

Stadt Daaden



Bebauungsplan Nr. 14 „Jungental“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Daaden-Herdorf
Gemeinde:	Stadt Daaden
Gemarkung:	Daaden
Fluren:	21, 23

Planfassung:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB;
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: Januar 2024

STADT DAADEN
Bebauungsplan Nr. 14 „Jungental“

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
1.2 Verfahrensart und -übersicht	6
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	10
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	11
<u>1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)</u>	<u>11</u>
<u>1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....</u>	<u>11</u>
<u>1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung.....</u>	<u>12</u>
<u>1.4.4 Flächennutzungsplan</u>	<u>14</u>
<u>1.4.5 Teilaufzuhebendes Planungsrecht</u>	<u>15</u>
1.5 Planungs- und Standortalternativen	16
2. Ausgangssituation und Einbindung der Planung an den Bestand.....	17
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	17
2.2 Bestandsbebauung und Erschließung	17
2.3 Ver- und Entsorgung.....	18
<u>2.3.1 Elektrizität</u>	<u>18</u>
<u>2.3.2 Trinkwasser / Löschwasser</u>	<u>18</u>
<u>2.3.3 Abwasser.....</u>	<u>18</u>
<u>2.3.4 Oberflächenwasser.....</u>	<u>18</u>
<u>2.3.5 Telekommunikation</u>	<u>20</u>
<u>2.3.6 Abfallbeseitigung.....</u>	<u>20</u>
2.4 Hochwasserschutz.....	20
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	20
2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
2.7 Bergbau, Boden und Baugrund sowie mineralische Rohstoffe.....	21
2.8 Landwirtschaftliche Nutzung (Gebietsrelevante Emissionen).....	21
2.9 Immissionsschutz	23
2.10 Wald und Forst.....	24
2.11 Landschaftsplanung / Sonstige Fachplanungen	25

2.12	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	25
2.13	Sonstiges	26
3.	Planungskonzept.....	26
3.1	Vorüberlegungen.....	26
3.2	Städtebauliche Grunddaten.....	27
3.3	Geplante Erschließung	27
3.3.1	Äußere Erschließung	27
3.3.2	Innere Erschließung	27
3.3.3	Leitungsgebundene Erschließung/Niederschlagswasserbeseitigung.....	31
4.	Planungskonzept.....	31
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
4.3	Bauweise und Hausformen, überbaubare Grundstücksflächen	34
4.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	35
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	35
4.6	Klimaangepasstes und ressourcenschonendes Bauen	36
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.....	37
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
4.9	Hinweise	37
5.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	37
5.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	37
5.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	38
5.3	Verkehr.....	38
5.4	Ver- und Entsorgung.....	38
5.5	Altlasten.....	39
5.6	Natur, Landschaft, Umwelt	39
5.7	Artenschutz	39
5.8	Kosten und Finanzierung	40

Anlagen:

- Umweltbericht (Stand: Februar 2023)
- Bestandserfassung zum Umweltbericht (Stand: September 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Dezember 2019)
- Faunistische und Floristische Erhebungen mit Natura 2000-Vorprüfung (Stand: Dezember 2019)
- Verkehrsuntersuchung (Stand: Dezember 2023)

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

1. Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande des Stadtzentrums der Stadt Daaden und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Gemeindestraße „Denkmalstraße“;
- im Süden von der bergseitigen Grenze des Wohngrundstückes Jungental 9 sowie den landwirtschaftlichen Flächen der Gewannbezeichnungen „Hinter der Ley“ und „In der Scharnbach“
- im Osten von der Kirchhofgasse
- im Norden von der Kirchhofgasse und den Gartengrundstücken „Am Hahnenkopf“ im Bereich der Gewannbezeichnung „Auf dem Hühnerfeld“ bis an die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke Kirchhofgasse / Denkmalstraße 6, 11, 15, 17a, 19 und 21.

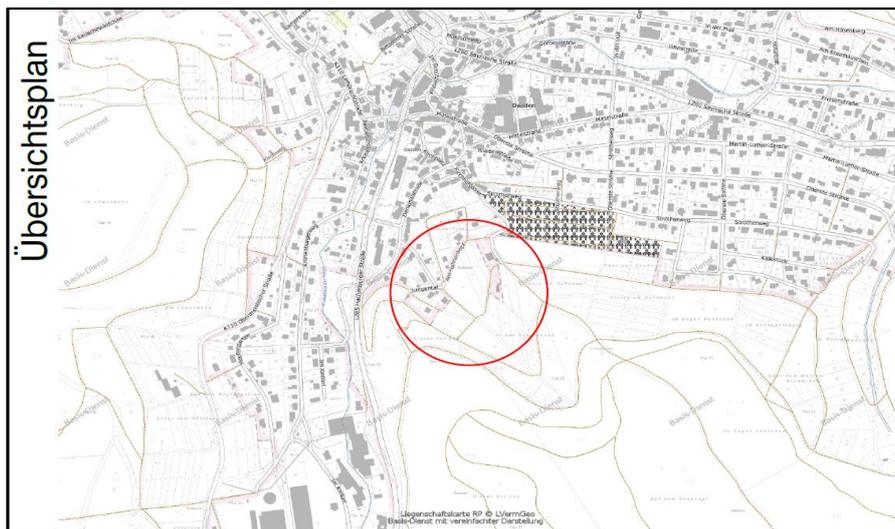
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,37 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 318 m und 345 m ü. NN.

Die folgenden Flurstücke sind von der Planung unmittelbar betroffen und liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Gemarkung Daaden, Flur 21, Flurstück-Nrn. 21 tlv., 22, 23 tlv., 28/3 tlv., 29, 30, 31, 34/3, 35, 36/1, 36/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 41/5 tlv., 42, 151/1, 152 tlv., 172/1, 172/2, 189/38, 190/38, 191/37;

Gemarkung Daaden, Flur 23, Flurstück-Nrn. 1/4, 1/5, 3/2, 3/3, 3/4, 4/2, 6/3, 7/1, 8, 9/1, 9/2, 10, 11/1, 11/3, 16/5, 16/7, 16/8, 17/3, 126, 127, 128, 129, 130 tlv., 131 tlv., 139/2 tlv.

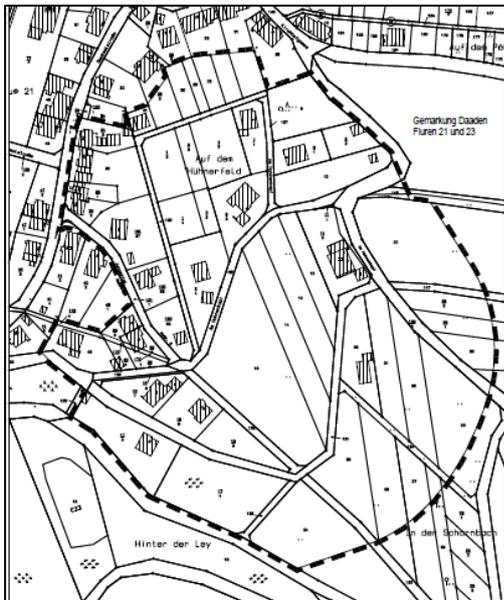


Das Gelände ist stark bewegt, teilweise lückig bebaut und nur zum Teil und nur rudimentär mit Erschließungsstraßen oder –wegen erschlossen. Zu einem großen Teil bestehen die Flächen des Plangebiets aus landwirtschaftlich genutztem Grünland bzw. aus partiell verbuschtem Brachland oder durch Sukzession bestockten Gehölzflächen.

1.2. Verfahrensart und -übersicht

Der Stadtrat Daaden hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ in einem regulären Verfahren beschlossen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber für einen befristeten Zeitraum die Möglichkeit eröffnet, für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Diese Möglichkeit bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Jungental“ noch nicht. Hinzu kommt, dass der ursprüngliche Geltungsbereich eine deutlich größere Fläche umfasst hat, wodurch die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht vorgelegen haben.

Im Verlauf des Verfahrens wurde aus verschiedenen Gründen die Fläche des Plangebietes deutlich verändert. Zum einen erfolgte eine Vergrößerung des Plangebietes im Bereich der Zufahrtsstraße „Jungental“ bis zur Einmündung in die Denkmalstraße mit Einbeziehung der anliegenden Wohngrundstücke. Zum anderen wurde das Plangebiet um die Flächen südlich des Friedhofes verringert. Das Plangebiet umfasste dadurch nunmehr nur noch 4,93 ha von ehemals ca. 6,4 ha Fläche.



Übersichtsplan zum Geltungsbereich; Stand: 02/2023
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Zeitpunkt des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan nach Maßgabe der §§ 13a und 13b des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies wurde durch die Novellierung 2021 des BauGB möglich, durch die der § 13b erneut eingeführt wurde. Danach dürfen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB einbezogen werden, wenn sie kumulativ mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet weniger als 10.000 m² als zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzen und unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu beachten.

Diese Voraussetzungen waren für den Teil des Plangebietes, der bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen war, gegeben. Dieser Plangebietsteil wies eine Größe des Nettobaulandes von 19.338 m² auf. In den Gebieten WA2 und WA3 wird durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 4.835 m².

Darüber hinaus wurde die Fläche des Plangebietes, die bisher bereits dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, als WA1-Gebiet festgesetzt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das WA1-Gebiet umfasst in der Summe eine Fläche des Baulandes von 20.050 m². Im WA1-Gebiet wird ebenfalls durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 5.013 m². Kumuliert ergibt sich aus den Gebieten WA1 bis WA3 eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 9.848 m².

Dementsprechend unterlag das Plangebiet im Fall der Gebiete WA2 und WA3 den Regelungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB und im Fall des Gebietes WA1 den Regelungen des § 13a BauGB.

Nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 18.07.2023, Aktenzeichen 4 CN 3.22) können nach § 13b BauGB begonnene, aber noch nicht durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses beendete Bebauungsplanverfahren nicht nach dieser Vorschrift weitergeführt werden. Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Nach dem Gericht ist es nach den Vorgaben der SUP-Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen (Rn. 15 des Urteils). Wegen des dem Europarecht zukommenden Anwendungsvorranges hat das Urteil des BVerwG, über den entschiedenen Fall hinaus, zur Folge, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf. Aus diesem Grund hat der Stadtrat Daaden in seiner Sitzung am 06.12.2023 beschlossen, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weiter zu verkleinern um dem vorrangigen städtebaulichen Ziel, die Bestandsbebauung „Jungental“ und „Am Hahnenkopf“ städtebaulich zu ordnen, Rechnung zu tragen.



Übersichtsplan neuer Geltungsbereich
gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB

Mit der erneuten Modifizierung des Geltungsbereiches bleiben die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, sodass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf dieser Grundlage weitergeführt wird.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 und 5 an weitere Voraussetzungen geknüpft.

1. *Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

Das Vorhaben entspricht keinem der in der Liste gemäß Anhang zum UVPG als untersuchungsrelevant aufgeführten Projekte.

Nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG wird für den „Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG oder einer Privatstraße in allen anderen Fällen; ausgenommen Privatstraßen innerhalb der geschlossenen Ortslage oder innerhalb ausgewiesener Baugebiete“ die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls landesrechtlich angeordnet. Nur wenn die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Grund einer überschlägigen Prüfung bezüglich der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien ergibt, dass der Bau der öffentlichen Straßen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist die Anwendung des § 13a BauGB möglich.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht zugrunde, der das Vorhaben insgesamt hinsichtlich seiner Auswirkungen bewertet. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der beschriebenen Planung keine erheblichen Auswirkungen im Plangebiet verbleiben. Durch den Bau der öffentlichen Straßen, die sich ohnehin größtenteils an der vorhandenen Wegeführung orientieren sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- 2. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Natura-2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht betroffen. Das Vogelschutzgebiet 5312-401 „Westerwald“ umfasst große Teile der Waldflächen im Stadtgebiet von Daaden und liegt im Südosten knapp 100 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Allerdings ist im Süden, nahe dieses Schutzgebiets, bereits Bebauung vorhanden; nach Osten ist die Abstandsfläche mit Laubmischwald bestanden.

Die Natura 2000-Vorprüfung des Büros BFL kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Bebauungsplangebietes keine Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet 5312-401 zu erwarten sind und die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Obstwiesen mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen sind im Biotopkataster als BK 5213-0037-2008 als Teil der „Birken-Eichen-Niederwälder südlich von Daaden“ ausgewiesen, da sie örtlich gut ausgeprägte Birken-Eichen-Mischwälder enthalten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 5314-304 „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“ befindet sich mit einer 30 ha großen Teilfläche etwa 1,5 km südwestlich des Plangebiets und ist dort teilweise deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet NSG 7132-031 „Galgenkopf“. Ein weiteres Naturschutzgebiet NSG 7132-049 „Schimmerich“ liegt ca. 1,2 km südlich des Plangebiets. Aufgrund der deutlichen Entfernung und höheren Lage werden diese Gebiete ebenfalls nicht von dem Vorhaben betroffen.

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der Auswirkungen von Anlagen im Sinne des § 50 BImSchG liegen nicht vor.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, hat der Stadtrat Daaden in seiner Sitzung am 06.12.2023 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortzuführen.

Im beschleunigten Verfahren:

1. gelten die Vorschriften des vereinf. Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	15.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	13.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB	10.01.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	13.01.2020 - 14.02.2020
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	06.10.2021 und 09.03.2022
Auslegungsbeschluss und Verfahrensumstellung	26.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 6 BauGB	24.02.2023
Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Infos für die Dauer eines Monats § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	06.03.2023 bis 05.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	27.02.2023
Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen; Beschluss über die erneute Veröffentlichung der Planunterlagen	06.12.2023
Erneute Veröffentlichung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	
Satzungsbeschluss § 10 Abs.1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses § 10 Abs. 3 BauGB	

1.3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bereich des Plangebietes liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung der Stadt Daaden. Um eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung in den planungsrechtlichen Außenbereich zu vermeiden, wurde die Klarstellungssatzung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung erlassen. Die bisherige Bebauung erfolgte willkürlich und ohne städtebauliche Planungskonzeption. Auch eine planungsrechtlich gesicherte Erschließung ist in diesem Bereich bisher nicht gegeben.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt Daaden den zentrumsnahen Bereich Jungental / Am Hahnenkopf wohnbaulich weiter zu entwickeln und gleichzeitig den lückigen Bestand an Wohnungsbauten und deren Erschließung zu ordnen und einem schlüssigen Erschließungskonzept zu unterwerfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Bereich einer städtebaulich sinnvollen und bestandsangepassten Nachverdichtung zuzuführen. Bestehende Strukturen und Nutzungen, die über Jahrzehnte in den planungsrechtlichen Außenbereich hineingewachsen sind, finden dabei im Rahmen einer sachgerechten Abwägung eine entsprechende Berücksichtigung. Insbesondere aufgrund der gewachsenen Bestandsbebauung und den vorherrschenden Bedingungen, ist ein dringender Planungsbedarf gegeben.

Die Stadt Daaden verzeichnet zudem eine große Nachfrage an Wohnbauflächen. Die Bereitstellung von Wohnraum, in diesem Fall durch die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen, ist als Existenzgut dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zuzurechnen. Die Stadt verfügt derzeit nur noch über wenige Baugrundstücke. Eine dahingehende Abfrage bei den privaten Grundstückseigentümern hinsichtlich einer Veräußerung bestehender Baugrundstücke hat zu keinem Ergebnis geführt. Eine Veräußerungsbereitschaft lag nicht vor. Die vorhandenen Baulücken stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung.

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 auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden Bauland zu mobilisieren. Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Insgesamt muss die Planung behutsam mit der vorgefundenen Situation umgehen. Zum einen stellt die bewegte Topografie eine besondere Herausforderung für die Erschließungsplanung dar, zum anderen soll so gering wie möglich in die Grundstückssubstanz der hier zum Teil bereits langjährig ansässigen Bewohnerschaft eingegriffen werden. Dort, wo der Eingriff unvermeidlich ist, soll durch die Orientierung an Mindeststandards für die Straßenraumbreiten den Anwohnern größtmöglich entgegengekommen werden.

Das Plangebiet steht daher wesentlich unter dem Zeichen der Entwicklung der vorhandenen Erschließungsansätze und deren Einbindung in ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept.

1.4. Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Der LEP IV einschließlich seiner 4 Teilfortschreibungen sieht keine besonderen Entwicklungsziele für den Siedlungsraum der Stadt Daaden vor.

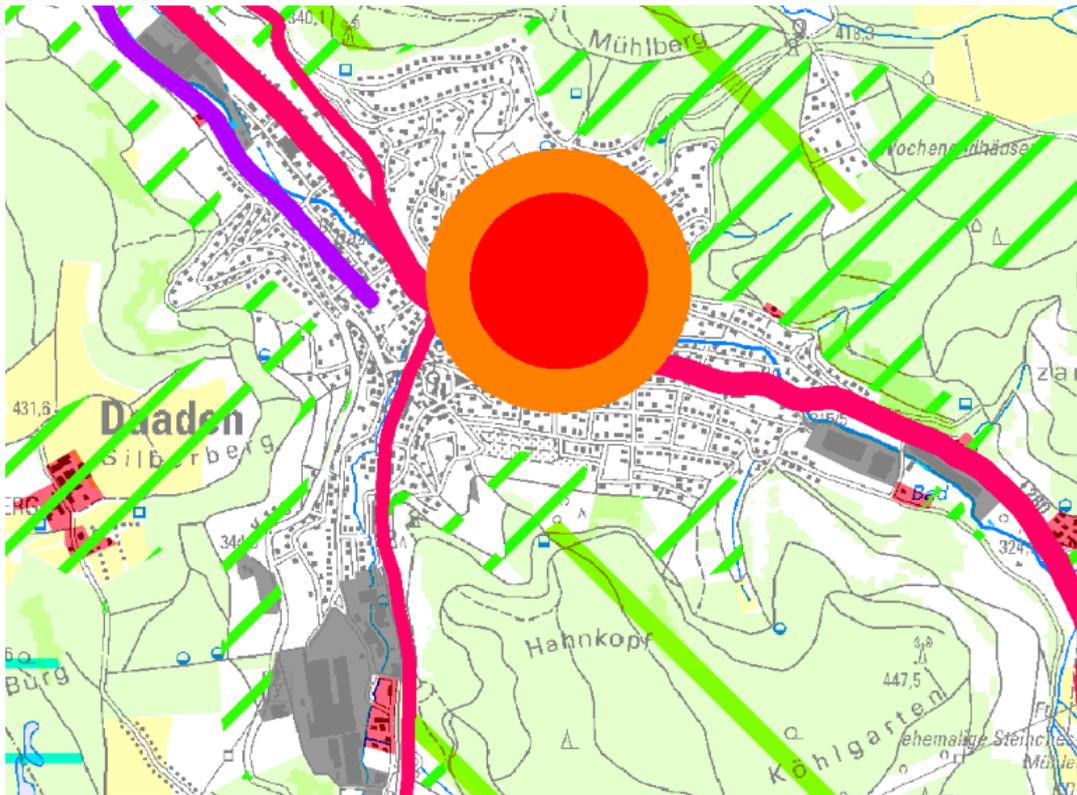


*Auszug aus dem LEP IV
(Gesamtkarte ohne Maßstab)*

1.4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum RROP Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der RROP Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 S. 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 S. 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Daaden folgende Darstellung:



Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP sind für das Plangebiet „Jungental“ folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Der Geltungsbereich grenzt im südlichen Bereich an Waldflächen an
- Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

Darüber hinaus sind für die Stadt Daaden nachfolgende zusätzliche Aussagen enthalten:

- Daaden ist eine Gemeinde mit regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollem Ortskern
- Die Kernstadt Daaden ist als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eingestuft und ist dem Mittelbereich Betzdorf/Kirchen/Wissen zugeordnet.
- Daaden ist über eine Regionale und eine flächenerschließende Verbindung an das funktionale Straßennetz angebunden
- Daaden verfügt über eine regionale Schienenverbindung
- Daaden gehört zu den besonders planungsbedürftigen Räumen

1.4.3. Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale

wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Vorliegend sollen Flächen, die bereits dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnenden sind, nachverdichtet und einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung entspricht dem G 26 des LEP IV.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde derzeit als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Gemäß Ziel 32 des LEP IV ist das zentrale Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten, die durch die Planungsgemeinschaften mindestens für die Verbandsgemeinden, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind. Der Regionale Raumordnungsplan 2017 beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung. Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist grundsätzlich in der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Wie bereits erwähnt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde die Darstellung als „gemischte Baufläche“ enthalten. Entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Inhalten eines Bebauungsplans entgegenstehen, ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ermöglicht einer Gemeinde im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a BauGB entsprechenden Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Dies hat für den vorliegenden Bebauungsplan die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des RROP verankerte Schwellenwertberechnung nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden ist, insbesondere da es sich um keine Außenbereichsflächen handelt.

Zudem liegt die Planungshoheit des Flächennutzungsplans vorliegend bei der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf. Diese ist somit Adressat der in den Zielen Z 30 bis Z 33 verankerten Schwellenwertberechnung. Insofern obliegt es nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Stadt Daaden eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs vorzunehmen. Erst recht würde es der Stadt nicht zustehen, eine aus der Schwellenwertberechnung resultierende Konsequenz - wie etwa einen Flächentausch - herbeizuführen.

Lage im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund nach RROP

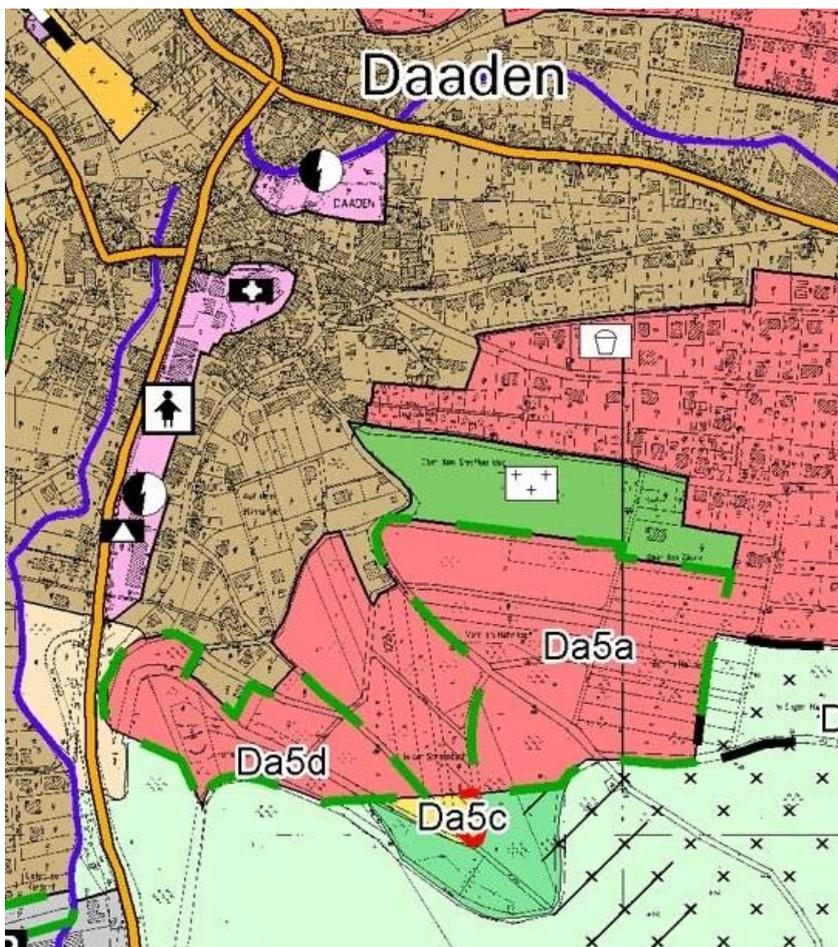
Gemäß G 63 soll in den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Hierbei handelt es sich um einen abwägungsrelevanten Grundsatz der Raumordnung und nicht um ein festgeschriebenes Ziel. Den Belangen des Arten-, Natur- und Biotopschutzes wird eine hohe Bedeutung im Verfahren beigemessen. Die Belange wurden im Rahmen der vorliegenden Fachgutachten bewertet und sind in die Planung eingeflossen. Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt.

Nach der Karte 05 „Biotopverbund“ des RROP befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Randbereichen innerhalb des Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund. Mit einer Durchgrünung und Randeingrünung des Plangebietes soll eine Vernetzung und ein möglichst schonender Übergang zur Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes können die Eingriffe durch eine Umsetzung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen minimiert und schädliche Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

1.4.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf stellt den Bereich des Plangebietes teilweise als gemischte Baufläche (im nördlichen Bereich) und teilweise als Wohnbaufläche (im südlichen Bereich) dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die bereits überwiegend mit Wohnbebauung bebauten Bereiche des Plangebietes, die

überwiegend im Norden und Osten liegen, müssten demnach zu einer Mischnutzung gem. §§ 5 bis 7 BauNVO entwickelt werden, während die noch vollständig unbebauten Plangebietsteile im Westen und Süden des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden können.

Die Stadt Daaden befindet sich an dieser Stelle in einem Zielkonflikt. Einerseits befindet sich die gemischte Baufläche sehr nah am Kern des historischen Zentrums der Stadt und könnte zum Ausbau des Zentrums und damit zur Ansiedlung von zentralen Einrichtungen beitragen. Dementsprechend wäre unter Umständen hier sogar ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO zumindest aber ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO bzw. ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan denkbar.

Andererseits ist aber die Erschließungssituation sowie die Topografie und die bereits vorhandene ausschließliche Wohnnutzung Anlass für die Einschätzung, dass eine Mischgebietskonforme Ansiedlung von gewerblicher Nutzung hier kaum gelingen wird. Die Erfahrung mit ähnlichen Konstellationen nicht nur in Daaden hat gezeigt, dass die Bebauungspläne häufig trotz einer MI-Festsetzung in Richtung WA-Gebiet volllaufen. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken verzeichnet.

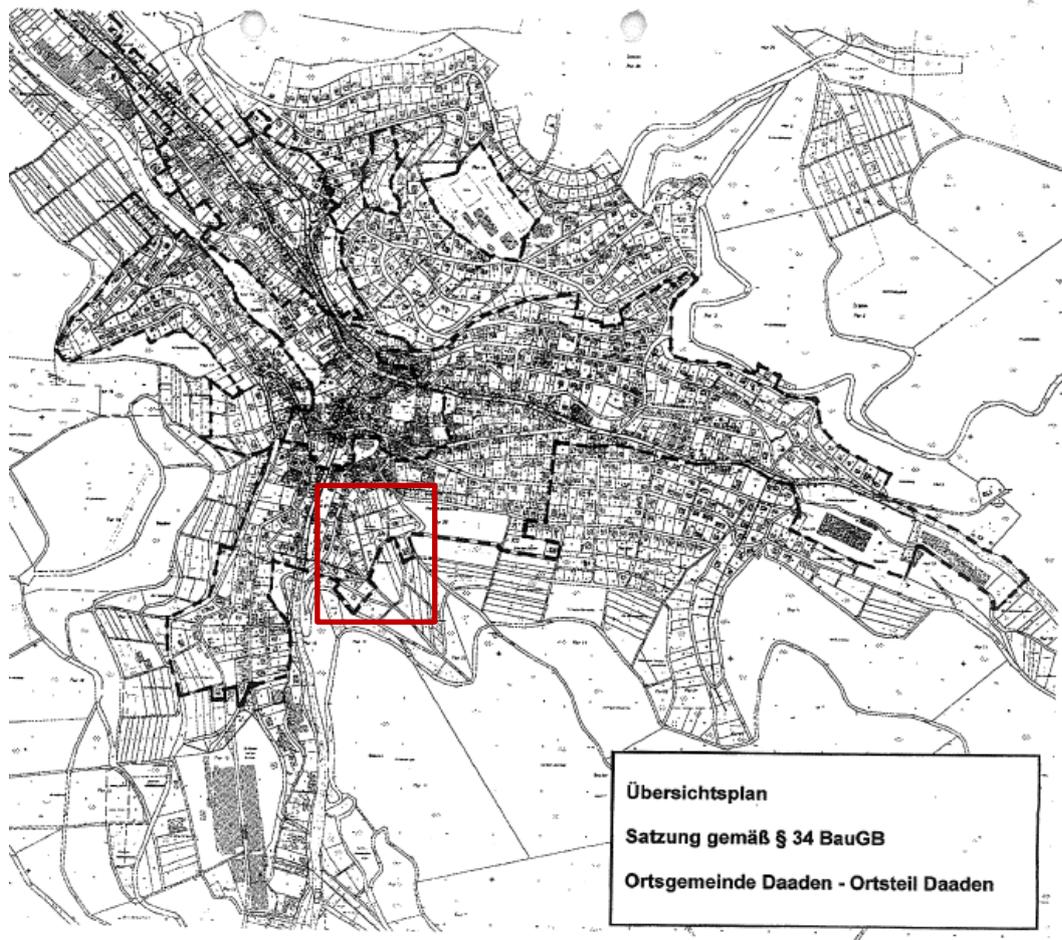
Aufgrund der bereits vorherrschenden Wohnstrukturen, der Topografie und der vorhandenen Erschließungssituation hat der Stadtrat entschieden, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum belebten Ortskern und der Größe des Plangebietes soll die Attraktivität und die Wohnqualität dennoch durch eine vielseitige Nutzung gesteigert werden. Es ist beabsichtigt, eine differenzierte Nutzungs- und Versorgungsstruktur zu schaffen, um den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger in einem bestmöglichen Maße Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit kein „Schlafquartier“ am Rand von Daaden werden, sondern aktiv zur Wohnqualitätssteigerung der Stadt beitragen. Hierzu zählt neben der Ansiedlung einer gewissen Versorgung mit z.B. Dienstleistungen, Gastronomie und Lebensmittelhandwerk auch die Möglichkeit einer Nutzung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Damit wird sowohl für das neue Allgemeine Wohngebiet als auch für die umliegenden Bewohner und Arbeitenden ein neues Angebot bauplanungsrechtlich ermöglicht. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung und der Funktion eines kooperierenden Grundzentrums.

Daher erfolgt vorliegend die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.4.5. Teilaufzuhebendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung).



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ wird ein Teilbereich der Klarstellungssatzung überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Jungental“ wird der betroffene Teil der Klarstellungssatzung außer Kraft gesetzt.

1.5. Planungs- und Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Bestandsbebauung „Jungental“ und „Am Hahnenkopf“ städtebaulich zu ordnen und das Plangebiet insgesamt einer bestandsangepassten Nachverdichtung zuzuführen. Auch die Erschließung des Gebietes soll auf dieser Grundlage sichergestellt werden. Eine Standortalternative kommt insofern nicht in Betracht. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen und der vorhandenen Bebauung sind auch Planungsalternativen nicht gegeben bzw. wären diese nur mit einem größeren Eingriff möglich.

Insgesamt ist festzustellen, dass die bereits vorhandene Wohnbebauung im Bereich „Jungental“ im ehemals planungsrechtlichen Außenbereich bereits prägenden Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild hat und ein Planungsbedürfnis hervorruft.

Die derzeitige verkehrliche Erschließungssituation und auch die planungsrechtliche Situation im Bereich „Jungental“ entsprechen keiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Entsorgungsfahrzeuge werden zum Rückwärtsfahren gezwungen, was aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig ist. Mit den Genehmigungen der Bestandsbebauungen wurde das Planungsermessen der Stadt bereits weitestgehend reduziert und einen Planungsbedarf ausgelöst.

2. Ausgangssituation und Einbindung der Planung an den Bestand

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Daaden „Jungental“ liegt unmittelbar am südöstlichen Rand des Stadtkerns Daadens. Die geplante Bebauung wird eine nahtlose Ergänzung vorhandener zentraler Straßenzüge in der kleinteiligen Altstadt sein.

Die Stadtmitte Daaden ist geprägt durch den großen Kreisverkehr der die Hauptkreuzung der beiden Landesstraßen abgelöst hat. Die L 280 „Betzdorfer Straße“ / „Saynische Straße“ und die L 285 „Herdorfer Straße“ / „Hachenburger Straße“ teilen den Ort in vier Teile. Das historische Stadtzentrum um die Kirche liegt im südöstlichen Viertel. Das Plangebiet schließt unmittelbar an diesen zentralen Siedlungsteil der Stadt an.

Der umgebende Freiraum um das Stadtzentrum wird im Weiteren von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie auf den Bergkuppen vorhandenen Nieder- und Hochwald geprägt.

2.2 Bestandsbebauung und Erschließung

Das Plangebiet gliedert sich grob in drei Teile:

Im Südwesten besteht eine aus verschiedenen baulichen Epochen stammende aufgelockerte Wohnbebauung, die von nur vorläufig, eher provisorisch hergestellten Straßen erschlossen ist.

Im zentralen Bereich bestehen neben der Straßenrandbebauung an den Straßen „Jungental“ und „Denkmalstraße“ sechs Wohngebäude, die nur in einem lockeren städtebaulichen Zusammenhang stehen. Auch hier ist die Erschließung nicht an neuzeitlichen Maßstäben sondern eher an den früheren landwirtschaftlichen Verkehrsfunktionen orientiert. Ausgenommen der Bestandsstraße „Jungental“, vom Einmündungsbereich Denkmalstraße bis Jungental Hausnummer 8, wurden sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch nicht erstmalig i.S. der §§ 123 ff. BauGB erschlossen.

Das Plangebiet wird durch die L 285 „Hachenburger Straße“, die „Denkmalstraße“ sowie die Gemeindestraße „Jungental“ äußerlich erschlossen.

Die Straße „Jungental“ führt unmittelbar in das Plangebiet hinein und wird im Rahmen der Bebauungsplanung als zentrale Ringstraße das Rückgrat des neuen Baugebietes. Der Knoten der „Hachenburger Straße“ mit der „Denkmalstraße“ ist verkehrsgerecht ausgebaut, während die Einmündung der Straße „Jungental“ auf die „Denkmalstraße“ unübersichtlich ist und für die zusätzliche Aufnahme des zukünftigen Wohngebietsverkehr ausgebaut werden muss.

Über die „Hachenburger Straße“ / „Herdorfer Straße“ (L 285) und die „Betzdorfer Straße“ / „Saynische Straße“ (L 280) ist das Plangebiet mit dem gesamten innerörtlichen, regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden.

Der öffentliche Personennahverkehr in Form des regionalen Linienbusverkehrs tangiert das Plangebiet nicht direkt. Jedoch befindet sich auf der „Hachenburger Straße“ in ca. 5 minütiger Fußwegeentfernung vom Plangebiet.

Der nichtmotorisierte Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) gelangt über die „Kirchhofgasse“ am Friedhof vorbei oder über die Straße „Jungental“ und die „Denkmalstraße“ auf kürzestem Wege ins Stadtzentrum mit allen seinen Versorgungseinrichtungen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde befürchtet, dass die Planung überdimensioniert und damit für die Anlieger zu teuer sei. Das Plangebiet wurde seitdem deutlich reduziert und bezieht sich nunmehr auf die Bestandsbebauung. Insgesamt wurden die Erschließungsstraßen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert.

Insgesamt werden eine größtmögliche gerechte Kostenverteilung und eine Kostenminimierung für die privaten Eigentümer angestrebt. Gemäß § 127 BauGB sind die Gemeinden zur Deckung ihres Erschließungsaufwandes verpflichtet. Die erschließungsbeitragsrechtliche Situation ist zwar keine maßgebliche Grundlage für das städtebauliche Planungserfordernis in diesem Bereich, es ist jedoch ebenso nicht gerechtfertigt, dass einzelne Grundstücke von einer Erschließungsbeitragspflicht, zu Lasten der Solidargemeinschaft, ausgenommen sind.

Ein Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht mit einer ersatzlosen Landabgabe durch die Eigentümer verbunden. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass die Gemeinden lediglich für bisher unbebaute Bereiche das Instrument der Bebauungsplanung wählen dürften. Dies ist aber gerade nicht die Intention der gemeindlichen Planungshoheit und den damit verbundenen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Vielmehr haben die Gemeinden die Möglichkeit auch bebaute Gebiete zu überplanen und dadurch die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die EAM Netz GmbH. Die bedarfsgerechte Versorgung kann für den Bereich des Plangebiets sichergestellt werden. Die bestehende Trafostation auf dem Grundstück in der Flur 21, Flurstück-Nr. 45/11 (Denkmalstraße), muss ggf. durch eine größere Trafostation ersetzt werden.

2.3.2 Trinkwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Verbandsgemeindewerken Daaden. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig bedarfsgerecht sicher. Gleiches gilt für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen im Brandfall.

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l / min (48 m³ / h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

2.3.3 Abwasser

In der anliegenden Gemeindestraße „Jungental“ verlaufen ein Regen- und Mischwasserkanal, die das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen des Plangebietes sowie des im Süden angrenzenden natürlichen Einzugsgebietes aufnehmen. Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Bereich (Planstraße B) über den bereits für die vorhandene Bebauung erstellten Mischwasserkanal. Die Schmutzwasserab- leitung erfolgt in die vorhandenen MW-Kanäle in der Jungental/Denkmalstraße. Hierüber ist das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz und somit an die Abwasserbehandlungsanlage des AZV Betzdorf-Kirchen-Daaden angeschlossen.

2.3.4 Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zum Friedewälder Bach. Vor der Einleitung in das Gewässer sorgt ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken für den gedrosselten Abfluss. Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der technischen Abstimmungen

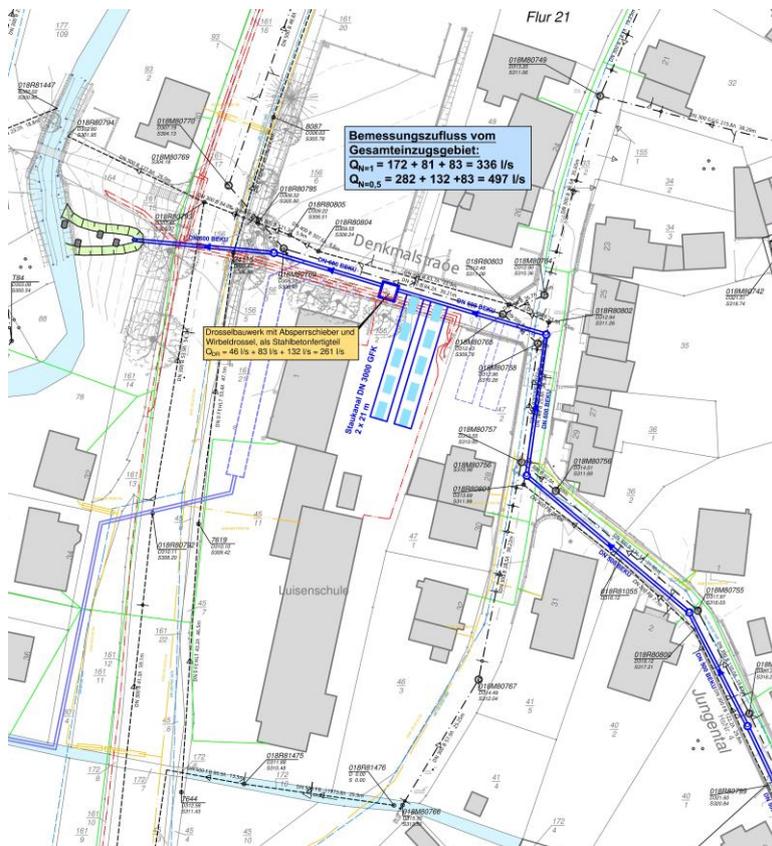
mit der SGD Nord erfolgt die hydraulische Bemessung der Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung. Die Regenwasserbeseitigung wird durch den Bebauungsplan konzeptionell gelöst. Inwieweit die Regenrückhaltung für das reduzierte Plangebiet erforderlich ist, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet gilt der bisherige Genehmigungsstand als Status-Quo fort (bestehendes Mischsystem). Für alle neu hinzukommenden baulichen Anlagen ist ein Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung und Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es folgt ein Ausschnitt aus der zentralen Entwässerungsplanung dieses Teils des Stadtgebietes Daaden. Der Planausschnitt zeigt die mit der SGD Nord in den Grundzügen abgestimmte Entwässerungsplanung für Niederschlagswasser aus dem Plangebiet „Jungental“ von der Straße „Im Jungental“ bis zum Vorfluter „Friedewälder Bach“. Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes sind lediglich flächen- und wassermäßige Anpassungen erforderlich.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Friedewälder Bach gewässerverträglich einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird dazu in einer Kanalleitung in der Straße Jungental zusammengeführt und unter einem Teilstück der Denkmalstraße nördlich entlang des Grundstückes der Luisenschule unter Einbeziehung eines Staukanals bis an den Bachlauf heran geleitet.

- Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.
- Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.



Auszug aus der Vorplanung Entwässerung (Stand: 03/2018)

2.3.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

2.3.6 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Daaden üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten. Für Wohnhäuser, die nicht unmittelbar durch ein Müllfahrzeug angefahren werden können, wurden entsprechende Müllsammelplätze am Abholtag im Bebauungsplan festgesetzt. Anfallender Bodenaushub aus dem Straßenbau und der Gebäudeerrichtung soll nach Möglichkeit örtlich wieder eingebaut werden.

2.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen wird das aus dem natürlichen Einzugsgebiet zufließende Oberflächenwasser über einen neu zu erstellenden Hanggraben entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zum vorhandenen Wegeseitengraben geführt. Dieser wird ebenfalls an das geplante Regenwassernetz angeschlossen und entwässert zum Friedewälder Bach.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Begleitend zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt worden, der die Ausgangslage des Plangebiets in Bezug auf Natur-, Landschafts- und Umweltaspekte untersucht und bewertet. In diesem Umweltbericht, der der Planbegründung als Anlage beigefügt ist, wurde eine Betrachtung aller im Gebiet vertretenen, natur- und landschaftsschutzrelevanten Schutzgüter vorgenommen und in Bezug zu den beabsichtigten Planinhalten gesetzt. Einzelheiten können dem Umweltbericht als Anlage zu der Planbegründung entnommen werden und sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden.

Detaillierte Ausführungen zum Natur- und Artenschutz sind darüber hinaus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 12/2019) und der Faunistischen und Floristischen Erhebung und Natura 2000-Vorprüfung (Stand: 12/2019) zu entnehmen, die ebenfalls als Anlagen der Begründung beigefügt sind.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Allerdings befinden sich mit der „Denkmalstraße 11“ und mit dem „Kriegerdenmal“ zwei Kulturdenkmäler in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Diese Denkmäler genießen Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Eine unmittelbare Beeinträchtigung liegt durch die vorliegende Planung nicht vor. Gem. § 13 Abs. 1 DSchG besteht für jegliche Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern eine Genehmigungspflicht.

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor der Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Daraus ergeben sich die folgenden Forderungen:

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 bis 21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail: lan-desarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261-8675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs.2 DSchG RLP).

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisverwaltung Altenkirchen als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Bei Maßnahmen und Planungen, die die Belange des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege berühren, ist die Denkmalfachbehörde von Beginn an zu beteiligen. Als Träger öffentlicher Belange sind ferner folgende Dienststellen zu beteiligen:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz und
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz.

2.7 Bergbau, Boden und Baugrund sowie mineralische Rohstoffe

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) gibt zum Planvorhaben folgende Stellungnahme ab:

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplans „Jungental“ kein Altbergbau dokumentiert ist. Außerdem erfolgt in diesem Gebiet kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Grundsätzlich kann im Stadtgebiet Daaden die Möglichkeit bestehen, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Unterlagen darüber können im Laufe der Zeit nicht überliefert worden sein bzw. durch Brände oder Kriegsgeschehen verloren gegangen sein. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben Hinweise auf Bergbau erkannt werden, sollte in jedem Fall ein Baugrundberater bzw. ein Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung hinzugezogen werden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- oder Umbauten sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Untersuchung miteinzubeziehen.

Gegen das Planvorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

2.8 Landwirtschaftliche Nutzung (Gebietsrelevante Emissionen)

Die auf dem Grundstück in der Flur 23, Flurstück-Nr. 30, betriebene Landwirtschaft sowie die aufstehenden baulichen Anlagen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

In Bezug auf den möglichen Konflikt Wohnnutzung / Landwirtschaft ergibt sich nachfolgende immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Bewertung:

Genehmigt ist vorliegend die Errichtung/Nutzung eines landwirtschaftlichen Geräteschuppens in einer Größenordnung von 72 m² Nutzfläche. Für darüber hinausgehende bauliche Anlagen, insbesondere für eine Tierhaltung im planungsrechtlichen Außenbereich, liegen der Verbands-

gemeindeverwaltung keine Genehmigungsunterlagen vor. Ein Geräteschuppen dieser Größenordnung und die Tatsache, dass das Gelände größtenteils verbaut und für eine Tierhaltung verwendet wird, suggeriert nicht, dass erheblich störende landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zum Einsatz kommen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten. Darüber hinaus war das angrenzende Flurstück-Nr. 11/3 zum Zeitpunkt der Genehmigung des landwirtschaftlichen Geräteschuppens bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Die grundsätzlich bei der Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehende TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen: [...] c) nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen [...].

Als eine solche Anlage ist der vorliegende landwirtschaftliche Geräteschuppen einzustufen. Allerdings ist zu betonen, dass die Ausnahme für landwirtschaftliche Anlagen keine Ausnahme von den materiellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bedeutet. § 22 BImSchG kennt keine Sonderregelungen für die Landwirtschaft. Im vorliegenden Planungsfall ist auf das planungsrechtliche und das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip zu verweisen. Gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Verursacherprinzip besteht die Pflicht, wonach der jeweilige Betrieb diesen entsprechend dem Stand der Technik zu betreiben hat. Beim planungsrechtlichen Verursacherprinzip gilt, dass die jeweils heranrückende Nutzung etwaig notwendige Schutzmaßnahmen umsetzen muss.

Die Stadt als Veranlasserin der Planung muss dementsprechend die Nachweise führen und erbringen, wonach ein verträgliches Nebeneinander der grundsätzlich konkurrierenden Nutzungsarten Wohnen und Landwirtschaft möglich ist. Im Rahmen der Beurteilung steht der Stadt das Recht zu, von einem vollständig dem Stand der Technik entsprechend geführtem landwirtschaftlichen Betrieb i.S. des § 5 BImSchG auszugehen. Außerdem kann sie sich bei ihrer Beurteilung und Abwägungsentscheidung auf die erteilte Baugenehmigung stützen. Dies ist für die weitere Bewertung von Bedeutung, da Abwehransprüche gegen eine heranrückende „konkurrierende“ Nutzung grundsätzlich nur rechtmäßig genehmigte Anlagen und Einrichtungen geltend machen können. Durch die erteilte Baugenehmigung ist aus Sicht der Stadt ausreichend sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die Bebauung rückt nicht näher an den naheliegenden landwirtschaftlichen Geräteschuppe heran als die Bestandsbebauung „Am Hahnenkopf 4“.

Des Weiteren ist auf den wirksamen Flächennutzungsplan zu verweisen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes waren insofern allen Verfahrensbeteiligten die siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der Stadt hinlänglich bekannt und erkennbar. Das Baugebiet liegt am künftigen südöstlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald an. Dies entspricht im Übrigen dem ortstypischen Charakter der im ländlichen Raum gelegenen Außenbereichsflächen. Die künftigen Eigentümer der am Rand des Außenbereichs gelegenen Grundstücke müssen daher mit den Auswirkungen der ortstypischen, landwirtschaftlichen Tätigkeit jederzeit rechnen.

Das VGH München hat mit Beschluss v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576 folgendes ausgeführt: *„Da Be-triebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen*

grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortssicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll (vgl. BR-Drs. 354/89 S. 49 f. zu § 5 BauNVO 1990). Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen [...].“

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts geht die Stadt von der Umsetzung eines verträglichen Nebeneinanders der (neu hinzukommenden) Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine Emissionsquellen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachteilig berühren.

2.9 Immissionsschutz

Lärm und Lärmschutz spielen in der Bauleitplanung im Abwägungsgebot und somit auch im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine wichtige Rolle.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind die „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt ca. 140 Meter von der stärker frequentierten „L 285“ entfernt und ist alleine durch die topographische Lage so abgeschirmt, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Anwohner des Bebauungsplangebietes „Jungental“ sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen. Insbesondere, da das Baugebiet „Jungental“ nur über eine einseitige Zufahrt verfügt, kann ein zusätzlicher Durchfahrtsverkehr, insbesondere durch LKWs ausgeschlossen werden. Durch Bautätigkeiten wird es zwar vorübergehend auch zu Mehrbelastungen durch LKW-Verkehr kommen, dies lässt sich jedoch in keinem Baugebiet vermeiden und führt zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung.

Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 (Beiblatt 1)

Für Verkehrslärm sind generell die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten, die nicht als Grenzwerte, sondern vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den „Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen sind.

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gilt danach ein Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum.

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Davon kann bei dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht ausgegangen werden. Es sind keine über das übliche Maß hinausgehende Verkehrs- und dadurch Lärmbelastungen zu erwarten, insbesondere da aufgrund der erforderlichen verkehrsrechtlichen Regelungserfordernisse nur eine reduzierte Geschwindigkeit zulässig sein wird.

Grenzwerte gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV)

Die planende Gemeinde hat in Bezug auf den Verkehrslärm daher stets auch die Grenzwerte der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), also die „einfach-rechtliche Schwelle“ der Gesundheitsgefährdung bzw. schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten.

Diese Verordnung richtet sich in Übereinstimmung mit der Ermächtigungsgrundlage des § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) grundsätzlich nur an diejenigen, der eine öffentliche Straße plant, deren Lärm auf eine benachbarte Bebauung ausstrahlt. Für den umgekehrten Fall der Ausweisung eines Baugebietes, auf das eine bereits vorhandene Straße durch Verkehrslärm einwirkt, gilt sie nach ihrem Wortlaut zwar nicht, bestimmt jedoch mit ihren Grenzwerten zumindest objektiv den Bereich der schädlichen Umwelteinwirkungen.

Auszug § 2 – Immissionsgrenzwerte – zur 16. BlmschV

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
59 Dezibel (A) tags 49 Dezibel (A) nachts

Grenze der Gesundheitsgefährdung (verfassungsrechtlich unzumutbarer Lärm)

In jedem Fall darf eine Gemeinde keine Bauleitplanung verfolgen, die dazu führen kann, dass Bürger/innen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind und die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, die sich zum Beispiel in Form von Herz-Kreislaufkrankungen, verminderter Leistungsfähigkeit und erhöhter Müdigkeit durch gestörten Schlaf auswirken kann. Der Gesundheitsschutz gem. Art. 2 Abs. 2 GG darf nicht berührt werden, da kein Lärmbetroffener es hinnehmen muss, Gesundheitsgefahren ausgesetzt zu sein.

Der verfassungsrechtlich kritische Bereich liegt bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Lärm, der den grundrechtlichen Gewährleistungsgehalt beeinträchtigt, ist nicht im Wege der Abwägung überwindbar.

Insbesondere nachts sind vorliegend keine regelmäßigen Störungen oder Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten, gerade da es sich, wie bereits beschrieben, um keine Durchfahrtsstraße handelt. Ausgehend von der Wohnnutzung und dem damit einhergehenden üblichen Verkehrsaufkommen, wie es im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen ist, sind keine darüber hinausgehenden beeinträchtigenden Faktoren erkennbar.

2.10 Wald und Forst

Die Untere Forstbehörde weist in ihrer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB auf folgendes hin:

Nach § 3 Abs.1 Landeswaldgesetz (LWaldG) „Begriffsbestimmungen“ ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 ha und einer Mindestbreite

von 10 Metern Wald im Sinne des Gesetzes. Daher ist auch bei einem rechtsgültigen Bebauungsplan und vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Rodungsgenehmigung beim Forstamt Altenkirchen zu beantragen.

Ein Bebauungsplan hat diesbezüglich keine konzentrierende Wirkung und ersetzt daher keine Umwandlungsgenehmigung (Rodungsgenehmigung). Nach § 14 Abs.1 LWaldG „Erhaltung und Mehrung der Wälder“ darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden.

Darüber hinaus sind nach § 3 Abs.1 LBauO RLP bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, im Sinne des § 1 Abs.1 LBauO RLP so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Daher sollte ein Sicherheitsabstand von 30 Metern zum Waldrand eingeplant und berücksichtigt werden.

Auch birgt jede Bebauung, unabhängig davon, ob es sich um eine private oder gewerbliche Baumaßnahme handelt, in unmittelbarer Nähe zum Wald von Anfang an ein hohes Maß an Konfliktpotenzial, welches in Konsequenz fast ausschließlich zu Lasten des Waldes und seiner Besitzer geht.

Daher ist das Forstamt Altenkirchen hinsichtlich evtl. Einschränkungen des Waldbesitzes auf den angrenzenden Flurstücken zu keinen Zugeständnissen bereit. Vielmehr wird erwartet, dass sofern dies zum Tragen käme, die zukünftigen Bauherren neben einer Haftungsverzichtserklärung auch einen Verzicht auf künftige Forderungen gegenüber den Waldbesitzern erklären.

2.11 Landschaftsplanung / Sonstige Fachplanungen

Die Verbandsgemeinde Daaden verfügt über einen Landschaftsplan. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan Daaden - Entwicklungskonzeption - stammt aus dem Jahre 2006 und ist seither nicht angepasst worden. Im Bereich des südlichen und östlichen Plangebiets stellt er Flächen für Wohnbebauung dar, die hier gleichzeitig für die Entwicklung von Natur und Landschaft als Freiflächen von landschaftsästhetischer Bedeutung sind (Da5a und Da5d). Da der Flächennutzungsplan hier aber auf einer der letzten geeigneten Freiflächen Wohnbebauung vorsieht, geht diese Darstellung der landschaftsplanerischen Zielsetzung im Range vor. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jungental“ werden die bestehenden Darstellungen des Landschaftsplanes angepasst.

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets Nr.14 sowie in dessen näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

2.12 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich teilweise im Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Daaden.

Zur dahingehenden Neuordnung der Grundstücke, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, sind zu einem späteren Zeitpunkt Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegungsverfahren) durchzuführenden. Der Beschluss zur Anordnung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrates am 18.01.2023 gefasst.

Eine Verpflichtung zum Verkauf der Flächen entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

2.13 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, ist dieser nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie zu verbringen.

Derzeit liegen der zuständigen Behörde für Bodenschutz, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur keine Hinweise vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

3. Planungskonzept

3.1 Vorüberlegungen

Das Hauptziel der Planung ist die Abrundung und wohnbauliche Weiterentwicklung des erweiterten Stadtzentrums der Stadt Daaden. Das Plangebiet ist als Standort für die weitere Wohnungsbauentwicklung der Stadt hervorragend geeignet. Aufgrund der Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, von Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf, gastronomischen, gesundheitlichen und sonstigen dienstleistungsbezogenen Angeboten sowie der Nähe zu schulischen Einrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, besteht eine besonders hohe Priorität zur Umsetzung gerade dieser Planung in der Stadt Daaden.

Ein weiteres wichtiges Ziel besteht in der Herbeiführung einer städtebaulichen Ordnung für das zu einem Teil zunächst ungeordnet bebauten Gebietes. Die Erschließung ist teilweise nur in Ansätzen vorhanden und in der Regel nicht verkehrsgerecht. Die Planung verfolgt das Ziel, den gesamten Bereich unter Berücksichtigung der teilweise schwierigen topografischen Verhältnisse in ein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept einzubinden und damit die Voraussetzung für eine wohngebietsgerechte Verkehrserschließung Sorge zu tragen.

Das Verkehrskonzept schafft eine Hierarchisierung der Erschließungsstraßen und muss darauf ausgerichtet sein, an den jeweiligen Erschließungsnotwendigkeiten orientiert nur so viel Straße wie nötig vorzusehen aber dabei die örtlichen topografischen Gegebenheiten und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht außer Acht zu lassen.

Die innere Erschließung und vorgeschlagene Grundstücksaufteilung soll auch hinsichtlich des Erschließungsflächenanteils innerhalb des Baugebietes möglichst wirtschaftlich sein, ohne dabei die bestehenden Eigentumsstrukturen in unverhältnismäßiger Weise zu beeinträchtigen.

Mittel- bzw. langfristig wird weiterhin das Ziel verfolgt, die Ortslage südöstlich des Stadtzentrums harmonisch und angemessen weiterzuentwickeln. Das heißt, dass im Plangebiet nur Wohnungsbauten mit angepasster Kubatur, Stellung zum Gelände und zur Höhenlage vorgesehen werden sollen. Außerdem soll die Planung zumindest für ein Mindestmaß an gestalterischer Rücksichtnahme auf den nahen historischen Stadtkern sicherstellen, wenngleich im Übrigen ein nicht zu kleines Maß an Gestaltungsfreiheit beim Bürger verbleiben soll.

Natur und Landschaft sind zu schonen. Der Bebauungsplan dehnt sich nur auf solche Bereiche aus, die nicht unter besonderem Landschafts- oder Naturschutz stehen und vermeidet den Eingriff in besonders schwierige Topografie in der nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand und unter beträchtlichem Eingriff in den gewachsenen Boden Bebauung und Erschließung entstehen könnte.

Ein weiterer Aspekt der Planung ist die Aufrechterhaltung der Zugänge in den freien Landschaftsraum bergseitig des Plangebietes. Die Zuwegungen in die umgebende Wald- und Wiesenflur sowie der entsprechenden Wander- und Wirtschaftswege müssen im Bebauungsplan abgesichert sein.

3.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes:	23.748 qm

davon: Nettobauland WA:	20.348 qm
Öff. Verkehrsfläche:	3.388 qm
davon: besonderer Zweckbestimmung:	953 qm
Flächen für Versorgungsanlagen (Müll):	12 qm

3.3 Geplante Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde die Anregung vorgetragen, eine Zufahrt in das Plangebiet über das Bebauungsplangebiet „Kalkstück“ bzw. „Ströther Börnchen“ zu führen. Diese muss bereits aus straßentechnischen Gründen (zu steile Hanglage) ausscheiden. Hinzu kommt, dass diese zusätzliche verkehrliche Erschließung einen weiteren (vermeidbaren) Eingriff in den Naturhaushalt darstellen würde. Der Baumbestand westlich des Plangebietes müsste in erheblichem Umfang dezimiert werden. Dem technischen Erschließungsaufwand und dem zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt steht auf der anderen Seite allenfalls der geringfügige Nutzen einer weiteren Erschließungsstraße gegenüber, die für eine sichere Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich ist. Den öffentlichen Interessen am Fortbestand des Baumbestandes und an einer Eingriffsminimierung, also den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes insgesamt, sind in diesem Zielkonflikt eine höhere Gewichtung beizumessen. Vor diesem Hintergrund verbleibt es bei der Zufahrt ins Plangebiet über die Straße „Jungental“. Hinzu kommt, dass diese Zufahrtsmöglichkeit durch die Verkleinerung des Plangebietes ohnehin ausscheidet. Die Plangebietsverkleinerung erfolgte unter anderem aufgrund der Hochwertigkeit der Flächen (gesetzlicher Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG).

Der Landesbetrieb Mobilität Diez hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB einen Nachweis gefordert, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen schadlos über den Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Stand 12/2023), die als Anlage zur Begründung beigefügt ist, wurde nachgewiesen, dass die prognostizierten Zusatzverkehre über die Knotenpunkte K 1 – L 285 Hachenburger Straße / Im Kirdorf / Denkmalstraße und K 2 – Denkmalstraße / Jungental in ihrer derzeitigen Ausbauf orm leistungsfähig und mit großen Reserven abgewickelt werden können. Die Prognose legt dabei die ursprüngliche Planung zu Grunde und geht dabei von bis zu 100 neuen Bauplätzen aus.

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt daher über die Hachenburger Str. (L 285) und die Denkmalstraße.

3.3.2 Innere Erschließung

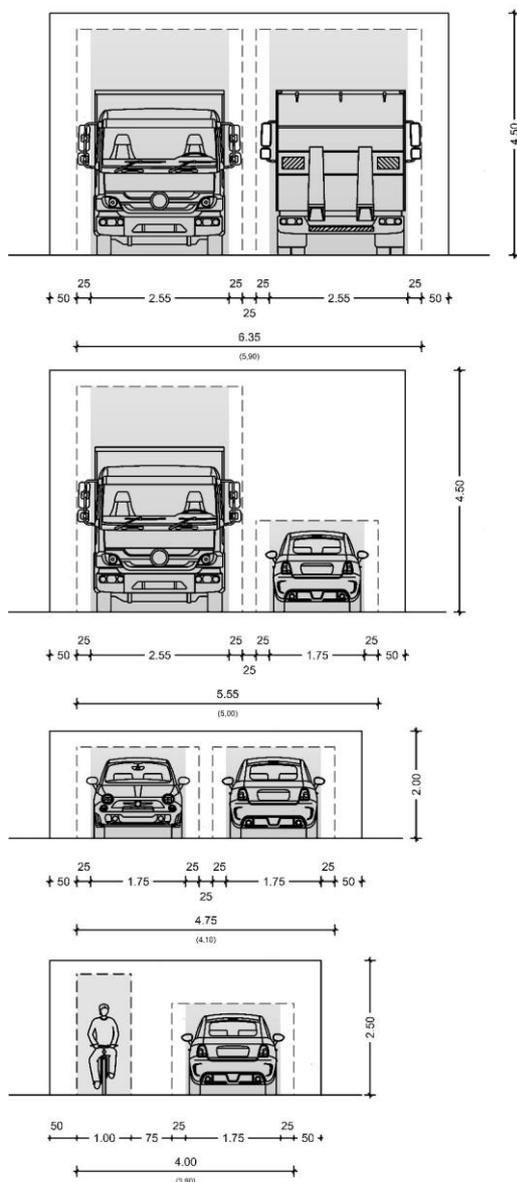
Im Bebauungsplangebiet Nr.14 der Stadt Daaden „Jungental“ bestehen aus topografischen, eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nur enge Spielräume für die verkehrsgerechte Anlage der erforderlichen Erschließungsstraßen.

Die Planung folgt dem Leitsatz: soviel Straßenbreite wie erforderlich und so wenig wie verkehrstechnisch möglich.

Die Verkehrserfordernisse sind eng mit der Bestimmung der jeweiligen Straßenräume, der erwarteten Verkehrsbelastung und der Nutzungsansprüche an den Straßenraum verbunden. Hieraus ergibt sich eine gewisse Hierarchie der Erschließungsstraßen im Plangebiet.

Ausgangspunkt aller Überlegungen muss daher zunächst eine Verständigung über den Platzbedarf der Fahrzeuge, die den Straßenraum nutzen sollen, sowie deren Raumbedarf bei einem sicheren Verkehrsablauf sein.

Aus diesem Grunde werden im Folgenden zunächst die Breitenanforderungen an den Straßenraum für verschiedene Fahrzeugbegegnungsfälle dargestellt.



Wie dargestellt ergeben sich bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen die folgenden Fahrbahnbreiten:

Lkw/Lkw: 5,90m - Lkw/Pkw: 5,00m - Pkw/Pkw: 4,10m - Pkw/Rad: 3,80m

Ferner ist zu begründen, auf welche Weise die aufgrund des bewegten Geländes vielfach entstehenden Böschungsflächen im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraßen im Bebauungsplan behandelt werden sollen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ist der § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Festsetzung von Flächen für Straßenböschungen nicht voraussetzt, dass die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer mit der Festsetzung einverstanden sind. Durch die Festsetzung alleine begründet sich noch keine Rechtspflicht der Grundstückseigentümer, die Errichtung und Unterhaltung der Straßenböschung durch den Straßenbaulastträger auf ihren Grundstücken zu dulden. Im Regelfall greift die Straßenplanung im Bebauungsplangebiet „Jungental“ nur dort in die angrenzenden Grundstücke ein, wo im Rahmen des beabsichtigten Umlenkungsverfahrens neue Grundstückszuschnitte entstehen werden. Es gibt nur eine sehr begrenzte Anzahl an Fällen, in denen in bebaute Grundstücke durch Böschungsflächen eingegriffen werden muss. In jedem Fall ist darauf geachtet, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht in überbaubare Grundstücksflächen eingreifen.

Die Festsetzung von Straßenböschungen auf den Privatgrundstücken ist aufgrund der topografischen Geländesituation durchweg städtebaulich erforderlich.

Dementsprechend werden auf der Grundlage der Straßenplanung die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB festgesetzt.

Gemeindestraße „Jungental“

Der Bebauungsplan setzt die zur Erschließung erforderlichen Gemeindestraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Das gesamte Plangebiet bindet an der bereits in Ansätzen vorhandenen Gemeindestraße „Jungental“ an. Diese Straße beginnt an der Einmündung in die „Denkmalstraße“. Der erste Straßenabschnitt weist eine Breite zwischen 4,60 m und 5,10 m auf. Die spitzwinklige Einmündung in die „Denkmalstraße“ wird verbreitert und damit verkehrsgerecht ausgebaut. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem anliegenden Grundstückseigentümer liegt bereits vor. Die relativ geringe Fahrbahnbreite kann hier aufgrund der bestehenden Bebauung nicht verbreitert werden. Die Stadt verzichtet damit explizit darauf in die Eigentumsverhältnisse der links- und rechtsseitigen Anlieger einzugreifen. Die Fahrbahnbreite ist gleichwohl ausreichend dimensioniert, um den gesamten Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet aufzunehmen. Der Abschnitt ist mit 70 Metern Länge relativ kurz und trotz seiner leicht gebogenen Straßenachse ausreichend gut einsehbar, so dass hier nicht im gesamten Verlauf der Begegnungsverkehrsfälle Lkw / Lkw und Lkw / Pkw garantiert werden muss.

Nach der gültigen Straßenbaurichtlinie RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) gilt für Wohnwege von einer Länge bis 100m und ausschließlich anliegender Wohnnutzung bei einer maximalen Verkehrsstärke von 150 Kfz/h eine benutzbare Breite des Straßenraums von 4,50m als noch vertretbar.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße „Jungental“ ist ausreichend, um die hier regelmäßig auftretenden Begegnungsfälle Pkw/Pkw und Pkw/Lkw bei angepassten Fahrgeschwindigkeiten von weniger als 40 km/h sicher und reibungslos abwickeln zu können. Gleichwohl handelt es sich in Bezug auf das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplangebietes um eine Engstelle. Hier muss für die seltener vorkommenden Begegnungsfälle Lkw/Lkw insofern Vorsorge

getroffen werden, dass die bergauf führende Fahrtrichtung Vorrang erhält. Mit Hilfe dieser Maßnahmen verkehrsordnungsrechtlicher Art ist die Gemeindestraße „Jungental“ eine funktionsfähige Erschließung des Plangebietes. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung betrifft jedoch die nachfolgenden Planungsebenen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aufgrund der Topographie und den herausfordernden Erschließungsverhältnissen wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung bereits eine Straßenvorplanung in Auftrag gegeben, die die Umsetzbarkeit der Planung nachweist. Der Entwurf der Vorplanung der Verkehrsanlagen (Stand: 01/2024) ist als Anlage der Begründung beigefügt.

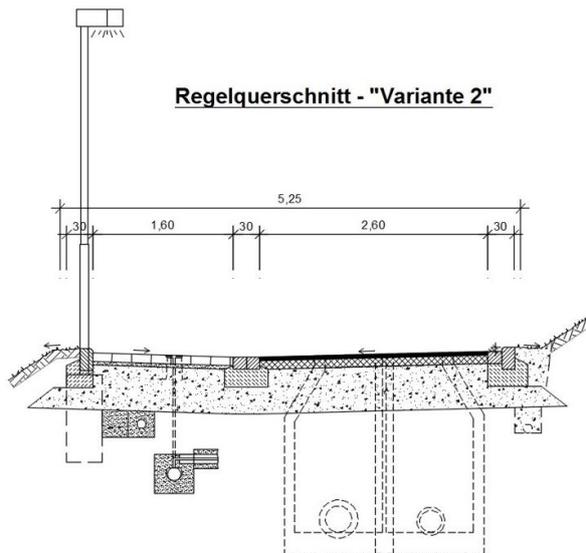
Planstraßen B und C

Die Planstraße B zeigt den verkehrsgerecht ausgestalteten Ausbau des bisher vorläufig hergestellten Anliegerweges „Am Hahnenkopf“ im Bereich der Gemarkungsbezeichnung „Auf dem Hühnerfeld“, der bisher 5 Wohnanwesen erschloss. Der Bebauungsplan sieht vor, dass in diesem Bereich zukünftig bis zu 14 Wohngebäude angebunden werden. Für diese Erschließungslast bedarf es aus verkehrstechnischer Sicht eines entsprechenden Ausbaus in Form der geplanten Planstraße B. Die Straße wird aufgrund ihrer geringen Verkehrsbedeutung mit einer Gesamtbreite von 4,75 m ausgebaut.

Dies dient vor allem der Schonung der anliegenden Wohngrundstücke und ist in Anbetracht der geringen Verkehrsbedeutung und der günstigen Sichtverhältnisse vertretbar. Die Straße weist nunmehr eine Wendeanlage auf, in der auch Versorgungsfahrzeuge wenden können. Von dieser wird im weiteren Verlauf die vorhandene Ringstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Ausbau, weitergeführt. Diese Maßnahme ist der Tatsache geschuldet, dass der Verkehrsraum hier besonders unübersichtlich und schmal ist, nicht verbreitert werden kann und vor allem im Einmündungsbereich auf die Planstraße A ein hohes Maß an vorsichtiger Fahrweise gefordert ist. Aus diesem Grunde wird auch eine Einbahnstraßenregelung in diesem Teil der Straßenverbindung umgesetzt und zwar in Richtung Norden und Osten bis zum Wendehammer.

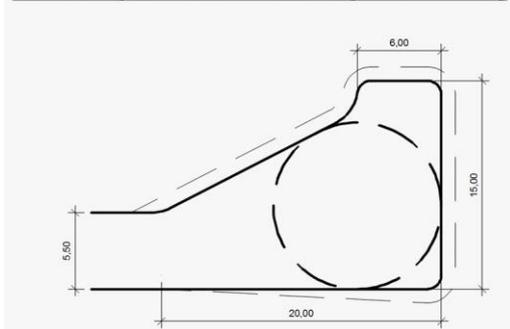
Die Planstraße C dient der Anbindung vorhandener Bestandsbebauung im Südwesten des Plangebietes. Die bisherige vorläufig ausgebaute Erschließung soll im Zuge der Bauleitplanung verkehrsgerecht geplant werden. Sie ist auf die Erschließung der Bestandsgrundstücke beschränkt und bewegt sich weitgehend in den Katastergrenzen der vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen. Auch hinsichtlich der Höhenlage bleibt die Planstraße wie im Bestand vorhanden. Die Planstraße D wird im Zuge des Bebauungsplans nicht weiter überplant. Es handelt sich hier um die bestehende Gemeindestraße „Kirchhofgasse“, die in ihrem Ausbau unverändert bleiben soll. Eine verkehrliche Zuwegung zum Plangebiet soll über die „Kirchhofgasse“ nur in besonderen Fällen als „Notzufahrt“ ermöglicht werden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen werden nicht als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern werden im WA-Gebiet jeweils Bestandteile der anliegenden Wohngrundstücke und als Aufschüttung bzw. Abgrabung im Bebauungsplan festgesetzt.



Beispiel der Erschließungsanlagen:
hier: Wendeanlagen

Wendeanlage nach RASt für 3-achsiges Müllfahrzeug



Die Stichstraße B soll über eine verkehrstechnisch geeignete Wendeanlage verfügen. Da die Müllentsorgung wohnungsnah erfolgen soll und ein Vorbringen der Abfallbehälter zu einem mehr als 100m entfernten Aufstellort nicht sachgerecht wäre, muss das dreiachsige Müllfahrzeug das Bemessungsfahrzeug für den Flächenbedarf der Wendehämmer sein. Die Erschließungsstraße „Am Hahnenkopf“ mündet ebenfalls in einer Wendeanlage, um auch die Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Bebauungsplangebiet zu gewährleisten.

3.3.3 Leitungsgebundene Erschließung/Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der leitungsgebundenen Erschließung wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.3 verwiesen, in dem die Einbindung der Entwässerungskonzeption an den Bestand dargelegt wird.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. in Abänderung des Nutzungskatalogs gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO entsprechend der untenstehenden Aufführung, festgesetzt.

WA1-Gebiet - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde angeregt, das Plangebiet ganz oder teilweise als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Der Rat der Stadt Daaden hat diese Anregung verworfen und zwar mit folgender Begründung:

Die Stadt ist als Trägerin der Planungshoheit in der Festlegung und Gestaltung ihrer Planungsziele frei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Bereich einer städtebaulich sinnvollen und bestandsangepassten Nachverdichtung zuzuführen. Es ist richtig, dass insbesondere der hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen Rechnung getragen werden soll. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes jedoch nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden die Attraktivität und die Wohnqualität durch eine vielseitige Nutzung gesteigert. Es gibt keine städtebauliche Rechtfertigung dafür, warum beispielsweise Anlagen für kirchliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich nicht auch regelzulässig sein sollten. Es ist beabsichtigt, eine differenzierte Nutzungs- und Versorgungsstruktur zu schaffen, um den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger in einem bestmöglichen Maße Rechnung zu tragen.

Für ein neues Quartier, wie das vorliegende, ist die Ermöglichung der zusätzlichen Nutzungen über die reine Wohnnutzung hinaus sinnvoll. Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit kein „Schlafquartier“ am Rand von Daaden werden, sondern aktiv zur Wohnqualitätssteigerung der Stadt beitragen. Hierzu zählt neben der Ansiedlung einer gewissen Versorgung mit z.B. Dienstleistungen, Gastronomie und Lebensmittelhandwerk auch die Möglichkeit einer Nutzung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Damit wird sowohl für das neue Allgemeine Wohngebiet als auch für die umliegenden Bewohner und Arbeitenden ein neues Angebot bauplanungsrechtlich ermöglicht. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung und der Funktion eines kooperierenden Grundzentrums.

Die nichtzulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da insbesondere Tankstellen zusätzlichen Verkehr anziehen und Gartenbaubetriebe oftmals mit LKW-Verkehr in Verbindung stehen, der nicht durch das Stadtzentrum geleitet werden soll. An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan wird aus den dargestellten Gründen festgehalten.“

Insbesondere die Nutzung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen soll im gesamten Plangebiet möglich bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Darüber hinaus soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in ländlichen Bereichen nach wie vor eine Tendenz zu größeren Baugrundstücken besteht. Durch eine maßvolle Reglementierung soll eine möglichst verträgliche und flächenschonende Bebauung ermöglicht werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Reihe von Bestandswohngebäuden. Die Wohngrundstücke weisen in der Regel eine Flächengröße auf, die unterhalb einer GRZ von 0,25 liegt. Ansonsten gilt der Bestandsschutz für bestehende bauliche Anlagen. Damit wird erreicht, dass ein gewisses Maß an Freifläche im Baugebiet erhalten bleiben muss.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird korrespondierend mit der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der als Höchstmaß vorgesehenen Zulassung von maximal 2 Vollgeschossen erlaubt die festgesetzte Geschossflächenzahl für die Geschossfläche aller Vollgeschosse genau die zweifache Ausnutzung der Gebäudegrundfläche.

Anzahl der Vollgeschosse

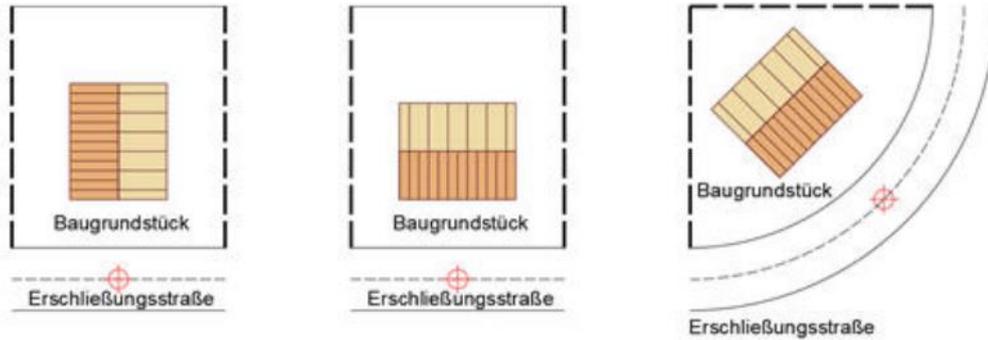
Die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Gemäß § 2 Abs.4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Vollgeschosse Geschosse, die über der Geländeoberfläche liegen und über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bis Oberkante der Decke des Obergeschosses bzw. zur Oberkante Dachhaut gemessen. Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls an der Bestandsbebauung und soll die Eingriffe in das Landschaftsbild reduzieren.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf die Topographie des Plangebietes und die Bestandsbebauung wird auch die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen verbindlich festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 11,5 m nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung). Auch hier gilt Bestandsschutz für bereits bestehende und ggf. bereits höher errichtete Anlagen.

Gemessen wird an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage (in Metern über NHN) der Straßenachse nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.



Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika festgesetzt.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) wird die Erschließungsstraße, von der die Zufahrt zum Baugrundstück angelegt ist, als Bezugspunkt festgesetzt.

Für die im WA liegenden Grundstücke, die an die bereits bestehende Erschließungsstraße „Jungental“ als Erschließungsstraße angrenzen, ist die Höhenlage der bestehende Verkehrsfläche als unterer Höhenbezugspunkt maßgeblich.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden und Höhenunterschieden in der Bebauung vorgebeugt werden. Die Höhenstaffelung orientiert sich an der Topographie des Geländes und bildet so eine sinnvolle Höhenabstufung.

Die Straßenachsen der Planstraßen mit Höhenlage in m ü. NHN werden aufgrund der vorliegenden Straßenvorplanung als Basiswert zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB verbindlich festgesetzt und sind somit als fester unterer Bezugspunkt geeignet und hinreichend bestimmt.

4.3 Bauweise und Hausformen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine Veranlassung. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 0,5 m vor die Baugrenze kann im Einzelfall zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge. Es sind Einzelhäuser bis maximal 20,0 m Gebäudelänge und Doppelhaushälften bis maximal 15,0 m pro Einzelgebäude zulässig.

Die Baugrenzen bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für

individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung mit einzelnen dominierenden Gebäuden zu.

Die Baufenster sind bewusst gewählt, damit zum einen individuelle Gebäudeplatzierungen ermöglicht werden, was in Anbetracht der zum Teil schwierigen Geländesituation und der auch vor dem Hintergrund des Bemühens um eine möglichst günstige Positionierung der Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie eine Leitlinie der Planung darstellt. Zum anderen wird die Bebauung schon alleine durch den Zwang zu einer möglichst kostensparenden Erschließung und die Grundstücksaufteilung, die sich durch das Umlegungsverfahren ergeben wird, nicht zu ungewollten Ausuferungen führen.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass keine zu großen, zu massiven Baukörper oder solche mit einer Länge entstehen können, die das städtebauliche Gesamtkonzept sowie das Landschaftsbild und damit den Charakter der kleinteiligen Umgebungsbebauung stören.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise liegt ebenfalls darin begründet, dass eine zu massive Bebauung/Verdichtung zum Schutz des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden soll und auch der Bestand in das Bebauungsplankonzept integriert werden soll.

4.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Ergänzungen der Planzeichen festgesetzt werden. Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass je Einzelhaus nur bis zu 2 Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Gebäude, also je Haushälfte, zulässig.

Die besonderen städtebaulichen Gründe bestehen zum einen in dem Umstand, dass die Vorprägung des Ortsteils durch die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe so kleinteilig ist, dass Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen störend wirken und zu Spannungen mit der Bestandsbebauung führen würden. Ferner ist zu nennen, dass eine größere Anzahl von Wohnungen auch zu einer vermehrten Anzahl an Pkw's und damit zu größerer Verkehrsbelastung führen würde. Dies soll aufgrund der begrenzten Kapazitäten im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet über die Straße „Jungental“ auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zudem wird festgesetzt, dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Einsehbarkeit) aber auch zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens, der Abstand von Garagen und Carports zum Straßenrand mindestens 2 Meter betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Dies insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen, um eine Errichtung der Garagenseitenwand direkt an der Straße zu verhindern.

4.6 Klimaangepasstes und ressourcenschonendes Bauen

Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt werden. In der einschlägigen Kommentierung des Baugesetzbuches wird hierzu folgendes ausgeführt (sh. Ernst/Zinkahn/Bielenberg Rd.-Nr.41):

„Eine Festsetzung bezüglich der Stellung baulicher Anlagen ist nur aus städtebaulichen Gründen möglich, zum Beispiel zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Nutzung von solarer Strahlungsenergie, Sicherung einer Durchlüftung von Siedlungsbereichen, Sicherung einer erhaltenswerten Ansicht, Minderung von Immissionen.“

Die Festlegung einer Hauptfirstrichtung kann jedoch bei modernen Anlagen zur Sonnenenergienutzung kontraproduktiv sein, da eine reine Südausrichtung –zumal in einem stark bewegten Gelände– nicht immer die effizienteste ist. Mit einer bewussten Nicht-Festsetzung wird daher eine individuelle Ausnutzung für jedes Gebäude sichergestellt. Außerdem sollte bedacht werden, dass die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung üblicherweise getroffen wird, um ein geordnetes Straßenbild / Ortsbild Sorge zu tragen. Dieses städtebauliche Ziel kann konträr zu einer sonnenstandsgerechten Gebäudeausrichtung sein.

Allerdings werden klimawirksame Maßnahmen zur Regelung der Begrünung in den Vordergrund der Planung gerückt.

So wird durch textliche Festsetzung geregelt:

Pro angefangene 300 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Darüber hinaus wird die Regelung des § 10 Abs. 4 LBauO nachrichtlich in den Textfestsetzungen aufgenommen, wonach nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Damit soll eine größtmögliche Erhaltung des Landschaftsbildes ermöglicht und der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt minimiert werden. Zudem trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet bei und trägt zu einer verträglichen Versickerung des Niederschlagswassers bei.

Außerdem wird durch Aufnahme eines Passus zur Realisierung von regenerativen Energien und der Flachdachbegrünung in den Hinweisen im Zusammenhang mit den Textfestsetzungen diese Nutzungen besonders hervorgehoben.

So kann in einem geeigneten und angemessenen Maße den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, ohne andere Belange in ungerechtfertigter Weise niedriger zu gewichten.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten (*gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO*) besteht zudem die Möglichkeit, in gestalterischer Weise auf die Bebauung Einfluss zu nehmen, was im Einzelfall positive Auswirkungen auf das Klima haben kann. Mit den örtlichen Gestaltungsvorschriften wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung vorzugeben oder Besonderheiten des Ortsbildes zu schützen. Eine Vorgabe der zulässigen Farbspektren bei der Gestaltung der Gebäudefassaden ist vorliegend aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und schränkt den Bauherrn darüber hinaus in einer unangemessenen Weise ein.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im Plangebiet sind drei Bereiche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, B und C), jeweils zugunsten der angrenzenden Eigentümer, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandssicherung und der langfristigen Gewährleistung einer Zufahrtsmöglichkeit (auch bei einer etwaigen Grundstücksteilung) auf das jeweilige Grundstück.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Hinsichtlich der Dachform wird den Bauherren ein maximaler Gestaltungsspielraum eingeräumt. Mit Hilfe dieser baulichen Elemente kann sowohl gestalterisch auf das Ortsbild eingewirkt und andererseits auch die Nutzung von regenerativen Energien auf der Dachfläche sichergestellt werden. Um hier einen möglichst weitgehenden Spielraum zu belassen, gerade auch vor dem Hintergrund der widerstreitenden Planungsziele und der bewegten Topografie des Plangebietes, wird die Dachneigung auf den Neigungswinkelbereich von 0 Grad bis 42 Grad festgelegt. Damit sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Weitergehende Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Dachform, sollen unter Berücksichtigung der in Art.14 GG verankerten Baufreiheit jedoch nicht getroffen werden.

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Es wird verbindlich festgesetzt, dass je Wohneinheit auf den Baugrundstücken 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind. Die Erschließungsstraßen sind bewusst schmal und damit platzsparend geplant, wodurch das Parken im Straßenraum möglichst verhindert werden soll. Insofern stellt die Forderung 2 Stp./WE keine besondere Härte für die zukünftigen Bauherren dar. Es soll eine Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden, die der Lage ländlichen Lage der Stadt Daaden und der vorhandenen Infrastruktur gerecht wird. Aufgrund der großzügig zugeschnittenen Baugrundstücke ist die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit ohne weiteres möglich.

Spielplatz

Auf die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Der nächstliegende Spielplatz befindet sich in nur 400 m Entfernung zum Plangebiet (Spielplatz Strötherweg) und ist in ca. 6 Gehminuten erreichbar.

4.9 Hinweise

Die Hinweise in den Textfestsetzungen haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung und weisen auf einschlägige und stets zu beachtende Gesetze hin, die unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einzuhalten sind.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Durchführung der Planung hat zunächst die Konsolidierung und bauplanungsrechtliche Absicherung der bestehenden baulichen Anlagen und deren Nutzungen zum Ziel. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher darauf gerichtet, die gegenwärtige Situation in Bezug auf

Art und Maß der baulichen Nutzung aufzugreifen und daraus Maßgaben für die bauliche Entwicklung abzuleiten.

Dies hat zum einen zur Folge, dass die bestehenden baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen werden die Erschließungsanlagen verbessert und auf der Grundlage des Bebauungsplans bestimmungsgerecht endgültig hergestellt. Dieser Umstand hat im Nachgang der Planung zur Folge, dass die Erschließungsanlagen dann beitragsrechtlich abrechnungsfähig werden und auch die bestehenden Wohngebäude erstmalig zu Erschließungsbeiträgen veranlagt werden. Dies trifft in gleicher Weise auch für die noch nicht bebauten Grundstücke zu, sodass für Alt-Bewohner wie für Neu-Bewohner des Bereichs „Jungental“ eine Gleichbehandlung gewährleistet wird.

Darüber hinaus wird der Eingriff auf die vorhandenen Eigentumsstrukturen möglichst geringgehalten, was sich insbesondere in der Verkehrskonzeption zeigt. Die Stadt Daaden hat den Fortbestand an den seit Jahrzehnten bestehenden Eigentumsflächen, insbesondere im Bereich der Erschließungsstraße „Jungental“, höher gewichtet, als die generellen Aspekte der Sicherheit und der Leichtfertigkeit des Straßenverkehrs. Der Plangeber ist nicht gezwungen, stets die Standards der einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke einzuhalten, wenn im konkreten Fall bei einer „Minderlösung“ jedenfalls die Anforderungen an eine verkehrssichere Ausgestaltung der Straße hinreichend gewahrt sind (vgl. etwa OVG Münster, Urt. v. 03.12.2003 – 7a D 42/01.NE.). In diesem Fall erfolgt die Ausgestaltung der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte zugunsten der privaten Interessen.

5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr.14 haben auch Auswirkungen auf das kommunale Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen. Wenn man davon ausgeht, dass in der Endausbaustufe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 10 neue Einfamilienhäuser entstehen können und man eine Belegungsdichte von 4 Personen je Haus annimmt, dann handelt es sich um ca. 40 zusätzliche Einwohner. Diese werden auch einen Beitrag dafür leisten, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie zum Beispiel Kindergärten, Schulen, etc. der Stadt Daaden bzw. der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf stärker ausgelastet werden.

5.3 Verkehr

Das zusätzlich durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen ist durch das außerhalb des Plangebietes vorhandene Straßennetz zu bewältigen. Die reibungslose Abführung des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet über die Gemeindestraßen „Jungental“ und „Denkmalstraße“ auf die klassifizierten Landesstraßen L 285 und L 280 ist nach der angesprochenen Ausbaumaßnahme im Bereich der Einmündung „Jungental/Denkmalstraße“ zu erwarten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungszusammenhangs im Stadt-zentrumsbereich Daadens in Bezug auf die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur relativ günstig gelegen. Die bereits vorhandene etwas verstreut liegende Bebauung ist in Bezug auf die Leitungsmedien bereits erschlossen. Für die Neubaubereiche müssen die Versorgungsträger entsprechende Netzertüchtigungen vornehmen. Grundsätzlich ist die Versorgungssicherheit und eine ausreichende Kapazität für die Entsorgungslast gegeben.

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Daaden „Jungental“ sind bisher keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Da die Flächen bisher auch keinerlei industrieller oder gewerblicher Nutzung unterworfen waren, ist auch nicht mit dem Antreffen von Altlasten im Boden zu rechnen. Genauere Aussagen zu dieser Thematik können, falls dies gefordert werden sollte, nur durch ein entsprechend ausgerichtetes Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden.

5.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr.14 der Stadt Daaden „Jungental“ werden auf den Neubauf Flächen des Plangebietes deren Oberflächengestalt, die Böden sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen und der Wasserhaushalt dauerhaft verändert. Der Eingriff wurde auf ein Mindestmaß reduziert und betrifft Flächen, die bereits jetzt dem planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gilt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Auf die Darstellung der einzelnen Schutzgüter und die Bewertung der Auswirkungen in dem als Anlage beigefügten Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

5.7 Artenschutz

Im Zuge mehrerer Begehungen im Frühjahr, Sommer und Herbst 2017 konnten sich keine Hinweise auf seltene, geschützte oder nach EU-Recht planungsrelevante Tierarten ergeben, sondern es wurden durchweg häufig vorkommende Arten (Allerweltsarten bzw. Ubiquisten) festgestellt. Diese Arten finden entweder in den teilweise ausgedehnten Freiräumen der näheren und weiteren Umgebung neue Lebensräume, in der Regel passen sie sich aber an die neuen Strukturen an und besiedeln diese erneut. Dies betraf allerdings ausschließlich die Freiflächen, die in der ursprünglichen Planfassung überplant werden sollten. Für den nun festgelegten Geltungsbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Weitere umfassende Begehungen und Untersuchungen des Plangebietes fanden im Jahr 2019 statt. Zuletzt erfolgte eine Begehung im Spätsommer 2022, aus der keine neuen Erkenntnisse hervorgegangen sind.

Der als Anlage zur Planbegründung beigefügte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung auf die im untersuchten Bereich vorkommenden, planungsrelevanten Arten entweder keine oder allenfalls sehr geringfügige Auswirkungen hat, die nach Art, Umfang und Dauer vernachlässigt werden können. Auswirkungen auf z.B. das Brutverhalten der Vögel werden im Wesentlichen durch eine Bauzeit außerhalb der Brutzeiten dieser Tiere minimiert oder vermieden. Darüber hinaus wird auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag Artenschutz mit Natura-2000 Vorprüfung verwiesen.

Die geplanten Baugebiete weisen keine planungsrelevanten Strukturen z.B. mit Nestern von Boden- und Heckenbrütern auf. Mit einer GRZ von 0,25 erfolgt eine lockere Bebauung mit weitläufigen Gartengrundstücken, die zahlreichen siedlungsaffinen Arten gute Lebensräume bieten wird.

Diese Festsetzungen ermöglichen trotz der erfolgenden Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung eine angemessene Berücksichtigung der Ziele des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Im Übrigen gilt, dass nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden darf. Hierzu zählen insbesondere alle heimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte und Zauneidechse. Nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Altenkirchen (Tel.: 02681- 812652) von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Altenkirchen kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs.2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

5.8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Stadt Daaden. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Aus- und Neubaumaßnahmen am öffentlichen Straßennetz trägt die Stadt Daaden. Die Erschließungskosten werden nach Vorschriften des BauGB und satzungsgemäß auf die Grundstücke und die Stadt verteilt. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt zu tragen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die vorstehende Begründung wurde mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis..... (einschließlich) im Internet veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt.

Daaden,

Verbandsgemeindeverwaltung
Daaden-Herdorf
FB 3 - Bauen und Umwelt

Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat Daaden hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Daaden,

Stadt Daaden

Walter Strunk
Stadtbürgermeister