

# **Ortsgemeinde Niederdreisbach Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf**

## **2. Änderung Bebauungsplan „Neue Hoffnung“**

### **Begründung**

Verfahren nach § 13 BauGB

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2024

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederdreisbach**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B)</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1.	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2	Bauleitplanverfahren	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
2.	<b>Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	6
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	8
2.4	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	10
2.5	Planungs- und Standortalternativen	11
3.	<b>Planung</b>	<b>12</b>
3.1	Planungskonzeption	12
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (unverändert)	15
3.4	Landschaftsplanung (unverändert)	17
3.5	Sonstiges	19
4.	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
4.1	Wasserversorgung	21
4.2	Löschwasserversorgung	21
4.3	Abwasserentsorgung	21
4.4	Energieversorgung	23
4.5	Abfallentsorgung	23
4.6	Telekommunikation	23
5.	<b>Bodenordnung</b>	<b>23</b>
6.	<b>Realisierung und Kosten</b>	<b>23</b>
7.	<b>Weitere betroffene Belange</b>	<b>23</b>
8.	<b>Umweltbelange</b>	<b>24</b>
9.	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>26</b>



## **B) Begründung**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Seit Inkrafttreten der ursprünglichen Planung im Jahr 2004 haben sich die Anforderungen zur Erschließung von Plangebieten deutlich verändert. Der ursprünglich vorgesehene Wendehammer entspricht damit nicht mehr den heutigen Anforderungen, um eine Nutzung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleisten zu können.

Darüber hinaus wird eine bestehende Entwässerung eines Bergwerkstollens zukünftig in der Planung explizit berücksichtigt, um ggfs. notwendige Maßnahmen zur Sicherung der langfristigen Funktionalität der Entwässerung sicherstellen zu können.

Eine Anpassung der Planung im ca. 1,57 ha, mit Ausgleichsmaßnahmen 2,58 ha großen Plangebiet wurde damit erforderlich. Da die Grundzüge der Planung durch eine Anpassung eines Wendehammers und die explizite Berücksichtigung eines bestehenden Entwässerungssystems die Grundzüge der Planung nicht betreffen, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

##### **Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Voraussetzung hierfür ist, dass

1. durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2. dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte 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.

Die einzelnen Voraussetzungen sollen nachfolgend überprüft werden:

1. Es finden geringfügige Änderungen in Form einer Anpassung der Ausprägung eines Wendehammers sowie eine Anpassung von Baugrenzen an den Verlauf einer Stollenentwässerung statt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
2. Keine Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen: Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.
3. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern: Eine Beeinträchtigung nach § 13 (1) Nr. 2 BauGB der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.



Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu befürchten ist.

- Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind: Da im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sind primär Wohngebäude zulässig. Betriebe sind nur soweit zulässig, dass sie das Wohnen nicht beeinträchtigen. Störfallbetriebe sind damit grundsätzlich ausgeschlossen. Eine o.g. Pflicht besteht folglich nicht.

Im Rahmen des § 13 BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im vorliegenden Fall wird der Beteiligungsschritt dennoch durchgeführt, um potenzielle Probleme vorab klären zu können.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Ortsgemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Hoffnung“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation**

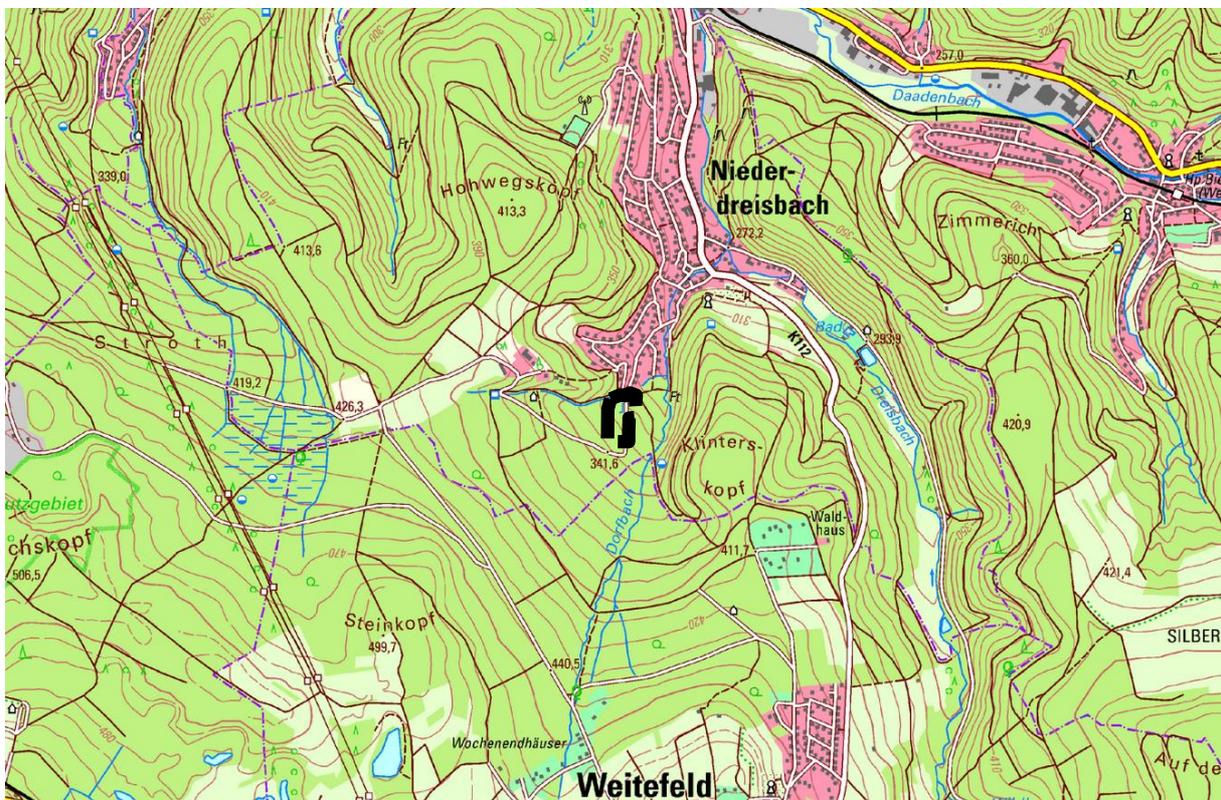
<b>Ortsgemeinde</b>	Niederdreisbach
<b>Verbandsgemeinde</b>	Daaden-Herdorf
<b>Kreis</b>	Altenkirchen
<b>Lage &amp; Topografie</b>	Die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets sind durch eine in nördliche und nordöstliche Richtung geneigte Hanglage gekennzeichnet. Das 317 m bis 343 m hoch gelegene Plangebiet hat eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 14,5 %. Das Plangebiet liegt im „Südlichen Hellerbergland“ in der Großlandschaft „Bergisch-Sauerländisches Gebirge.“
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufen ein Vorfluter des Dorfbachs sowie eine Stollenentwässerung, östlich in ca. 100 m Entfernung der Dorfbach selbst.



<b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b>	Durch Niederdreisbach verläuft der K 112, diese stößt nördlich auf die L 280.
<b>Benachbarte Gemeinden</b>	westlich: Schutzbach nördlich: Sassenroth, Herdorf östlich: Biersdorf südlich: Weitefeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurden bereits mehrere Gebäude errichtet, der Rest des Plangebiets wird von Waldwegen und Schlagfluren eingenommen.



Lageübersicht des Bebauungsplans (Schwarz), topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



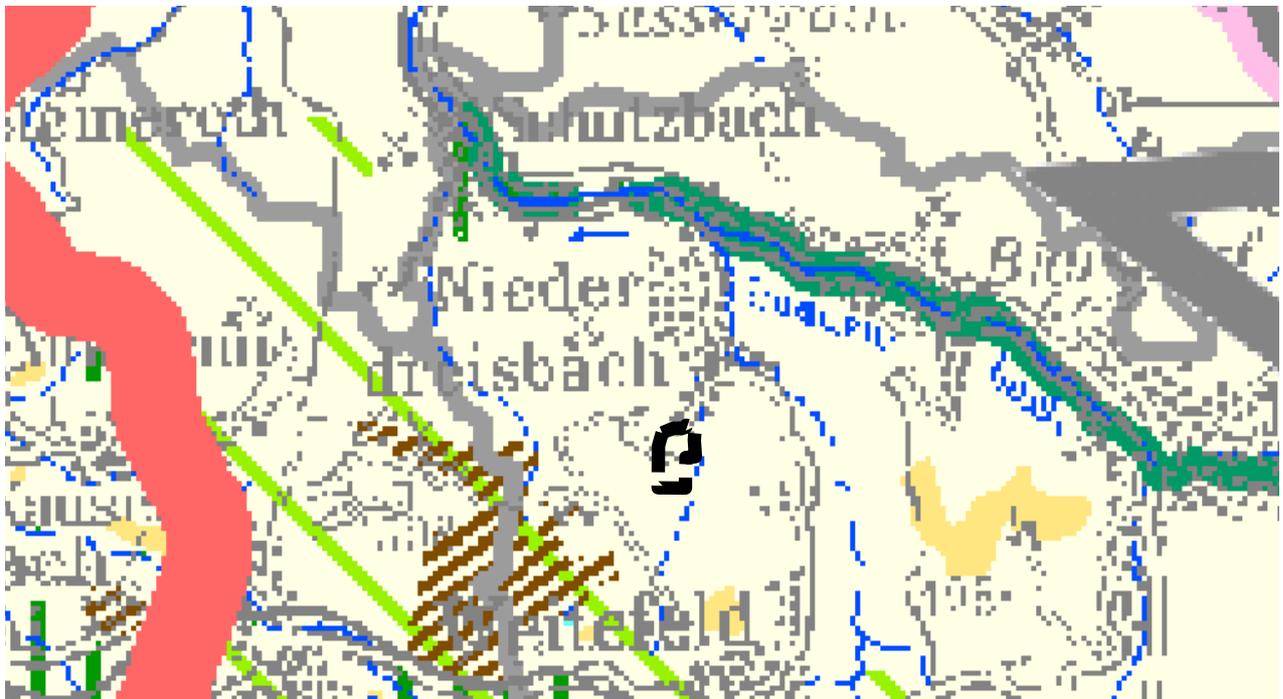
## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

#### Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich

<b>Raumstrukturgliederung:</b>	verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
<b>Leitbild Daseinsvorsorge:</b>	kooperierende Zentren Hachenburg, Betzdorf, Kirchen (Sieg)
<b>Leitbild Freiraumschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Landschaftstypen (Analyse):</b>	Waldbetonte Mosaiklandschaft
<b>Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):</b>	keine besondere Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Grundwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage



<b>Leitbild Hochwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Klima:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Landwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Forstwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Rohstoffsicherung:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Erholung und Tourismus:</b>	keine besondere Aussage
<b>Leitbild Erneuerbare Energien:</b>	keine besondere Aussage

**Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

<b>Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:</b>	keine besondere Aussage
<b>Zentrale Orte und Versorgungsbereiche</b>	kooperierende Zentren Hachenburg, Betzdorf, Kirchen (Sieg)
<b>Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:</b>	keine Besondere Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	angrenzend aber außerhalb an Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
<b>Radon-Prognosekarte:</b>	keine besondere Aussage
<b>Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:</b>	keine besondere Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Funktionales Straßennetz:</b>	keine Besondere Aussage



<b>Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:</b>	keine Besondere Aussage
<b>Funktionales Radwegenetz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Planungsbedürftigkeit:</b>	Raumnutzungskonzept Siegerland/Altenkirchen
<b>Grundwasserchemie, Landwirtschaft:</b>	keine Besondere Aussage
<b>Grundwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Hochwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:</b>	keine besondere Aussage
<b>Forst:</b>	keine besondere Aussage

Es liegen keine Konflikte mit Landes- oder Regionalplanung vor. Da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der letzten Neuaufstellung schon existierte, ist er in den Werken bereits berücksichtigt.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

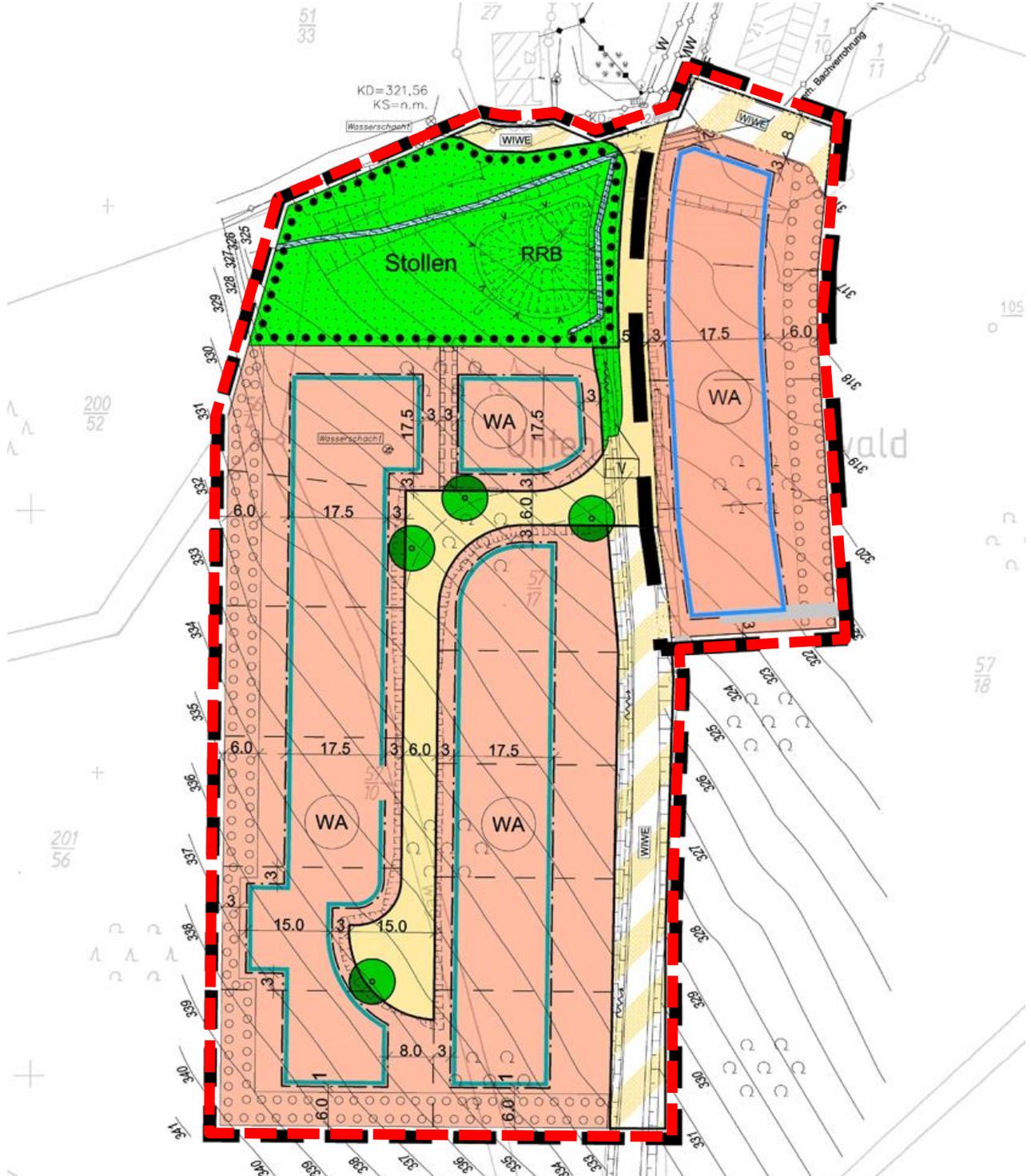


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden (heute. Daaden-Herdorf), Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

## 2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne „Neue Hoffnung“ sowie die 1. Änderung.



**Bebauungsplan „Neue Hoffnung“ mit 1. Änderung, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich**

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Neue Hoffnung“ werden inhaltlich unverändert übernommen. Es erfolgt eine Klarstellung des Begriffs des „natürlichen Geländes“, welches über die bereits im Ursprungsplan dargestellten Höhenlinien festgelegt wird.



In der Planzeichnung findet folgende Anpassungen statt:

- Anpassung des Wendehammers
- Anpassung der Baugrenzen an den tatsächlichen Verlauf einer Stollenentwässerung
- Anpassung der festgesetzten Randeingrünung an die übrigen Änderungen
- Entfallen konkreter Standorte der Straßenbäume bei unveränderter Anzahl

## 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

### Waldabstand

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an Wald. Um Gefährdungen vom Baugebiet auf den Wald und vom Wald auf das Baugebiet, auch insbesondere unter haftungsrechtlichen Aspekten, auszuschließen, ist es notwendig, dass angrenzende Waldareale so bewirtschaftet werden, dass weder Gefährdungen vom Wald auf das Baugebiet, noch vom Baugebiet auf den Wald ausgehen. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da sowohl die Fläche des Plangebiets als auch die angrenzenden Flächen im Besitz der Ortsgemeinde Niederdreisbach sind. Die entsprechende Bewirtschaftung der angrenzenden Waldareale ist somit zwischen der Ortsgemeinde Niederdreisbach und dem Forstamt Altenkirchen zu klären.

Damit vom Baugebiet auf den Wald keine Schäden ausgehen, ist insbesondere der Einbau von Funkenflugsicherungen notwendig. Es gibt jedoch keine entsprechende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung. Die Landesbauordnung sieht indirekt gemäß § 39 (1) den Einbau entsprechender Funkenflugsicherungen vor. Damit der Einbau auch gewährleistet wird, ist ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen worden.

### FFH-Schutzgebiet

In geringem Abstand (ca. 50 m) erstreckt sich südlich und in weiterem Abstand auch in die übrigen Himmelsrichtungen das Vogelschutzgebiet „Westerwald“

### Biotopkartierte Flächen

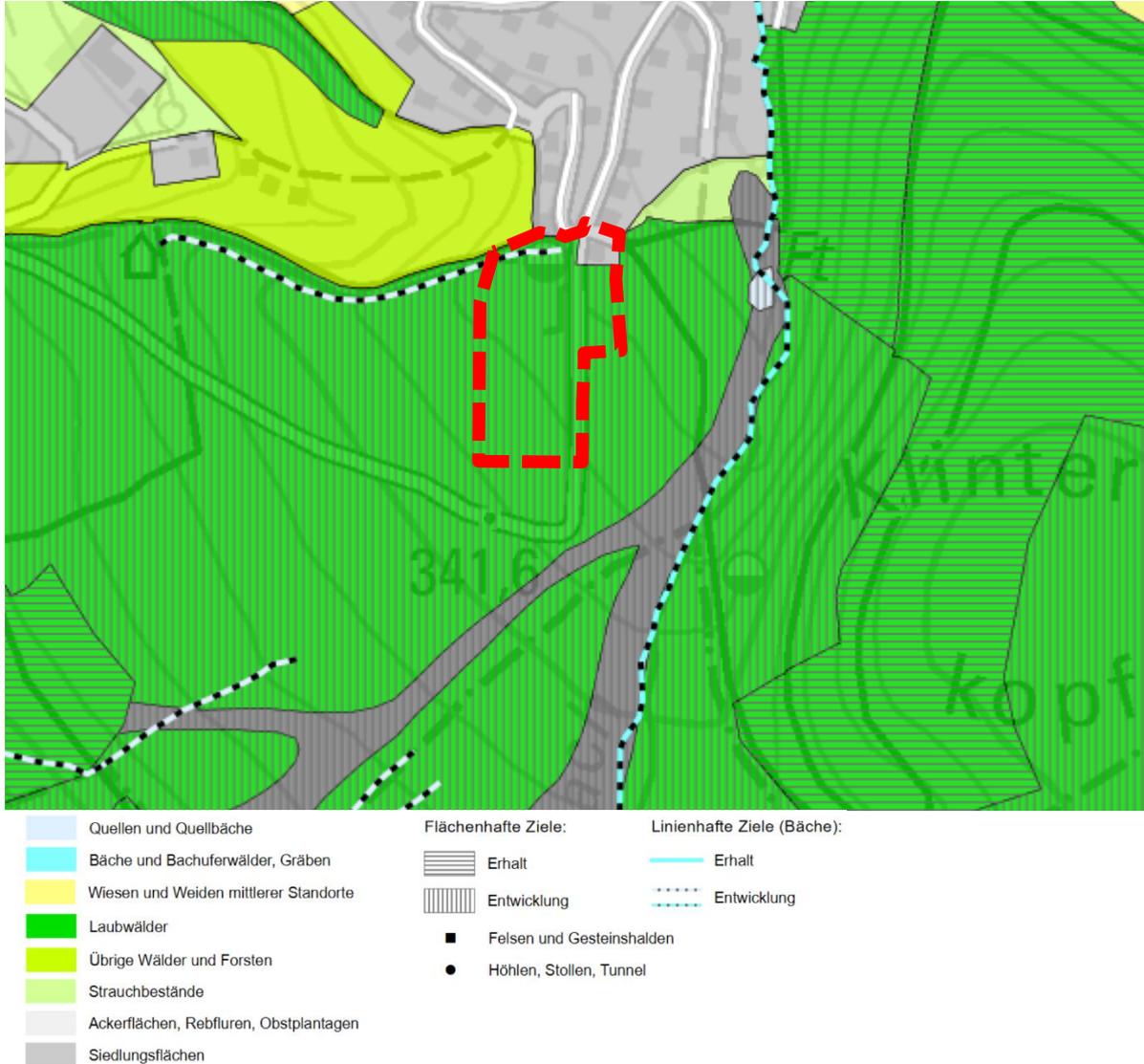
Das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Biotopkatasterfläche „Waldgebiet zwischen Weitfeld und Niederdreisbach“ (BK-5213-0063-2008) und dem Biotoptypen „Fichten-Buchen-Mischbestand südwestlich Niederdreisbach“ (BT-5213-0641-2008).

### Planung vernetzter Biotopsysteme<sup>1</sup>/Biotopverbund

Das Plangebiet ist weitgehend als Laubwald mit dem Ziel einer Entwicklung dargestellt. Am nördlichen Rand verläuft ein Gewässer mit dem Ziel einer Fließgewässerentwicklung. Die Planung wird bislang nicht in der Planung vernetzter Biotopsysteme berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs> abgerufen am 16.07.2024



**Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.**

### Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

### 2.5 Planungs- und Standortalternativen

Zweck der 2. Änderung ist eine Anpassung bestehender Planungen, um eine Erschließung des Gebiets nach aktuellen Standards gewähren zu können. Alternativen bestehen nicht.



### 3. Planung

#### 3.1 Planungskonzeption

Um den ursprünglichen Zweck der Planung, nämlich die Schaffung von Wohnraum erfüllen zu können, wird eine Anpassung des zentralen Wendehammers zur Sicherung der Erschließung (Entsorgung) erforderlich. Es liegen außerdem konkrete Informationen zum Verlauf der Entwässerung eines Stollens vor. Die Planung soll diese neuen Fakten berücksichtigen:

- Anpassung Straßenplanung (Wendehammer)
  - entsprechende Anpassung der Allgemeinen Wohngebietsflächen im Wendehammerbereich
  - entsprechende Anpassung der Baugrenzen im Wendehammerbereich
  - entsprechende Anpassung der Abgrenzung der Randeingrünung im Wendehammerbereich
- Anpassung Baugrenzen im Bereich der Stollenentwässerung
- Entfallen der konkreten Standorte von Straßenbäumen bei unveränderter Anzahl

#### Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	1,11 ha
Straßenverkehrsfläche	0,13 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"	0,13 ha
Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltebecken"	0,19 ha
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Effektivfläche)	1,01 ha
Summe	2,58 ha

#### Flächenbilanz

##### Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	0,13 ha
Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)	1,11 ha
*0,3 GRZ (Grundfläche)	0,33 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"	0,13 ha
Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltebecken"	0,19 ha
Gesamtfläche	1,57 ha

##### Neuversiegelung

Wohnbaufläche (Grundfläche)	0,33 ha
Straßenverkehrsfläche	0,13 ha
	0,47 ha

Zur effektiven Ausgleichsfläche (1,0 ha verteilt auf einer Fläche von 4,36 ha) ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von 1:2,2. Da die Maßnahmen eine Verbesserung bestehender Waldflächen darstellen und ihre Wirksamkeit erst nach einigen Jahren voll entfalten und



es auch auf den nicht versiegelten Flächen zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommt (Umwandlung von Wald in Gärten), ist das Verhältnis angemessen.

### **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung (unverändert)**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Zulässigkeit der in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen wird, da sie sich nicht in die beabsichtigte Struktur des Plangebiets einfügen.

Gemäß der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete der Unterbringung von Wohngebäuden. Darüber hinaus sieht der Nutzungskatalog weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Dadurch wird eine gewisse Infrastruktur im Plangebiet geschaffen, die durchaus den gewachsenen Strukturen der Ortsgemeinde Niederdreisbach entsprechen. Es soll jedoch keine Konkurrenzsituation zum innerörtlichen Zentrum geschaffen werden, wo weiterhin schwerpunktmäßig die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden sollen.

Zwischen der bisherigen Ortslage und dem Plangebiet „Neue Hoffnung“ ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, um Eingriffe in naturnahe Bachläufe zu vermeiden.

#### **Maß der baulichen Nutzung (unverändert)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse sowie
- Höhe der baulichen Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

#### **Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Auf die Ausschöpfung der Höchstgrenze von  $GRZ = 0,4$  nach § 17 BauNVO wurde bewusst verzichtet, um das Leitbild einer eher ländlich geprägten Dichte nicht aufzugeben. Gleichzeitig wird damit die maximal mögliche Versiegelung im Sinne von flächensparendem Bauen reduziert.

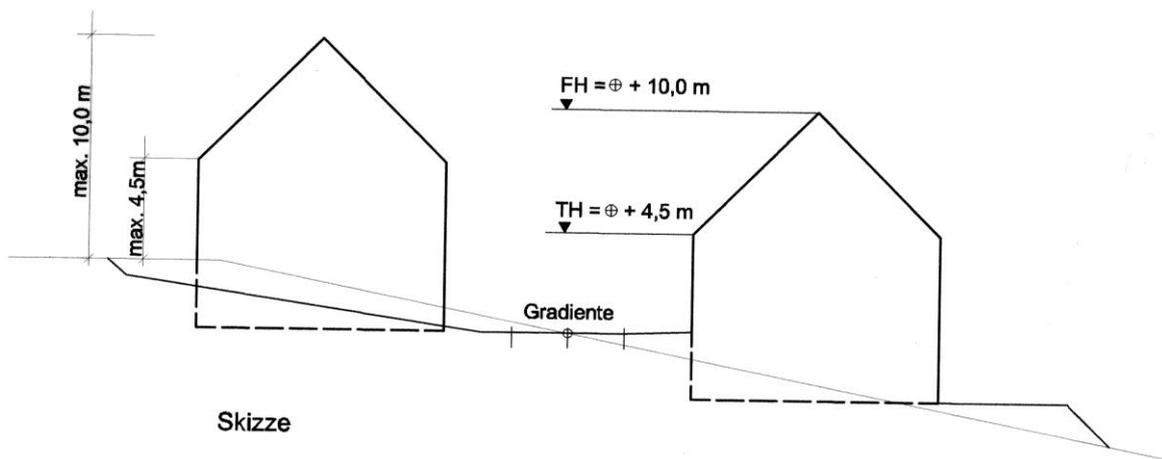
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  festgesetzt.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**



Zur Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung sowie zur Gewährleistung einer homogenen Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild ist die Höhe baulicher Anlagen durch entsprechende Festsetzungen (Trauf- und Firsthöhen) geregelt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) wird mit maximal 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in der Mitte der Außenwand des Hauptbaukörpers. Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**), gemessen in Baukörpermitte beträgt 10,0 m.



#### Darstellung zur Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhen

#### Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters sowie zur Gewährleistung einer optimalen Wohndichte wird im Planbereich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2 festgesetzt. Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll ein gewisses Maß an Wohnruhe gewährleistet werden, da das Individualverkehrsaufkommen gemindert wird. Gleichzeitig wird durch diese Beschränkung und der damit verbundenen Minderung des Individualverkehrs die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze je Grundstück reduziert.

2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind für Wohngebiete in der Ortsgemeinde Niederdreisbach verhältnismäßig und charakteristisch. Damit werden die Vorteile der Einfamilienhausbebauung realisiert und gleichzeitig aber verdichtete Wohnformen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen in einem Haus, möglich. Gleichzeitig ermöglichen Baugebiete dieser Art eine Mischung von Mietwohnungen und eigengenutzten Wohnungen. Durch diese Festsetzungen wird ein für das Orts- und Landschaftsbild angemessenes Gebäudevolumen bzw. -höhe erreicht.

#### Bauweise (unverändert)

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Planbereich die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies geschieht zur Wahrung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes. Durch eine geschlossen wirkende Bebauung in Form von



Doppelhäusern an dieser Stelle wäre eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Um eine optimale Bebauung zu ermöglichen, sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die der Erschließungsstraße abgewandten Seite, um eine unnötige Erschließung und Bebauung in den hinteren Bereichen der Grundstücke zu vermeiden. Hier befinden sich auch die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Waldrandentwicklung. Diese dürfen durch Garagen und Nebenanlagen ebenfalls nicht überbaut werden. Die Festsetzung dient auch dazu, das Orts- und Landschaftsbild zu harmonisieren.

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung zielt einerseits auf eine Vermeidung von Planungskonflikten ab (keine Überbauung von zu begrünenden Flächen), andererseits werden Garagen und Nebenanlagen auf den Bereich neben den Häusern bzw. allgemein straßenseitig konzentriert, um eine maximal durchgrünte Gartenfläche gegenüber den angrenzenden Waldflächen zu erreichen. Hierdurch wird der Übergang zur freien Landschaft deutlich grüner gestaltet.

#### **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die Planung sieht, wie in der Umgebung bereits bestehend, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Um den vorgesehenen Charakter sicherzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 je Gebäude begrenzt.

#### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufgrund der starken Geländeneigung kommt es zu deutlichen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Errichtung der Erschließungsanlagen. Um Konflikten im Rahmen der späteren Bebauung vorzubeugen, erfolgt eine Festsetzung dieser auf den später privaten Grundstücken gelegenen Erdbauwerke.

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (unverändert)**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert. In Anlehnung an die historische Bebauung soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente (z.B. Glas/Stahlkonstruktion) entwickelt werden.

Gleichzeitig soll durch die Beachtung historischer Gestaltelemente gewährleistet werden, dass kein eigenständiges, vom bestehenden Siedlungskörper isoliertes Baugebiet entsteht.



Die Ortsrandlage sowie die topographischen Gegebenheiten erfordern ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Planbereichs. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die - bedingt durch die Lage - einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll.

### **Dach**

Für den Planbereich werden aus o.g. Gründen nur geneigte Dächer in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs zugelassen. Zwerchgiebel sind erlaubt, da sie für Niederdreisbach typisch sind. Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einem Pultdach versehen werden.

Bei der Festsetzung des Dachneigungswinkels wird differenziert zwischen Haupt- und Nebengebäuden. Für Hauptgebäude ist ein Neigungswinkel von 25° bis 45° festgesetzt, während bauliche Nebenanlagen und Garagen auch mit geringer geneigten Dächern (auch Flachdach) errichtet werden dürfen.

Überbreite Dachaufbauten beeinträchtigen sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Daher dürfen im gesamten Plangebiet Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) in der Summe ihrer Breiten maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachgestaltung auf die im Daadener Raum überwiegend vorhandenen Farbtöne (anthrazit, schieferfarben, rotbraun und dunkelbraun) beschränkt. Die Dacheindeckung ist dabei in Form, Größe und Farbe an die in Daaden vorhandene Eindeckung mit Schiefer und Pfannen anzupassen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zugelassen.

### **Fassaden**

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Eine Verwendung von natürlichen und ortstypischen Materialien für die Gestaltung der Außenfläche wie beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Naturstein und Verkleidung mit Schiefer, Holz oder Falz- und Stegblech unterstützt die Einbindung der Neubauten in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Zur Gestaltung der Fassaden gehört auch die Gestaltung der Tür- und Fensterelemente. Großflächige Tür- und Fensterelemente ab 4 m<sup>2</sup> sind vertikal zu gliedern.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der bebauten Grundstücke entsprechen mit Hecken, vorzugsweise aus standortgerechten Pflanzen, und Holzzäunen in senkrechter Latung den örtlichen Verhältnissen.



### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Um sicherzustellen, dass in Freiflächen der Baugrundstücke eine entsprechend typische Gestaltung und Grüngestaltung stattfindet, ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für die Böschungsflächen. Mauern sind nur zulässig, soweit dies die Topografie bedingt. Sie sind entweder in Naturstein, als Betonmauern mit Natursteinverkleidung oder begrünt auszuführen.

Um ein harmonisches Ortsbild des Plangebiets zu erreichen, sind im Hinblick auf die topographische Situation gegebenenfalls Festsetzungen zur Anschüttung und Abgrabung bzw. zur Geländemodellierung notwendig. Sie dürfen ein Maß von 1,5 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

### **3.4 Landschaftsplanung (unverändert)**

Die im Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags des ursprünglichen Bebauungsplans vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinen Veränderungen der Grundzüge der Planung. Neue Eingriffe erfolgen nicht, sodass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplans unverändert gilt. Es ergeben sich unverändert die folgende Maßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan:

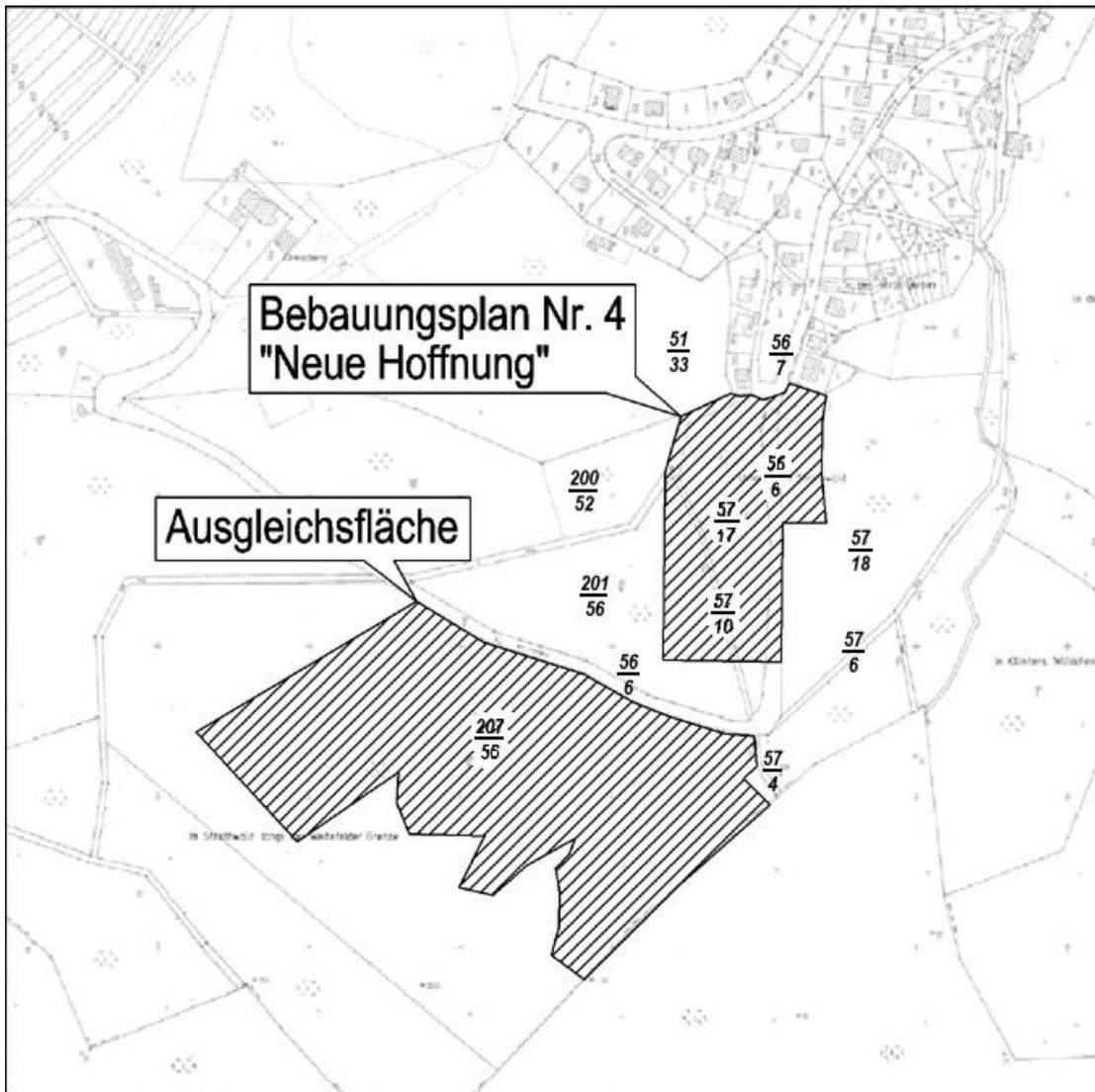
Im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang wird eine Fläche ca. 300 m südlich des Baugebiets herangezogen. Auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme, die sich im Besitz der Ortsgemeinde Niederdreisbach befindet, steht derzeit Fichtenforst in Stangen- bis Baumholzalter. Der Fichtenforst an sich blockiert die Vernetzungsbeziehungen für das Haselhuhn, das sich aufgrund der monotonen Struktur ohne Deckungsmöglichkeiten nicht in den Fichtenforst hineintraut. Da durch die Realisierung des Bebauungsplans „Neue Hoffnung“ die Vernetzungsbeziehung eingeengt wird, ist als funktionaler und ortsnaher Ausgleich die Öffnung der Vernetzungsfunktion für das Haselhuhn als Maßnahme durchzuführen. Neben der Förderung des Haselhuhns findet allgemein eine Aufwertung, insbesondere der Aspekte des Arten- und Biotopschutzes, aber auch des Landschaftsbilds und damit verbunden der Erholungsnutzung und der abiotischen Faktoren, insbesondere hinsichtlich Grundwasser und Boden, statt.

In der 4,36 ha großen Fläche sind in einer Größenordnung von 1,05 ha Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Als Maßnahme ist ein Laubbaumvoranbau gedacht. Jedoch sind neben den Buchen auch Bäume und Sträucher zu entwickeln, die für das Haselhuhn wichtig sind, insbesondere Sorbus-Arten und Haselnüsse. Damit sich die lichtbedürftigen Arten entwickeln können, ist eine Auflichtung der Bereiche des Voranbaus notwendig. Dadurch wird auch ein sofortiger Bewuchs von krautigen Pflanzen erreicht, die bereits innerhalb relativ kurzer Zeit dem Haselhuhn Deckungsmöglichkeiten bei der Durchquerung des Fichtenforstes bieten.

In einem etwa gleichmäßigen Abstand sind mindestens 8 Flächen für den Voranbau durch Auflichtung und Pflanzung von Buchen, Sorbus-Arten und Haselnuss zu initiieren.



Die Umsetzung der Maßnahme hat sofort zu beginnen, zumindest bezüglich der Auflichtung, damit möglichst schnell eine Durchlässigkeit des Fichtenforstes erreicht wird und bei Einengung der Vernetzungsbeziehung durch die Realisierung des Baugebiets „Neue Hoffnung“ bereits entsprechender Ersatz der Vernetzungsbeziehung für das Haselhuhn vorhanden ist.



**Ausgleichsfläche südlich des Plangebiets**

Aufgrund der seitdem veränderten Rahmenbedingungen wurden Anpassungen an den konkreten Formulierungen und damit einhergehenden Festsetzungen vorgenommen.

Die Eingriffsbilanzierung wurde den neuen Festsetzungen entsprechend angepasst:



Plangebiet	15.672 m <sup>2</sup>
Schotterplatz/ Aufschüttung	1.000 m <sup>2</sup>
Grünfläche ohne Regenrückhaltebecken	1.700 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege	1.253 m <sup>2</sup>
Randliche Eingrünung (Waldmantel)	1.663 m <sup>2</sup>
<b>Summe Eingriffe</b>	<b>10.056 m<sup>2</sup></b>

Eine auf den Quadratmeter genaue Umsetzung von Maßnahmen ist unrealistisch, daher wird die Maßnahmenfläche für eine praktische Anwendbarkeit aufgerundet:

Einzelmaßnahme A (8 Einzelmaßnahmen)	1260 m <sup>2</sup>
Summe	10.080 m <sup>2</sup>

Der bislang stockende Fichtenwald war Luftbildern zufolge 2020-21 gerodet worden. Eine Umsetzung des Waldumbaus ist dennoch sinnvoll, da die anstehende Naturverjüngung einen sehr hohen Fichtenanteil aufweisen wird. Die Schaffung flächiger Laubholzanteile sorgt weiterhin für eine nachhaltige Entwicklung des Waldes, das Einbringen hoher Strauchanteil ist von besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Zielart ist, wie im Originalen Bebauungsplan beschrieben, weiterhin das Haselhuhn.

Um eine gerechte Verteilung der Aufwendungen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen, erfolgt eine anteilige Zuordnung Entsprechend der erfolgenden, direkten Eingriffe.

Zuordnung		Anteil
Wohnbaufläche (Grundfläche)	2574 m <sup>2</sup>	55,03 %
Wohnbaufläche (Grundfläche) Bestandsbebauung	771	16,48 %
Straßenverkehrsfläche	1333 m <sup>2</sup>	28,50 %
	4678 m <sup>2</sup>	100,00 %

### 3.5 Sonstiges

#### Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Niederdreisbach erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

#### § 13 Klimaschutzgesetz

*(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.*



*Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.*

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

### **Angrenzender Wald**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an faktischen Wald, welcher nach den Dürrejahre nach 2018 und dem nachfolgenden Absterben von Baumarten wie der Rotfichte stark ausgedünnt wurde. Um Gefährdungen vom Baugebiet auf den Wald und vom Wald auf das Baugebiet, auch insbesondere unter haftungsrechtlichen Aspekten, auszuschließen, ist es notwendig, dass angrenzende Waldareale so bewirtschaftet werden, dass weder Gefährdungen vom Wald auf das Baugebiet, noch vom Baugebiet auf den Wald ausgehen. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da sowohl die Fläche des Plangebiets als auch die angrenzenden Flächen im Besitz der Ortsgemeinde Niederdreisbach sind. Die entsprechende Bewirtschaftung der angrenzenden Waldareale ist somit zwischen der Ortsgemeinde Niederdreisbach und dem Forstamt Altenkirchen zu klären.

Damit vom Baugebiet auf den Wald keine Schäden ausgehen, ist insbesondere der Einbau von Funkenflugsicherungen notwendig. Es gibt jedoch keine entsprechende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung. Die Landesbauordnung sieht indirekt gemäß § 39 (1) den Einbau entsprechender Funkenflugsicherungen vor. Damit der Einbau auch gewährleistet wird, ist ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen worden.

### **Bergbau**

Im Plangebiet lassen sich negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzung) nicht mit letzter Sicherheit ausschließen. Bei bevorstehenden Erdarbeiten ist auf die Anzeichen des alten Bergbaus zu achten.

Durch Baugrundstücke unterhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft eine Leitung für den Wasserauslauf eines ehemaligen Stollens. Beim Verkauf der Baugrundstücke ist im Kaufvertrag und durch Eintrag ins Grundbuch auf diesen Umstand aufmerksam zu machen. Die Baugrenzen sind entsprechend so gewählt, dass Konflikte vermieden werden. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Besitz der Ortsgemeinde befindet und ggfs. verbindliche Regelungen im Rahmen des Verkaufs ausreichend sind.



## **4. Ver- und Entsorgung**

Im Zusammenhang mit den Leitungen, dem Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude sowie von Bepflanzungen, sind die jeweiligen Regelwerke (DIN, Arbeitsblätter, etc.) zu beachten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträger ist notwendig.

### **4.1 Wasserversorgung**

Für das Plangebiet wird eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch Anschluss an das Netz der Ortslage gewährleistet.

### **4.2 Löschwasserversorgung**

Die Versorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird in Schmutz- und Niederschlagswasser aufgegliedert.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung sollen die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser durch Anschluss an das Kanalnetz abgeleitet werden.

Der Anschluss des Regenwassers soll aus wasserwirtschaftlichen Belangen (Belastung der Kläranlage, Hydraulik der vorhandenen Sammler) nicht an den Mischwasserkanal erfolgen.

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken, der Ortsgemeinde und der SGD Nord wurde folgendes Konzept für die Regenwasserbehandlung entwickelt:

- Generell wird kein Regenwasserkanal für die Grundstücksentwässerung vorgehalten.
- Die Regenwasserhausanschlussleitungen der Grundstücke östlich des bisherigen Wirtschaftsweges (östliche Reihe) werden am unteren Grundstücksende offen auslaufen lassen. Das Wasser versickert dort auf der Privatparzelle. Bei länger andauernden Regenereignissen entlastet der Auslauf in das angrenzende Gelände. Dieses befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde Niederdreisbach. Private Unterlieger sind von evtl. Schäden durch die Entlastungen nicht betroffen.
- Die Regenwasserhausanschlussleitungen der Grundstücke am Südrand und westlich am Wirtschaftsweg bzw. bisherigen Wirtschaftsweg angrenzend (mittlere und südliche Reihe) werden ebenfalls am unteren Grundstücksende offen auslaufen lassen. Das Wasser versickert auch dort auf der Privatparzelle. Bei länger andauernden Regenereignissen entlastet der Auslauf in den angrenzenden Straßenseitengraben. Dieser schließt an den vorhandenen Graben (Gewässer III. Ordnung) zum Dorfbach an.



- Die Grundstücke am Westrand des Plangebiets mit Ausnahme des südlichsten und des nördlichsten Grundstücks (westliche Reihe) erhalten einen offenen Anschluss an die Straßenrinne der Erschließungsstraße. Diese wird ab dem geplanten Straßenablauf auf einer Länge von ca. 43 m verrohrt und verläuft ab dann offen zu dem geplanten Regenrückhaltebecken.
- Das nordwestliche Grundstück wird direkt mit einer offenen Mulde an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen.
- Da im gesamten Baugebiet mit Brunnenwasser zu rechnen ist, wird für die Grundstücke am Westrand (ohne das südlichste und ohne das nördlichste Grundstück) eine Drainageleitung im Zuge des Schmutzwasserkanals verlegt, an die aber nur Brunnen- und Drainagewasser angeschlossen werden darf. Die Drainage wird ebenfalls an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen.
- Außerhalb vom West- und Südrand des Plangebiets werden Mulden angelegt, um zu verhindern, dass von außerhalb Wasser auf die Baugrundstücke drückt.

Empfohlen wird, wie bereits im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan erwähnt, das Auffangen des Niederschlagswassers in Zisternen und/oder gegebenenfalls in Mulden mit anschließender Verwendung als Brauchwasser (Toiletten-spülung, Waschmaschine, Gartenbewässerung). Eine Festsetzung erfolgt wegen rechtlicher Bedenken nicht. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan geforderten Festsetzungen zur Begrenzung der maximalen Versiegelung werden umgesetzt.



#### **4.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über Kabel aus dem vorhandenen Netz des Versorgungsträgers erfolgen.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

Die geplanten Straßenverkehrsflächen sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

#### **4.6 Telekommunikation**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit der Telekom rechtzeitig abzustimmen.

### **5. Bodenordnung**

Die Ortsgemeinde Niederdreisbach ist Eigentümerin aller Flächen des Bebauungsplangebiets. Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung.

### **6. Realisierung und Kosten**

Eine formelle Umlegung der Erschließungskosten und der Kosten der landespflegerischen Maßnahmen ist nicht erforderlich, da eine Umlegung der Kosten über den Verkaufspreis vorgenommen werden kann.

### **7. Weitere betroffene Belange**

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



## 8. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Bebauungsstruktur gesichert und langfristig entwickelt. Da die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden, erfolgt die Aufstellung nach §13 BauGB:

- keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder LUVPG unterliegen,
- keine Anhaltspunkte einer möglichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden baulichen Struktur durch entsprechende Festsetzungen. Der zurzeit nach § 34 BauGB bebaubare Bereich wird entsprechend zukünftig erheblich stärkeren Restriktionen unterliegen als bisher. Die Auswirkungen der Ausweisung eines Bebauungsplans werden im Folgenden beschrieben.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit Tiere	Anpassung der Planung an moderne Anforderungen von Entsorgungsunternehmen. keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Pflanzen und Biotope	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Biologische Vielfalt	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Fläche und Boden	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Wasser	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Luft und Klima	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Landschaft	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Kulturgüter/Sachgüter	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Schutzgebiete/Natura 2000	keine relevante Auswirkung, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern statt.



Die Emissionen entsprechen unverändert jenen der bislang bestehenden Planung. Gleiches gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung und -Entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf erneuerbare Energien.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Es sind in einem allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Katastrophen oder Havarien zu erwarten, entsprechend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen - ausgehend von Unglücken - zu erwarten.

Insgesamt kommt es zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die bislang vorgesehenen Maßnahmen sind unverändert umzusetzen, um weiterhin eine Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten.



## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seit Inkrafttreten der ursprünglichen Planung im Jahr 2004 haben sich die Anforderungen zur Erschließung von Plangebieten deutlich verändert. Der ursprünglich vorgesehene Wendehammer entspricht damit nicht mehr den heutigen Anforderungen, um eine Nutzung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleisten zu können.

Darüber hinaus wird eine bestehende Entwässerung eines Bergwerkstollens zukünftig in der Planung explizit berücksichtigt, um ggfs. notwendige Maßnahmen zur Sicherung der langfristigen Funktionalität der Entwässerung sicherstellen zu können.

Eine Anpassung der Planung im ca. 1,57 ha, mit Ausgleichsmaßnahmen 2,58 ha großen Plangebiet wurde damit erforderlich. Da die Grundzüge der Planung durch eine Anpassung eines Wendehammers und die explizite Berücksichtigung eines bestehenden Entwässerungssystems die Grundzüge der Planung nicht betreffen, wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Die Planung ist unter Berücksichtigung der Umsetzung der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan beschriebenen, externen Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ag  
B.eng Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, August 2024