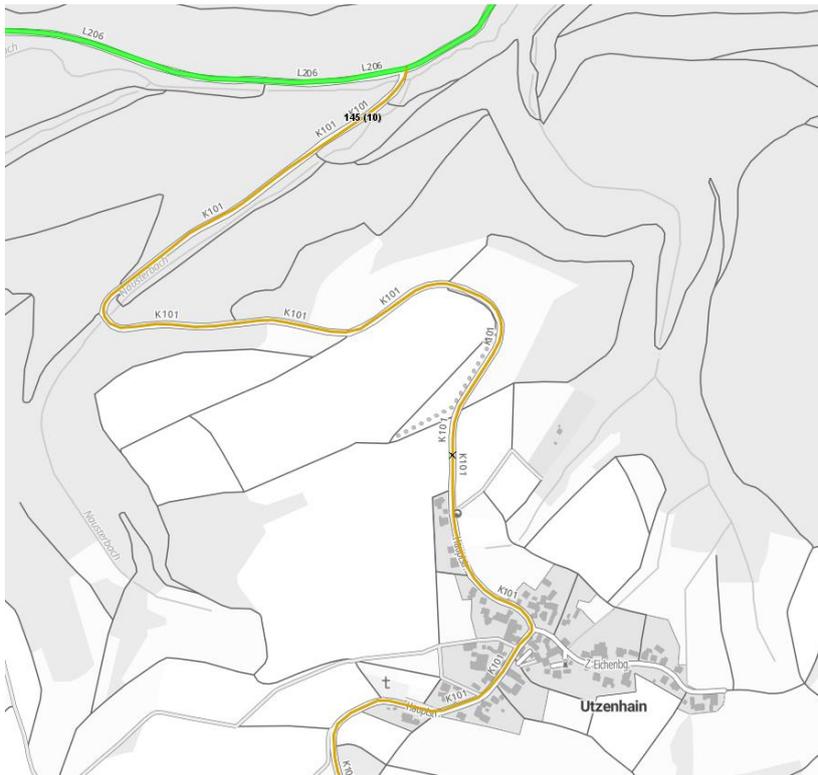
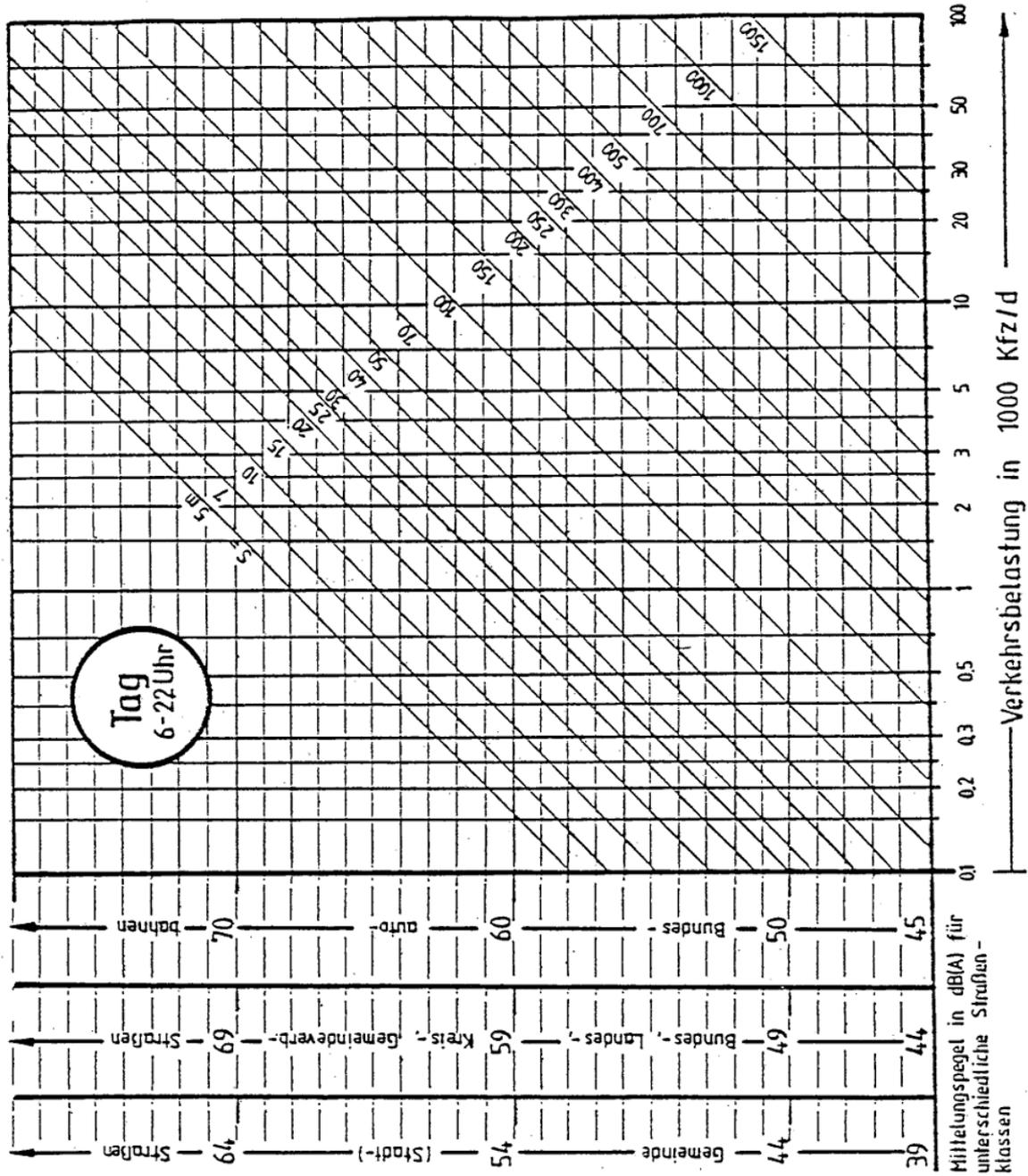
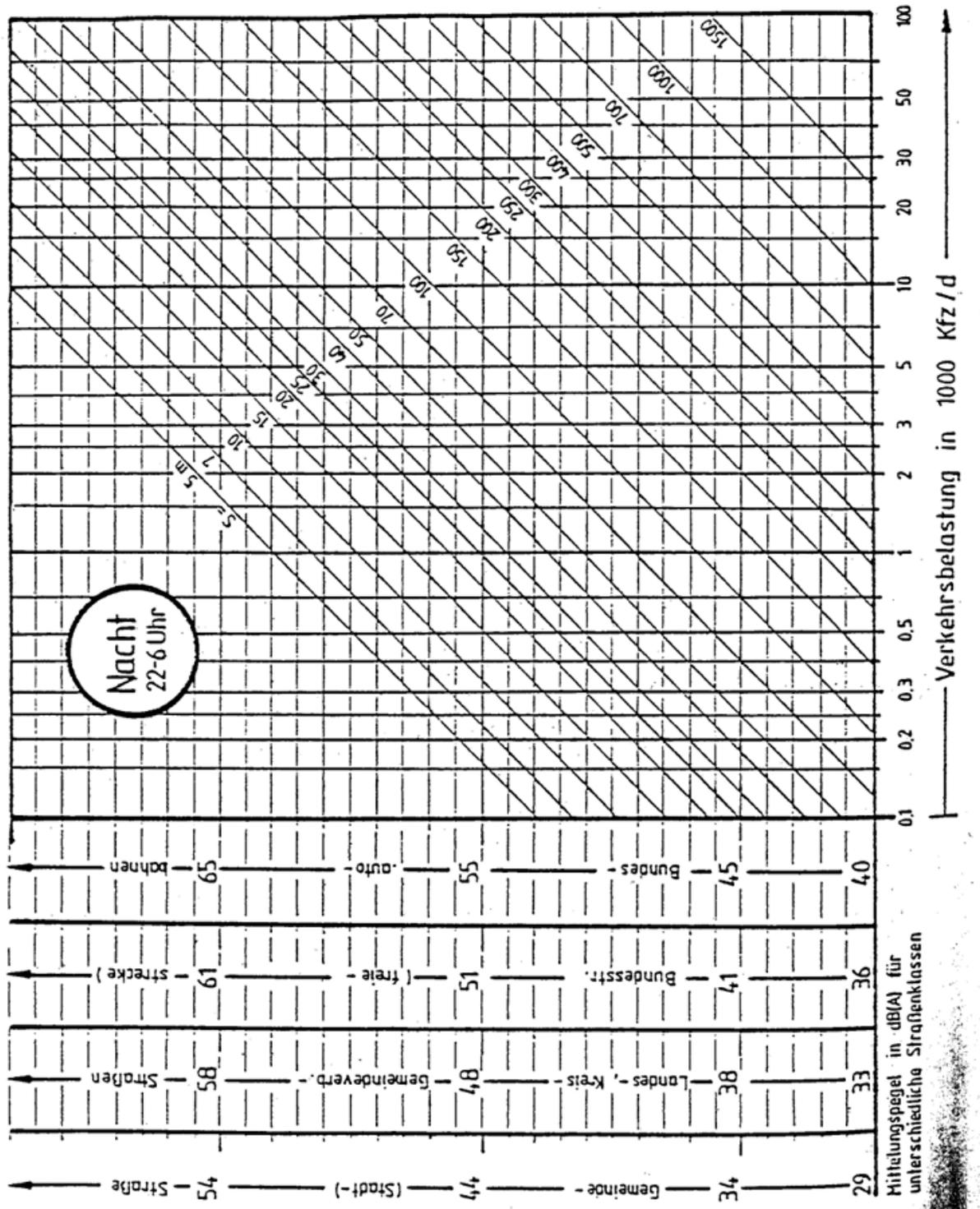


Abb.: Mobilitätsatlas, Verkehrszählung 2021





Quelle: Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 30. November 1988 (4096 - 456)

6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

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

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

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 Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherrn 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 Utzenhain liegen Wasserleitungen der RheinHunsrück Wasser. Durch die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz kann die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Mit Schreiben vom 04.07.2023 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

Das Niederschlagswasser soll lokal auf den Baugrundstücken direkt der Versickerung und Rückhaltung zugeführt werden. Einer gedrosselte Ableitung des max. natürlichen Gebietsabflusses in die Sickersmulde auf dem Flurstück 158 wird von Seiten der Verbandsgemeindewerke zugestimmt.

Die Zuführung von Niederschlagswasser soll oberflächlich über eine durchgängige Mulde an der Ostseite der Baugrundstücke erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Versickerung und Ableitung“ fällt im natürlichen Gefälle Richtung Norden und schließt an das Flurstück 158 an.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Durchgängigkeit der Abflussrichtung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

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

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes 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 Gefähr-

dungsanalyse 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 Außengebietswassers befasst.

Die Wasserführung im Plangebiet wird von der bestehenden Topographie 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 liegt 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 Vorfluters 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 Starkregenengefahr. 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 „Standesicherheit“ 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 standsicher und dauerhaft sein muss. Dabei dürfen die Standesicherheit 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 Außengebieteswasser 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.

Die Ortsgemeinde Utzenhain hat die GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH beauftragt, das Plangebiet und die Randbereiche hinsichtlich bestehender Quellbereiche zu untersuchen.

Im Bericht vom 13.08.2024 kommt GUG zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise auf einen Quellbereich auf der Parzelle 159 gibt. Weiter nordöstlich unterhalb des Plangebietes befindet sich zwischen den Flurstücken 160 und 166 ein kleiner Quelltümpel.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein unterhält einen Mischwasserkanal in der Hauptstraße (K 101). Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke (Schreiben vom 11.07.2023) kann das Schmutzwasser der Kläranlage „Utzenhain“ zugeführt werden, eine ausreichende Kapazität ist in der Kläranlage vorhanden.

Der bestehende Kanal in der K 101 weist nur eine geringe Sohltiefe von ca. 1,50 m auf, so dass für bauliche Anlagen unterhalb der Rückstauenebene Hebeanlagen erforderlich werden.

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 15.06.2023 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 dulddende 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 Telekom besitzt Leitungen im Plangebiet, die zur Grundversorgung zur Verfügung stehen.

Von Seiten der Vodafone GmbH liegen keine Leitungen im Plangebiet, eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist von Vodafone derzeit nicht geplant.

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 sein.

10 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha. Die Nutzungsverteilung der einzelnen Flächen stellt sich wie folgt dar:

	v.H	Fläche
Wohnbaufläche	69%	3163 m ²
Grünfläche Versickerung	5%	208 m ²
private Grünfläche	9%	400 m ²
Verkehrsfläche (Kreisstraße)	15%	669 m ²
Verkehrsfläche (Gehweg)	4%	164 m ²
Fläche Geltungsbereich	100%	4604 m ²

Koblenz, den 14.08.2024



Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke