

Bebauungsplan
„Eichelgarten“
Ergänzendes Verfahren
nach §§ 214 und 215a BauGB



Ortsgemeinde
Weidenhahn

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für die Offenlage
gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 215a BauGB

Bearbeitungsstand: 19. September 2024
86 Seiten

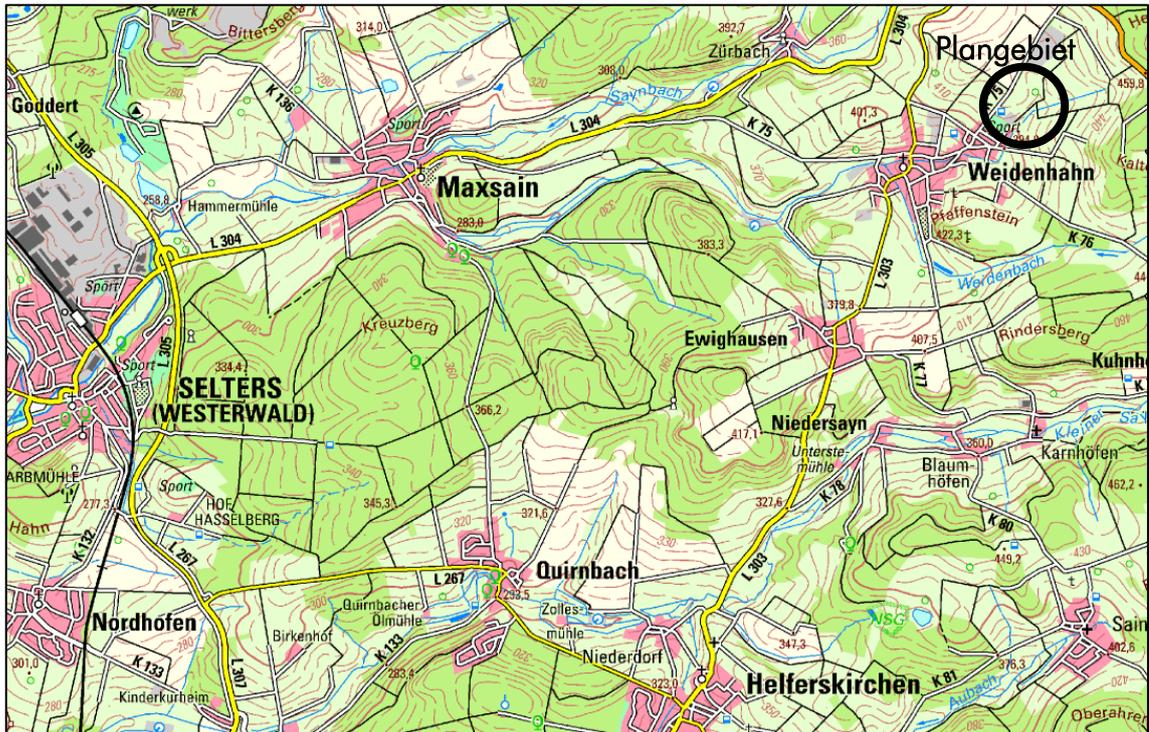


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS)

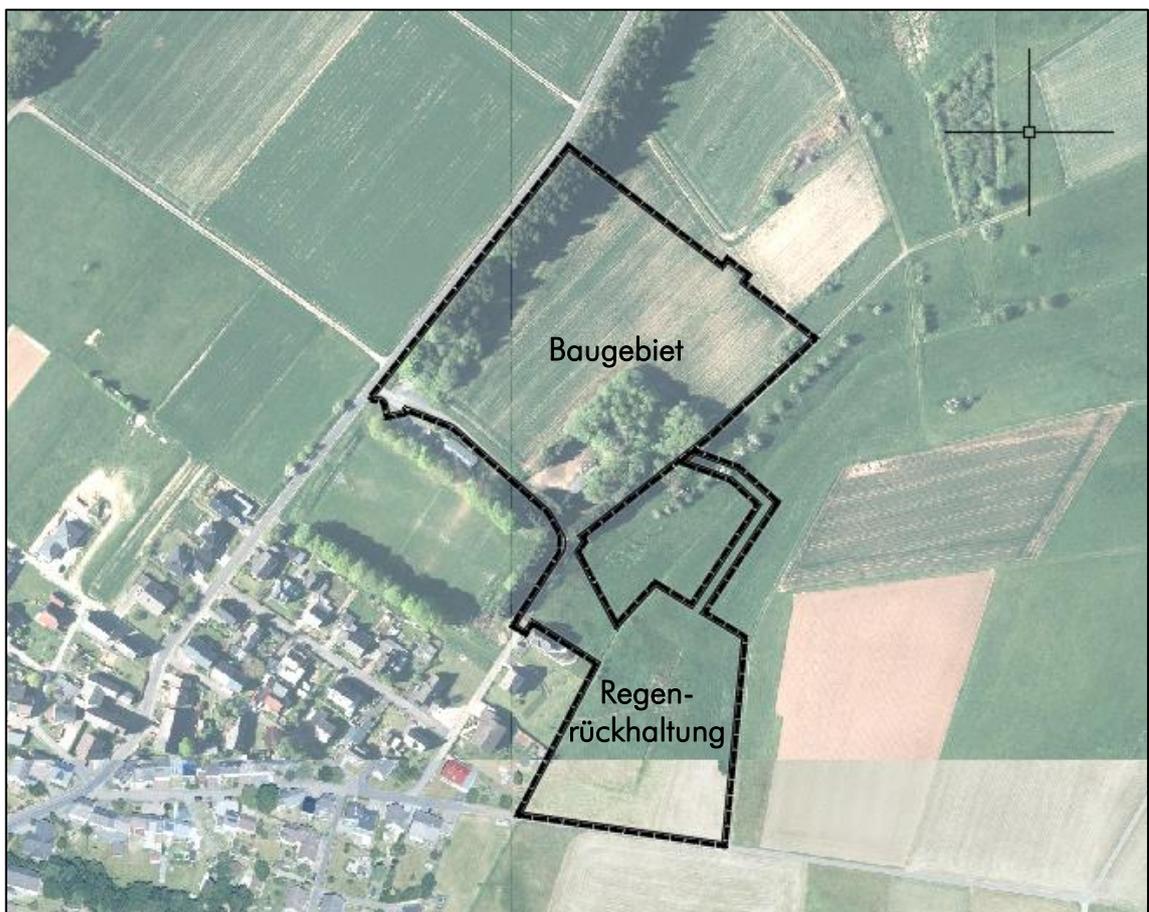


Abb. 2: Luftbild von 2020 zu Beginn der Planung (Quelle LANIS)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-3
4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	I-4
5.	Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	I-4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	I-4
7.	private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	I-4
8.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	I-5
9.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	I-6
10.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Nr. 1 LBauO).....	I-6
11.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-7
C.	Hinweise	I-8
1.	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Ortsgemeinde ..	I-8
2.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-11
3.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	I-13
4.	Hinweise zur Entwässerungsplanung	I-14
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-19
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
C.	Planungsanlass und Planungsziele	II-6
D.	Erläuterung der Planung	II-8
E.	Begründung der Festsetzungen.....	II-13
F.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-16

III.	Umweltbericht	III-1
A.	Einleitung	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-4
a)	Fachgesetze	III-4
b)	Schutzgebiete	III-4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-6
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-6
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-18
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-23
5.	Planungsalternativen	III-33
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-37
B.	zusätzliche Angaben	III-37
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-37
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-38
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-38
4.	Quellen	III-38
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-46

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan
„Eichelgarten“
Ergänzendes Verfahren
nach §§ 214 und 215a BauGB



Ortsgemeinde
Weidenhahn

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 12.07.2021
- Schalltechnisches Prognosegutachten vom Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe kann nur in einem besonderen Einzelfall eine Befreiung ermöglicht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,8 als Obergrenze.

Die maximale zulässige Traufhöhe darf 6,50 m nicht übersteigen. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Bei einseitig geneigten Pultdächern darf die Firsthöhe maximal 7,50 m betragen.

Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhe sind die Höhen der bestehenden Erschließungsstraßen, gemessen auf dem Straßenrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrswegen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Als Ausnahme sind nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen unzulässig. Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude.

Hinweise zur Klarstellung:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf auch nicht durch eine Umnutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden.

Soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig.

Dieses ist bereits bei der Planung von Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen vorsorglich zu beachten.

7. private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche Form baulichen Anlagen sowie Geländeänderung/Aufschüttungen unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den nachfolgenden farbigen Schallausbreitungsmodellen zu entnehmen.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.



Abb. 3: maßgebliche Außenlärmpegel tags



Abb. 4: maßgebliche Außenlärmpegel nachts

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

10. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Nr. 1 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für bauliche Anlagen sind alle Dachformen zulässig. Es ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen sind nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.

Anzahl von Pkw-Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind mindestens 2 separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Die zusätzlichen Stellplätze müssen ebenfalls separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein. Als Pkw-Stellplätze sind auch separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare Garagen und Carports zulässig.

Hinweis:

Ob für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen zusätzliche Stellplätze erforderlich sind, ist im Einzelfall gemäß den Vorgaben des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu prüfen und nachzuweisen.

11. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Ortsgemeinde

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Davon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht.

Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück Nr. 4, Flur 17



Abb. 5: Maßnahmenflächen mit hinterlegtem Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Maßnahmen:

- A gestufter Waldrand mit natürlicher Gehölz-/Gebüsch-Entwicklung und vollständigem Nutzungsverzicht
- B extensiv genutzte Streuobstwiese (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren sowie anschließender fachgerechter Pflanzung von 30 Wildobstbäumen

- C extensiv Grünlandnutzung (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren

Maßnahmenbewertung/Bilanzierung:

Biotoptyp	Code	Biotop-Ausgangswert	Aufwertung (1)	Biotopwert des Entwicklungsziels	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Maßnahme A: Umwandlung von Acker in gestuften Waldrand - HA zu AV0 Aufwertung von 6 auf 17 Punkte/qm	HA zu AV0	6	11	17	4900	53900
Maßnahme B: Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese - HA zu HK2 (mittlerer Baumbestand in 30 Jahren) Aufwertung von 6 auf 17 Punkte/qm	HA zu HK2	6	11	17	5200	57200
Maßnahme C: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland - HA zu EA1 (mäßig artenreich) Aufwertung von 6 auf 15 Punkte/qm	HA zu EA1	6	9	15	3460	31140
Kompensationsergebnis						142.240

Zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz

1. Es werden mindestens 3 Steinkauzhöhlen im Kernbereich des als optimal angesehenen Steinkauzhabitates angebracht (Standort gemeinsam mit Herm Kuchinke und in Abstimmung mit den Eigentümern).
2. Die vorhandenen Graswege insbesondere in den Fluren 11, 12, 13 und 17 bleiben als solche bestehen und werden extensiv gepflegt (Die Wege werden in der Brut- und Setzzeit (bis Ende Juni) bei Bedarf nur in einem schmalen zentralen Bereich (als Fqeg), ansonsten nur teilweise bzw. abschnittsweise gemäht. Die Ränder bleiben dabei vorwiegend unberührt (potenzielle Brutplätze Feldlerche).
3. Am Bachlauf des Steinchesbaches bleibt beidseitig mindestens ein Streifen von 1,5 m gänzlich unberührt (Brutmöglichkeit für Braunkehlchen, Feldschwirl u.a.). Die Ränder zu diesem Streifen sollen nach Möglichkeit abgezäunt werden (1-2 litzig), wobei Eichen-Spaltholz-Pfähle zu verwenden sind (Ansitzwarten für Braunkehlchen).
4. Für die vorwiegend östlich des Steinchesbach vorkommende Feldlerche soll dort eine Ackernutzung mit vorwiegend Getreide und trennenden Graswegen erhalten werden. Die Wegepflege ist wie unter Nr. 2 beschrieben durchzuführen.
5. Im Bereich eines Baumstreifens oder in einer angrenzenden privaten Streuobstwiese wird ein Habitat für den Steinkauz angeboten (Sitzmöglichkeiten durch gespaltene Eichenpfähle der Einzäunung, Errichtung einer Steinkauzhöhle).

6. Erhaltung der vorhandenen alten Viehunterstände/landwirtschaftlichen Maschinenunterstände als Rückzugsmöglichkeit für den Steinkauz (und andere Tiere).
7. Eine heterogene Bewirtschaftung mit vorwiegend Weidenutzung im Umfeld soll für den Steinkauz in seiner Brutzeit (April bis Anfang Juli) die erforderlichen kurzrasigen Strukturen bereitstellen.



Abb. 6: Maßnahmenbereich im Luftbild (Quelle: LANIS RLP)
Flur 11, 12, 13 und 17

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft sie den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind 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 von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Brandschutz

Für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 150m)
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210

Artenschutz

Die allgemeinen Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Dazu gehört, dass Beleuchtungen artenschutzverträglich sind. Hierzu sollten Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (z.B. Einsatz von sog. Kofferleuchten) und einer Sicherung gegen das Eindringen von Insekten errichtet werden. Beleuchtungsmittel sind so zu wählen, dass das abgegebene Lichtspektrum etwa 590 nm bzw. eine maximale Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) aufweist. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten der Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter gefördert werden.

Zur Kompensation der potentiellen Betroffenheit einer Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes sowie einer geringen Betroffenheit des Nahrungshabitats, werden seitens der Ortsgemeinde folgende Maßnahmen umgesetzt:

CEF Maßnahmen

Im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Fläche, Flurstücknummer 4/2, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn, sind 2 Stück künstliche Nisthilfen außerhalb des Einflussbereiches der neuen Bebauung (hier 60 m) in den dort bereits vorhandenen Obstbäumen zu installieren. Die Installation wird vorgezogen durch eine fachlich entsprechend qualifizierte Person umgesetzt.

Vorsorgemaßnahmen

Im Bereich des südöstlich des Plangelandes liegenden Flurstücks, Flurstücknummer 34, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn, ist der Bau eines offenen Regenrückhaltebeckens geplant. Zur Kompensation der Störung von Nahrungshabitaten durch die geplante Bebauung werden intensiv genutzte Wiesenflächen für den Steinkauz aufgewertet. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 1 ha.

- Anlage von Extensivgrünland: Es kommt autochthones Saatgut zum Einsatz - (Verbesserung des Insekten- und somit des Nahrungsangebotes für den Steinkauz).
- Grünlandpflege: Herstellung geeigneter Nahrungshabitate für den Steinkauz über Pflege des Grünlandes durch Beweidung (favorisiert) oder Mosaik-Mahd, bereits ab Anfang Mai, wobei sich kurz- und langrasige Strukturen abwechseln
- Als Sitzwarten werden neben neu anzupflanzenden Einzel-Gehölzen auch Zaunpfähle verwendet.
- Es werden Kleinstrukturen wie Hecken, Krautsäume, Trockenmauern, Totholzhaufen oder Zaunpfähle auf ca. 10-15 % der Fläche angelegt.

Die Maßnahme ist aufgrund der geringen Betroffenheit des Nahrungshabitats als Vorsorgemaßnahme zu realisieren und wird im Zuge der Entwicklung des RRB umgesetzt.

Sonstige Hinweise

Bei der Gemarkung von Weidenhahn handelt es sich um eine landwirtschaftlich geprägte Region. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Der südöstliche Teil des Planungsgeländes liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im restlichen Teil des Plangebietes wird der geologisch nahe Untergrund von quartären Deckschichten gebildet. Beide vorgenannten Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Im Südostteil wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973-1 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Für die Beseitigung der Gehölze an der Kreisstraße (Flurstück 1/2, Flur 18, Gemarkung Weidenhahn) wurde seitens des Forstamtes Hachenburg mit Schreiben vom 07.06.2022 für eine Fläche von 3.200 qm eine Genehmigung zur Rodung und Umwandlung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landes-Waldgesetz Rheinland-Pfalz erteilt.

Für die genehmigte dauerhafte Waldinanspruchnahme ist aufgrund § 14 Abs. 2 LWaldG ein waldrechtlicher Ausgleich im Rahmen einer flächenäquivalenten Aufwertungsmaßnahme im Forstamt Hachenburg, durchzuführen. Die Festlegung der Aufwertungsmaßnahmen erfolgt durch einen eigenen schriftlichen Vertrag oder eine Vereinbarung mit dem Forstamt/dem Waldbesitzer und der Ortsgemeinde.

3. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

4. Hinweise zur Entwässerungsplanung

Zur Entwässerung des Plangebietes wurde eine Fachplanung sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt. Die Antragsunterlagen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung liegen mit Bescheid der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises von 29.07.2022 vor.

Nachfolgend sind Auszüge aus dem Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung dargestellt.

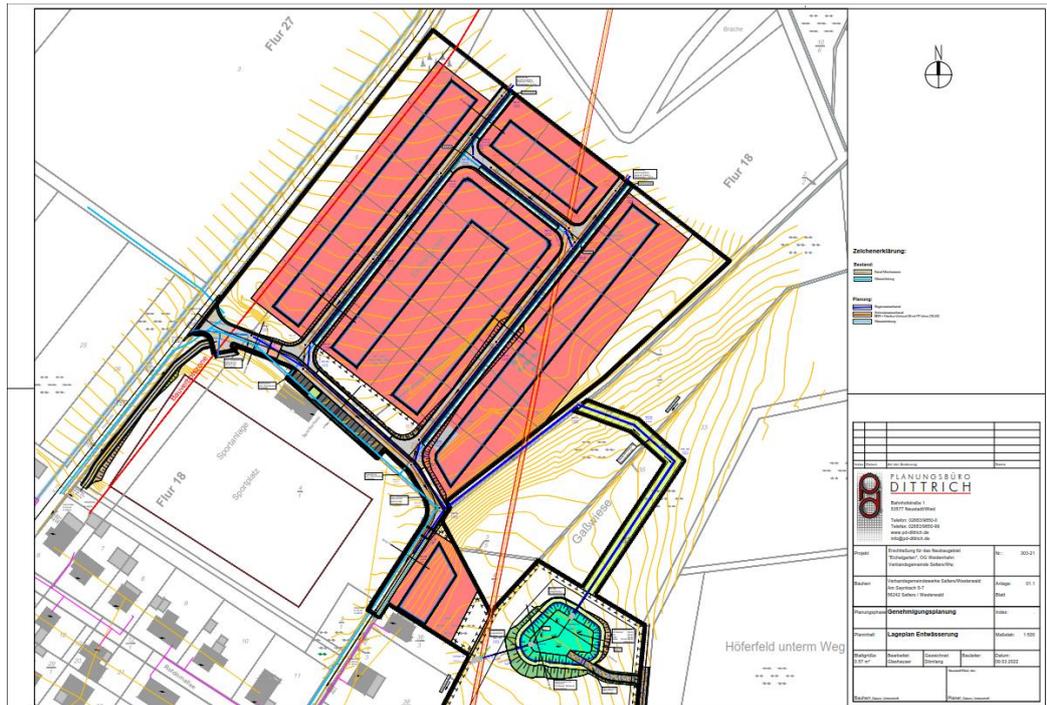


Abb. 7: Lageplan vom 09.03.2022

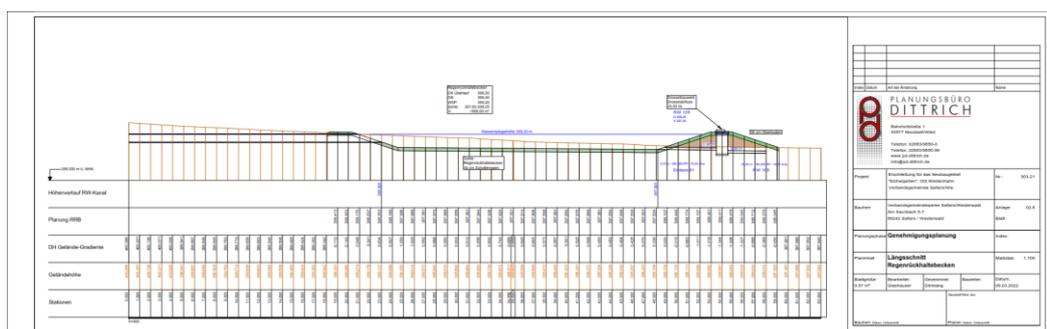


Abb. 8: Längsschnitt vom 09.03.2022

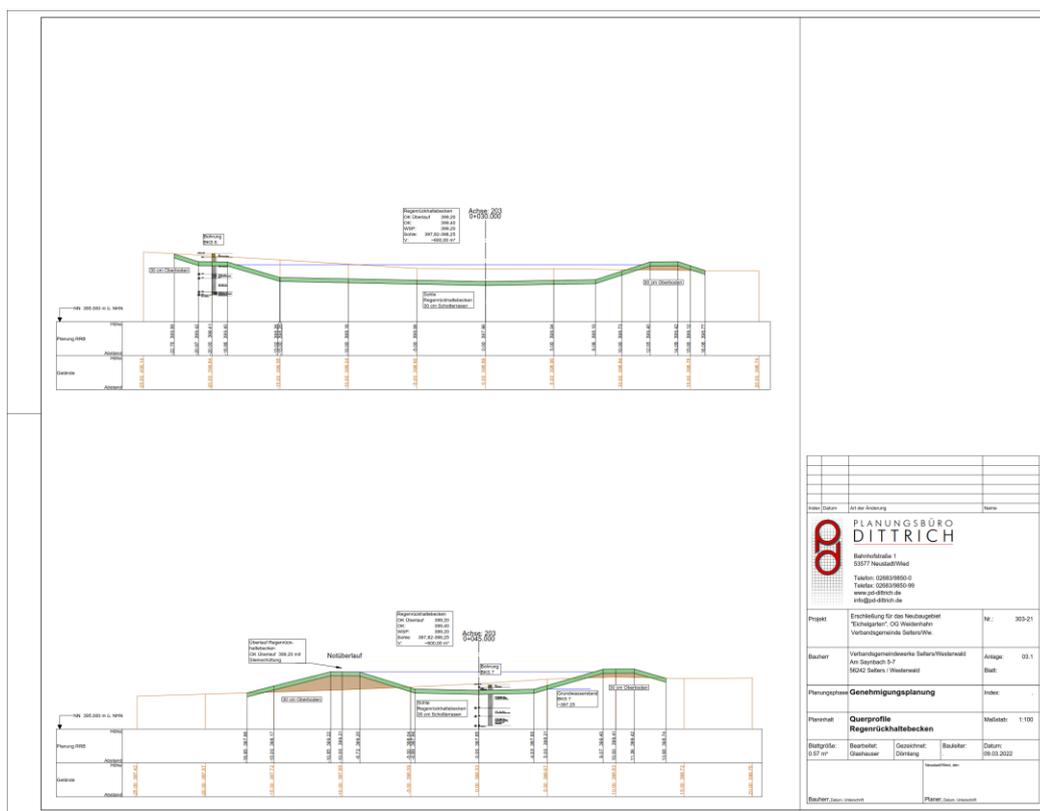


Abb. 9: Querschnitte vom 09.03.2022

Regenwasserkanal Baugebiet

Das anfallende Regenwasser der geplanten Straßenflächen und Bebauung wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Straßenplanung zur Erschließung ist erfolgt. Die Details wie Anzahl der Regeneinläufe, Quergefälle und Ausbildung von Rinnen sind planungstechnisch erfasst. Die Dimensionierung des Kanals wurde auf ein statistisches Regenereignis $r5(2) = 230,0 \text{ l/s} \times \text{ha}$ bemessen. Die Erweiterungsfläche wurde bei der Dimensionierung berücksichtigt. Hierzu ist anzumerken, dass gem. gültigem B-Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt wurde. Der geplante Regenwasserkanal verfügt über eine Nennweite von DN 300 SB bis max. DN 700 SB. Die Trassenführung liegt in dem, nach B-Plan festgesetzten Straßenkörper und führt über einen Grünstreifen in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken. In der Ortsgemeinde Weidenhahn besteht eine Mischwasserentwässerung.

Regenrückhaltebecken

Die Einleitungsgenehmigung wird für den Bauabschnitt 1 beantragt. Das geplante RRB befindet sich im südlichen Bereich des Baugebiets auf der Parzelle 34 in der Flur 11. Das Becken bekommt eine 3,00 m breite Wartungszufahrt. Der Wartungsweg und die Beckensohle werden mit Schotterrasen angelegt. Die Abgabe aus den Becken wird in einem Drosselbauwerk begrenzt. Der Auslasskanal mündet unterhalb des Regenrückhaltebeckens in den Steinchensbach.

Die entwässerungstechnischen Daten können wie folgt angegeben werden:

- Sohlfläche: ca. 399 m²
- Sohlhöhe: von 397,82 bis 398,25 m ü NN
- Sohlgefälle: 0,75 %
- Böschungsverhältnis: 1 : 3
- Wasserspiegel: 399,20 m ü NN

Zulauf Höhe: 398,50 m ü NN

Überlauf Höhe: 399,20 m ü NN

max Einstauvolumen: ~600 m³

Das Becken entwässert über eine DN 200 PP Leitung mit einer neuen Einleitstelle unterhalb des Regenrückhaltebeckens. Der Auslasskanal mündet im Bereich des Steinchensbachs, über eine Steinschüttung kann das Wasser in den Steinchensbach abfließen.

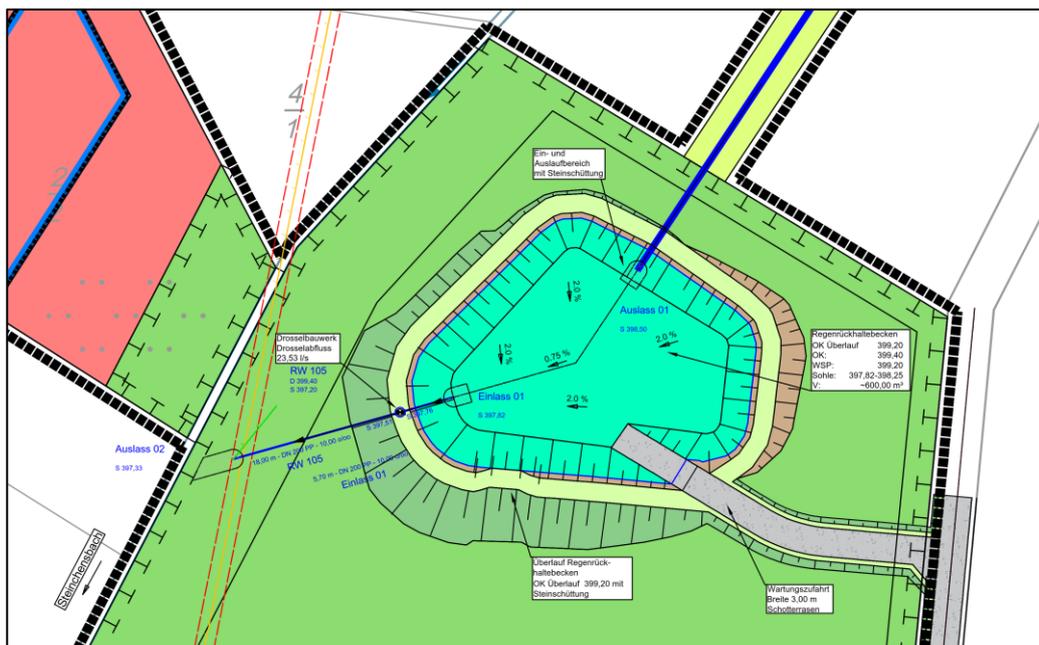


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Lageplan

Gewässerkreuzung Steinchensbach

Der Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken kreuzt den Steinchensbach bei der Haltung RW 95. Der neue Kanal ist so geplant, dass er den Bachverlauf senkrecht zur Fließrichtung kreuzt. Die Überdeckung entspricht der Vorgaben von 1,0 m bei Gewässern der III Ordnung. Das entnommene Bodenmaterial des Bachbettes wird wieder eingebaut. Der Leitungsgraben im Bereich der Bachkreuzung ist mit Lehm bis zur Bachbettssole zu verfüllen.

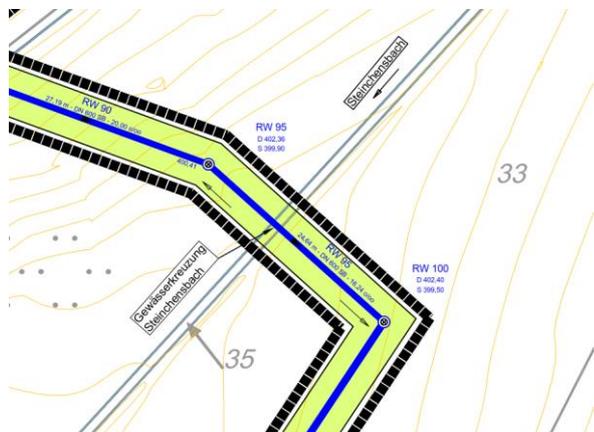


Abb. 11: Auszug aus dem Lageplan

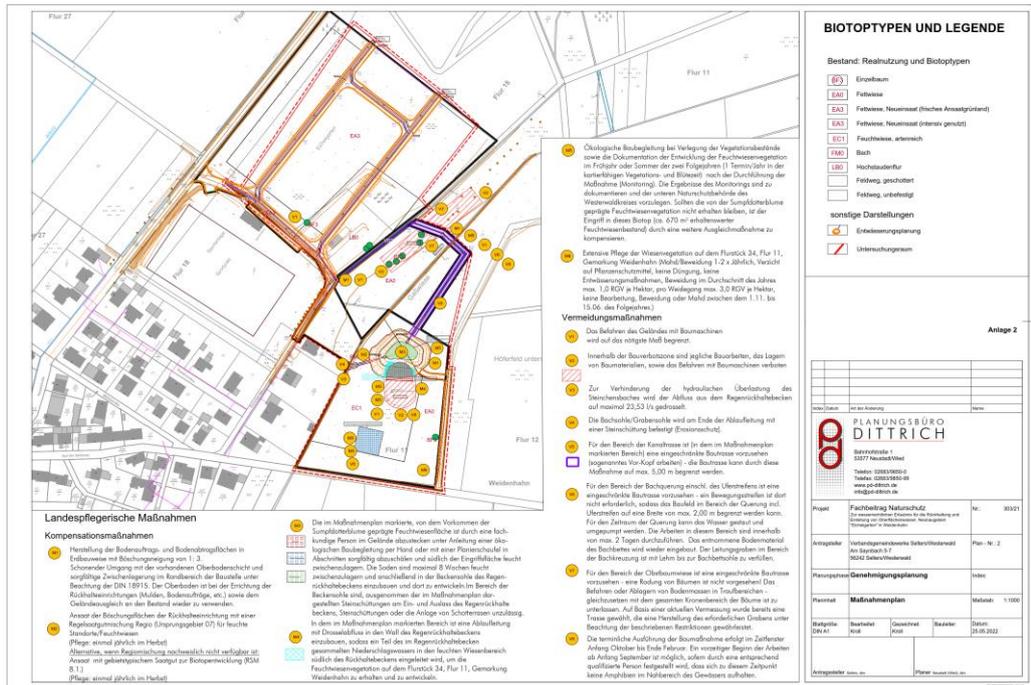


Abb. 12: Maßnahmenplan aus dem Fachbetrag Naturschutz

Landespflegerische Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen

- M1

Herstellung der Bodenauftrags- und Bodenabtragsflächen in Erdbauweise mit Böschungsneigung von 1: 3. Schonender Umgang mit der vorhandenen Oberbodenschicht und sorgfältige Zwischenlagerung im Randbereich der Baustelle unter Beachtung der DIN 18915. Der Oberboden ist bei der Errichtung der Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Bodenaufträge, etc.) sowie dem Geländeausgleich an den Bestand wieder zu verwenden.
- M2

Ansaat der Böschungflächen der Rückhalteeinrichtung mit einer Regelsaatgutmischung Regio (Ursprungsgebiet 07) für feuchte Standorte/Feuchtwiesen
(Pflege: einmal jährlich im Herbst)
Alternative, wenn Regiomischung nachweislich nicht verfügbar ist:
Ansaat mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1.)
(Pflege: einmal jährlich im Herbst)

- M3** Die im Maßnahmenplan markierte, von dem Vorkommen der Sumpfdotterblume geprägte Feuchtwiesenfläche ist durch eine fachkundige Person im Gelände abzustecken unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung per Hand oder mit einer Planierschaufel in Abschnitten sorgfältig abzuschälen und südlich der Eingriffsfläche feucht zwischenzulagern. Die Soden sind maximal 8 Wochen feucht zwischenzulagern und anschließend in der Beckensohle des Regenrückhaltebeckens einzubauen und dort zu entwickeln. Im Bereich der Beckensohle sind, ausgenommen der im Maßnahmenplan dargestellten Steinschüttungen am Ein- und Auslass des Regenrückhaltebeckens, Steinschüttungen oder die Anlage von Schotterrasen unzulässig.
- In dem im Maßnahmenplan markierten Bereich ist eine Ablaufleitung mit Drosselabfluss in den Wall des Regenrückhaltebeckens einzubauen, sodass ein Teil des im Regenrückhaltebecken gesammelten Niederschlagswassers in den feuchten Wiesenbereich südlich des Rückhaltebeckens eingeleitet wird, um die Feuchtwiesenvegetation auf dem Flurstück 34, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn zu erhalten und zu entwickeln.
- M4** Ökologische Baubegleitung bei Verlegung der Vegetationsbestände sowie die Dokumentation der Entwicklung der Feuchtwiesenvegetation im Frühjahr oder Sommer der zwei Folgejahre (1 Termin/Jahr in der kartierfähigen Vegetations- und Blütezeit) nach der Durchführung der Maßnahme (Monitoring). Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises vorzulegen. Sollten die von der Sumpfdotterblume geprägte Feuchtwiesenvegetation nicht erhalten bleiben, ist der Eingriff in dieses Biotop (ca. 670 m² erhaltenswerter Feuchtwiesenbestand) durch eine weitere Ausgleichmaßnahme zu kompensieren.
- M5** Extensive Pflege der Wiesenvegetation auf dem Flurstück 34, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn (Mahd/Beweidung 1-2 x Jährlich, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, keine Düngung, keine Entwässerungsmaßnahmen, Beweidung im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV je Hektar, pro Weidegang max. 3,0 RGV je Hektar, keine Bearbeitung, Beweidung oder Mahd zwischen dem 1.11. bis 15.06. des Folgejahres.)

Die Maßnahmen zur Regenrückhaltung wurden nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB im Rahmen der Erschließung 2023 umgesetzt.



Abb. 13: Regenrückhaltebecken im Frühjahr 2024

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Weidenhahn
Frank Eulberg
Ortsbürgermeister

.....
Weidenhahn,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Weidenhahn
Frank Eulberg
Ortsbürgermeister

.....
Weidenhahn,

Bebauungsplan
„Eichelgarten“
Ergänzendes Verfahren
nach §§ 214 und 215a BauGB



Ortsgemeinde
Weidenhahn

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Weidenhahn hat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2022 einen neuen Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichelgarten“ in einem Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Selters Nr. 26 vom 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese ebenso wie eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits in einem 2019 begonnenen Verfahren durchgeführt wurde. Das 2019 begonnene Verfahren wurde mit dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss eingestellt. Die Informationen aus der bis dahin erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden selbstverständlich für die nunmehr vorliegende Plan genutzt.

Die neue Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nr. 26 vom 30.06.2022, fand vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 01.08.2022 beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.09.2022 beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Bekanntmachung ist am 12.01.2023 (Heimat- und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Selters Ausgabe 2/2023) erfolgt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 215a BauGB, bekannt gemacht am _____, fand vom _____ bis _____ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom _____ beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am _____ beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

bisherige Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst nach § 13b BauGB erfolgt. Bis zum 31. Dezember 2022 galt gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB waren erstmals seit Mai 2017 und erneut seit Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB galten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 10.000 m² des § 13b BauGB. Das Verfahren wurde daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dazu gehörte neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden konnte und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Um nachteilige Auswirkungen auf das von der Verbindungsleitung zwischen dem neuen Baugebiet und dem geplanten Regenrückhaltebecken betroffene Vogelschutzgebiet auszuschließen, wurde vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prüfung zu den Unterlagen auf wasserrechtliche Genehmigung der Regenrückhalteanlagen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass unter Beachtung entsprechender Auflagen keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

Deutscher Name	pot. Konflikt	Maßnahme	Fazit Betroffenheit §44BNatschG(1)1-3
Vögel			
Braunkehlchen Kiebitz Neuntöter Raubwürger Schwarzkehlchen Wachtelkönig Wiesenpieper	Zerstörung von Fortpflanzungsstätten – Schädigung nicht flugfähiger Jungvögel	7.1 Bauzeitbeschränkung zur terminlichen Ausführung der Baumaßnahme - Zeitfenster Anfang Oktober bis Ende Februar.	NEIN
Steinkauz	Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (künstliche Baumhöhle) – Schädigung nicht flugfähiger Jungvögel	7.1 Bauzeitbeschränkung zur terminlichen Ausführung der Baumaßnahme - Zeitfenster Anfang Oktober bis Ende Februar. 7.4 Eingeschränkte Bauweise Obstbaumwiese	NEIN

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

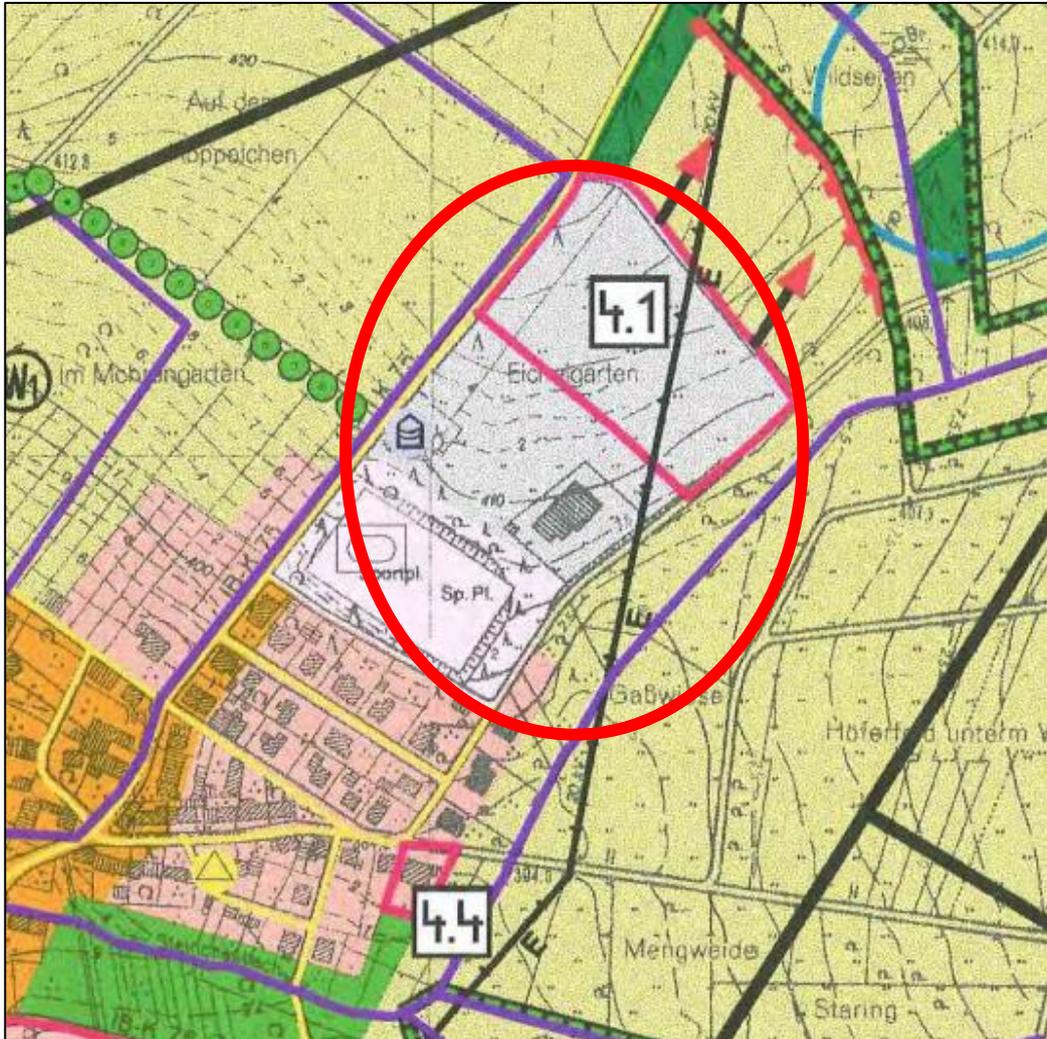


Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters ist das neue Baugebiet zwar als Baufläche ausgewiesen, jedoch mit dem Zweck einer gewerblichen Nutzung und nicht für eine Wohnbebauung. Die Nutzung als gewerbliche Baufläche ergab sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Sportplatz, der mit seiner vormaligen intensiveren Nutzung nicht innerhalb der Wohnbebauung liegen und daher die neue bauliche Entwicklung nach Norden auf weniger lärmempfindliches Gewerbe ausgelegt werden sollte. Für eine Gewerbenutzung hat sich jedoch kein Bedarf ergeben, während die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde weiterhin so hoch ist, dass die Ortsgemeinde entschieden hat, nunmehr an diesem Standort doch eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für ein Verfahren nach § 13b BauGB bzw. die Fortführung nach § 215 a BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

C. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Weidenhahn geschaffen werden. Die neuen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Standortwahl des neuen Baugebietes, das im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters zwar als Baufläche ausgewiesen ist, jedoch mit dem Zweck einer gewerblichen Nutzung und nicht für eine Wohnbebauung. Für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Weidenhahn es als wichtige Aufgabe an, Bauland in überschaubarer Dimension, auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Weidenhahn wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Eichelgarten“ gefasst. In der Ortsgemeinde Weidenhahn gibt es nur wenige verfügbare Bauplätze.

Das letzte Neubaugebiet hat die Ortsgemeinde Ende der 1970'er Jahre mit dem Bebauungsplan „In den Hanffeldern“ geplant. Dort befinden sich noch einige Baulücken. Diese sind jedoch in Privateigentum. Die freien Grundstücke sind insoweit seit Jahrzehnten unbebaut. Private Bauherren haben versucht, solche Grundstücke zu erwerben – jedoch ohne Erfolg.

2003 hat die Ortsgemeinde eine Bebauung für drei weitere Baugrundstücke am nordöstlichen Ortsrand entlang der Hauptstraße ermöglicht. 2016 bzw. 2018 hat die Ortsgemeinde zuletzt zwei Abrundungssatzungen aufgestellt, um entlang der Straße Im Mohrengarten und entlang der Freilinger Straße (L 303) insgesamt drei weitere Bebauungen zu ermöglichen.

Ende der 1990'er Jahre hatte die Ortsgemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Im Seifen“ mit ca. 4 ha. Geltungsbereich vorgesehen. Südlich der Hauptstraße und östlich der Waldstraße sollte ein neues Baugebiet entstehen. Die Planung musste jedoch wieder eingestellt werden, da die Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers in den Steinchesbaches nicht bzw. nicht wirtschaftlich möglich war. Zudem hätte die Ortsgemeinde hier sehr weitreichend

in private Eigentumsrechte eingreifen müssen, was auch rechtlich bedenklich gewesen wäre.

In der übrigen Ortslage gibt es nur ganz vereinzelt Baulücken – ebenfalls alles in Privateigentum.

Das Verfahren wurde zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB waren bei der vorliegenden Planung erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der Grenze von 10.000 m². Das Verfahren war daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehörte neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wurde und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten.

Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zielsetzung entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude.

Im Rahmen der Planung werden zudem entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die städtebauliche Ordnung und ein harmonisches Angliedern des neuen Baugebietes an die bestehende Ortslage gewährleistet wird.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die sich aus der neuen Bodenordnung/Parzellierung ergebenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt dabei nur die äußere Begrenzung fest, ohne den Straßenquerschnitt zu definieren.



Abb. 15: aktuelles Kataster / Flurstücksgrenzen (Quelle: LANIS RLP)

Die Wohnbauflächen ergeben sich ebenfalls aus der neuen Bodenordnung/Parzellierung. Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baugrenzen, die die Platzierung der Gebäude bestimmen, halten einen Abstand von 5,50 m zu den öffentlichen Erschließungsanlagen ein und lassen mit 18 m Breite eine großzügige Freiheit bei der Platzierung der Gebäude. Entlang der Kreisstraße, zum Sportplatz und zur Landschaft sorgen öffentliche Grünflächen für eine angemessene Eingrünung und Abschirmung. Private Grünflächen auf dem südlichen Flurstück dienen wasserwirtschaftlichen

Aufgaben und sorgen für einen möglichst gefahrlosen und ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregen, sowohl von der Erschließungsstraßen als auch am Steinchesbach. In der Planzeichnung sind darüber hinaus öffentliche Grünflächen festgesetzt (Flurstück Nr. 34), die für die Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung sowie für Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen sollen. Für die Trasse der Verbindungsleitung vom Baugebiet zu den Regenrückhalteanlagen ist auf den landwirtschaftlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Selters zu belastende Flächen festgesetzt.

Am nördlichen Rand wurde eine Fläche für eine für die Stromversorgung benötigte Trafostation einschließlich Zufahrtsmöglichkeit aufgenommen und über die von diesem Standort in östlicher Richtung führende öffentliche Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein (L2) festgesetzt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 38.830 m ²
Wohnbaufläche	ca. 19.105 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.810 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 14.960 m ²
<i>davon ca. 8.650 qm für potenzielle Regenrückhaltemaßnahmen</i>	
private Grünflächen	ca. 260 m ²
Versorgungsfläche	ca. 25 m ²
Zufahrt	ca. 35 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 610 m ²
Gewässer	ca. 25 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 erfolgt, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 16: Erschließungsanlagen im Mai 2024 (Ausnahme von Norden)



Abb. 17: Erschließungsanlagen im Mai 2024 (Ausnahme von Osten)



Abb. 18: Erschließungsanlagen im Mai 2024 (Ausnahme von Westen)



Abb. 19: Erschließungsanlagen im Mai 2024 (Ausnahme von Süden)

Wasserversorgung

Auch alle anderen Versorgungsanlagen wurden zwischenzeitlich errichtet.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserbeseitigung wurde im Rahmen der Erschließung ein gesonderter Kanal hergestellt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die erforderlichen Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (siehe Hinweise) wurden ebenfalls bereits hergestellt, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 20: Regenrückhaltebecken im Frühjahr 2024



Abb. 21: Regenrückhaltebecken im Herbst 2023

Umweltbelange

Die planungsrelevanten Umweltbelange werden im nachfolgenden Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB behandelt.

E. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es sind grundsätzlich nur Wohnhäuser zulässig.

Als Ausnahme und untergeordnete Nutzung können Wohnhäuser auch einen Handwerksbetrieb beinhalten. Es soll so kleinen Handwerksbetrieben ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass das Handwerk mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen. Für Unternehmensgründer nicht explizit handwerklicher Betriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe kann ggf. in einem besonderen Einzelfall eine Befreiung ermöglicht werden.

Alle sonstigen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensive und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinausgehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des § 17 BauNVO. Es sind wie in großen Teilen der Gemeinde üblich 2 Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe darf 6,50 m und Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante. Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhe sind die Höhen der bestehenden bzw. bereits hergestellten Erschließungsstraßen. Damit wird ein Bezug zur Straße und zum Gelände hergestellt und dennoch gewährleistet, dass die Gebäude angemessen zur Grundstücksoberfläche platziert werden können, ohne das Gelände abgraben zu müssen.

Bauweise

Wie in einem solchen Gebiet üblich, wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Platzierung von Stellplätzen und Garagen

Die Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen sind außerhalb der Baugrenzen von jeglicher Bebauung (Gebäuden) freizuhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen ausreichend städtebaulich im Straßenraum wirksame Flächen, insbesondere Vorgärten, für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Platzierung von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (außer Zugängen, Zufahrten und Terrassen) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen unzulässig. Damit sollen Vorgärten ebenfalls vorrangig begrünt werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient vorrangig dazu, den Anliegerverkehr und die Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze einschließlich der damit verbundenen Flächenversiegelung zu begrenzen.

Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf demnach auch nicht durch eine Umnutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden. Das bedeutet ferner, soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig. Dieses ist bereits bei der Planung von Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen vorsorglich zu beachten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

Schallschutz

Die Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen bezogen auf den Verkehrslärm der Kreisstraße K 75 ergeben sich aus dem schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021. In Kapitel 5.1 des als Anlage beigefügten Gutachtens werden die vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Schallemissionen ermittelt. Während des Tageszeitraumes (06.00 - 22.00 Uhr) ergeben sich im Nahbereich der Kreisstraße Beurteilungspegel von $L_r \leq 65 \text{ dB(A)}$, wobei die Außenbereiche der geplanten Grundstücke in einem Bereich von $L_r \leq 62 \text{ dB(A)}$ liegen. Während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier Beurteilungspegel $L_r \leq 55 \text{ dB(A)}$ zu erwarten. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden im straßennahen Bereich an den geplanten Gebäuden während des Tageszeitraumes um $\leq 5 \text{ dB(A)}$ und während des Nachtzeitraumes um $\leq 10 \text{ dB(A)}$ überschritten. Die Geräuschimmissionen reduzieren mit zunehmendem Abstand von der Kreisstraße. Bereits ab der zweiten Baureihe von der Kreisstraße aus werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) während des Tages- und Nachtzeitraumes unterschritten und eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Bebauung innerhalb des Plangebietes sind insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Fassadenbereiche aufgrund der entstehenden Schallabschirmung durch die Gebäude noch geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Besondere Vorkehrungen zum Schallschutz sind somit für die Grundstücke ab der zweiten Baureihe bezogen auf die Kreisstraße nicht erforderlich. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte an der ersten Baureihe zur Kreisstraße wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die Empfehlungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind im Sinne einer freien Gestaltung des eigenen Wohnhauses alle Dachformen zulässig, wobei die Dachneigung 45° jedoch nicht überschreiten darf.

Um der zunehmenden Gestaltung von Gartenflächen als weitgehend vegetationslose „Schottergärten“ entgegen zu wirken, ist die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden. Damit sollen insbesondere die ökologische Funktion von Gartenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aber auch klimatisch ausgleichende Funktionen einer geschlossenen Vegetation gewahrt bleiben. Für Stellplätze sind entsprechend sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbare Materialien zu verwenden.

Anzahl von Pkw-Stellplätzen

Damit auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht und Fahrzeuge nicht unnötig im öffentlichen Straßenraum parken, sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, die separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein müssen. Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Die zusätzlichen Stellplätze müssen ebenfalls separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein. Als Pkw-Stellplätze sind auch separat von der öffentlichen Straße anfahrbare Garagen und Carports zulässig. Mit dieser Regelung wird für eine zweite Wohnung mindestens ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Bei Wohnungen unter 45 qm, die meist nur von einer Person genutzt werden, reicht dafür ein Stellplatz aus. Größere Wohnungen müssen zwei Stellplätze vorhalten.

Ob für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen zusätzliche Stellplätze erforderlich sind, ist im Einzelfall gemäß den Vorgaben des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu prüfen und nachzuweisen.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Weidenhahn
Frank Eulberg
Ortsbürgermeister

.....
Weidenhahn,

Bebauungsplan
„Eichelgarten“
Ergänzendes Verfahren
nach §§ 214 und 215a BauGB



**Ortsgemeinde
Weidenhahn**

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Weidenhahn geschaffen werden. Die neuen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Standortwahl des neuen Baugebietes, das im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters zwar als Baufläche ausgewiesen ist, jedoch mit dem Zweck einer gewerblichen Nutzung und nicht für eine Wohnbebauung. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Weidenhahn es als wichtige Aufgabe an, Bauland in überschaubarer Dimension, auszuweisen. Das letzte Neubaugebiet hat die Ortsgemeinde Ende der 1970´er Jahre mit dem Bebauungsplan „In den Hanffeldern“ geplant. Dort befinden sich noch einige Baulücken. Diese sind jedoch in Privateigentum. Die freien Grundstücke sind insoweit seit Jahrzehnten unbebaut. Private Bauherren haben versucht, solche Grundstücke zu erwerben – jedoch ohne Erfolg. Ende der 1990´er Jahre hatte die Ortsgemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Im Seifen“ mit ca. 4 ha Geltungsbereich vorgesehen. Südlich der Hauptstraße und östlich der Waldstraße sollte ein neues Baugebiet entstehen. Die Planung musste jedoch wieder eingestellt werden, da die Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers in den Steinchesbaches nicht bzw. nicht wirtschaftlich möglich war. Zudem hätte die Ortsgemeinde hier sehr weitreichend in private Eigentumsrechte eingreifen müssen, was auch rechtlich bedenklich gewesen wäre. In der übrigen Ortslage gibt es nur ganz vereinzelt Baulücken – ebenfalls alles in Privateigentum.

Das vorliegende Verfahren „Im Eichelgarten“ wurde zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB waren bei der vorliegenden Planung erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der Grenze von 10.000 m². Das Verfahren war daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehörte neben dem beschleunigten/vereinfachten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wurde und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Die Planung setzt folgende Flächennutzungen fest.

Gesamtfläche	ca. 38.830 m ²
Wohnbaufläche	ca. 19.105 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.810 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 14.960 m ²
<i>davon ca. 8.650 qm für potenzielle Regenrückhaltmaßnahmen</i>	
private Grünflächen	ca. 260 m ²
Versorgungsfläche	ca. 25 m ²
Zufahrt	ca. 35 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 610 m ²
Gewässer	ca. 25 m ²

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten-, Natur- und Schallschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

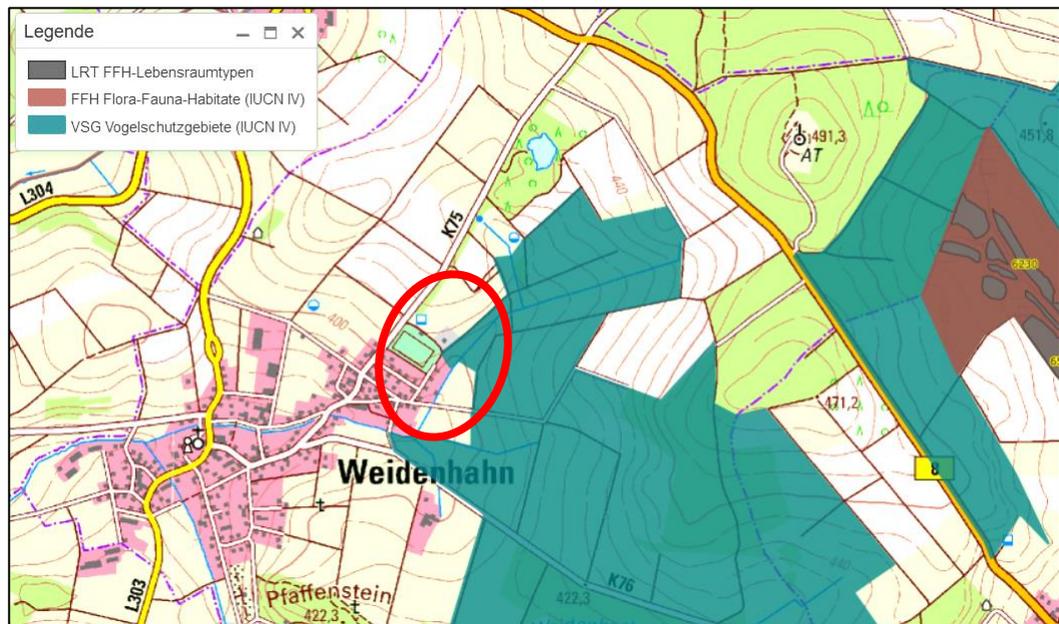


Abb. 22: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

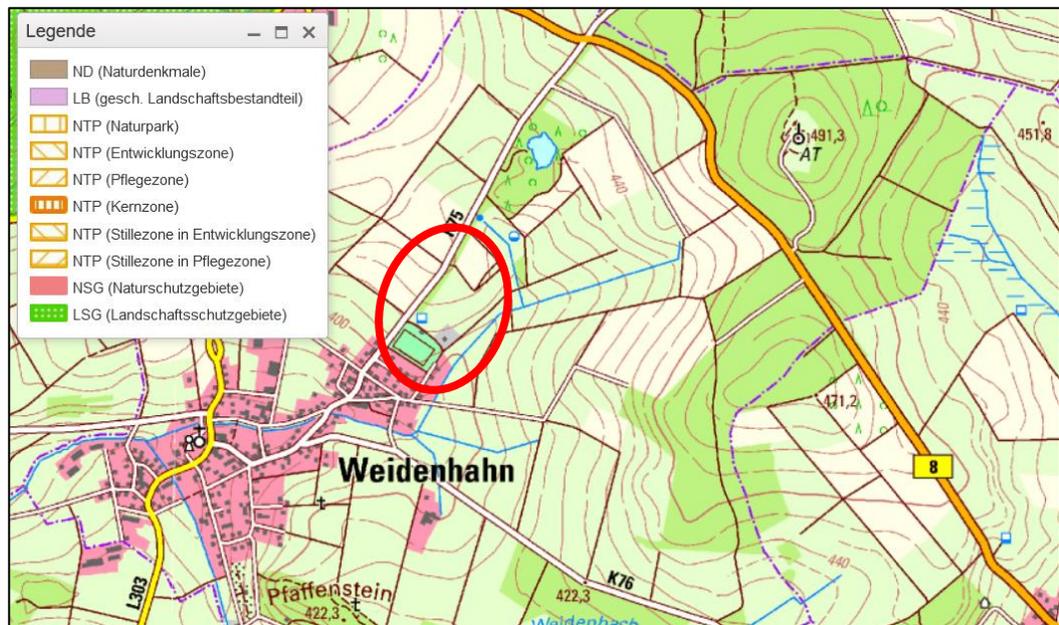


Abb. 23: Naturschutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

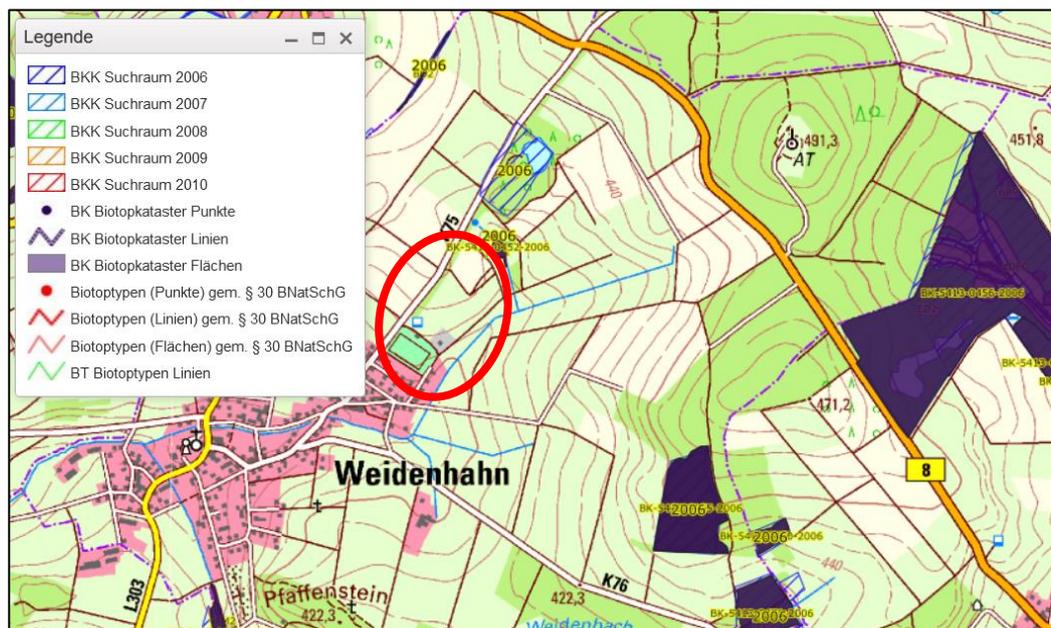


Abb. 24: geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle: LANIS RLP)

Die Abbildungen zeigen, dass zwar von der Planung keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope unmittelbar überplant werden, das Vogelschutzgebiet VSG-5312-401 grenzt jedoch unmittelbar an das Plan- / Baugebiet an bzw. das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass es sich nicht mit dem Vogelschutzgebiet überschneidet. Eine Überschneidung findet lediglich durch die Verbindungsleitung vom Baugebiet zum Regenrückhaltebecken statt. Das ist im Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung berücksichtigt.

Vogelschutzgebiet VSG-5312-401

Größe [ha]: 28.980

Beschreibung:

Strukturreiches Mittelgebirge mit Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Feuchtwiesenbrachen, Säumen, Feldgehölzen, ausgedehnten Wäldern, z. T. Niederwäldern, Steinbrüchen, Tongruben und Bächen. Landesweit eines der wichtigsten Brutvorkommen von Schwarzstorch, Rotmilan, Uhu und Raufußkauz und das wichtigste für Neuntöter, Haselhuhn, Wiesenpieper und Braunkehlchen.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Bekassine (Gallinago gallinago), Braunkehlchen (Saxicola rubetra), Eisvogel (Alcedo atthis), Grauspecht (Picus canus), Haselhuhn (Tetrastes bonasia), Mittelspecht (Dendrocopos medius), Neuntöter (Lanius collurio), Raufußkauz (Aegolius funereus), Rotmilan (Milvus milvus), Schwarzmilan (Milvus migrans), Schwarzspecht (Dryocopus martius), Schwarzstorch (Ciconia nigra), Uhu (Bubo bubo), Wachtelkönig (Crex crex), Wasserralle (Rallus aquaticus), Wespenbusard (Pernis apivorus), Wiesenpieper (Anthus pratensis)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonen-dynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität. Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensitäten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Weidenhahn wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, zumal dieser überwiegend direkt auf die Kreisstraße geführt wird.

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021 sind sowohl die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs auf der Kreisstraße als auch die des angrenzenden Sportplatzes ermittelt und bewertet, mit folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet ist zum einen durch die Verkehrsgeräuschemissionen der westlich verlaufenden Hauptstraße (K 75) schalltechnisch beaufschlagt, zudem befindet sich südlich des geplanten Wohngebiets ein durch die Ortsgemeinde betriebener Fußballplatz. Zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschemissionen der Hauptstraße (K 75) sowie zur Ermittlung der Sportlärmmissionen des südlich gelegenen Fußballplatzes wurde im vorliegenden Gutachten eine schalltechnische Prognoseberechnung durchgeführt. Die hierfür verwendeten Grundlagen und Randbedingungen sowie die Ergebnisse wurden dabei dokumentiert und erläutert.

Wie die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen zeigen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ab der von Westen aus gesehenen zweiten Baureihe bereits unterschritten und somit eingehalten. Besondere Vorkehrungen zum Schallschutz sind somit für diese Grundstücke nicht erforderlich. Für die im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes liegende Baureihe ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Für diese Bereiche wurden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse der Sportlärmmissionen für den bestehenden Fußballplatz zeigen weiterhin, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV tagsüber sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten für den Spielbetrieb an einem Werktag sowie auch an einem Sonntag eingehalten werden. Da bei einem Trainingsbetrieb sowohl die Emissionen des Schiedsrichters wegfallen und zudem mit weniger Zuschauern zu rechnen ist, werden die Geräuschemissionen während des Trainingsbetriebs geringer ausfallen und somit ebenfalls eingehalten. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass der zulässige Maximalpegel für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls an einem Werktag sowie auch an einem Sonntag unterschritten und somit eingehalten wird.

Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert zu Beginn der Planung 2020/2021 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist und im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Eingriffsgebiet ist ländlich geprägt. Hinter einem parallel zur K75 verlaufenden Gehölzstreifen, in dem sich ein Betriebsgebäude des Wasserwerks Weidenhahn befindet, liegt eine Agrarnutzfläche auf der derzeit Getreide angebaut wird. Die Agrarnutzfläche ummantelt im Süden, bzw. Westen, eine Brachfläche, die durch eine kleine südost-exponierte Böschung abgesetzt ist. Südlich an die Agrarnutzfläche und Brache grenzt eine ebenfalls südost-exponierte kleine Böschung mit Gehölzen an, die an einen Landwirtschaftsweg heranreicht, an den im Südosten Weideflächen bzw. ein Vogelschutzgebiet anschließen. Im Westen an der Straße „Im Eichelgarten“ grenzt ein schmaler Grünstreifen mit Gehölzen an, hinter dem der nicht vom Eingriff betroffene Sportplatz mit Vereinsheim und dazwischenliegender kleiner Baumallee liegt. Südlich des Sportplatzes, sowie nördlich von „Im Eichelgarten“ liegt ein Wiesenstreifen mit parallel zur Straße verlaufenden Gehölzen. Der südlich von „Im Eichelgarten“ liegende Teil des Eingriffsgebietes besteht aus einer Weidefläche an, die im Westen ein Wohnhaus angrenzt. Im Südosten hinter der Weidefläche, außerhalb des Eingriffsgebietes, verläuft der Steinchesbach.

Das Eingriffsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet, grenzt im Südosten jedoch direkt an das zum landesweiten Biotopverbund und Natura2000-Netz gehörende Vogelschutzgebiet (VSG) Westerwald (VSG-5312-401; EU-Nr.: DE-5312-401) an, sowie in knapp 150 m Entfernung im Osten an das gesetzlich geschützte Biotop „Nasswiesen NO Weidenhahn“ (BT-5413-0578-2006). Beschrieben wird das VSG als „struktureiches Mittelgebirge mit Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Feuchtwiesenbrachen, Säumen, Feldgehölzen, ausgedehnten Wäldern, z. T. Niederwäldern, Steinbrüchen, Tongruben und Bächen. Landesweit eines der wichtigsten Brutvorkommen von Schwarzstorch, Rotmilan, Uhu und Raufußkauz und das wichtigste für Neuntöter, Haselhuhn, Wiesenpieper und Braunkehlchen. Ziel sind (1) Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonedynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, (2) Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensitäten“ (LANIS, letzter Zugriff 21.06.2020).

Vorbelastungen im Eingriffsgebiet bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, der Siedlungsnähe, der Kreisstraße K75 und der damit verbundenen Verkehrsbelastung mit visuellen Reizen, Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen sowie dem benachbarten Sportplatz und dessen Nutzung. Aufgrund der ländlichen Umgebung wird die Vorbelastung im Eingriffsgebiet insgesamt als erhöht eingestuft.

Um die betroffenen Flurstücke (Eingriffsgebiet) hinsichtlich ihrer Bedeutung für geschützte Arten einschätzen zu können, wurde am 28.05.2020 bei sonnigen

Witterungsbedingungen (17°C, sonnig, 0% Wolken, leichter Wind) eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurde auf vorkommende Arten, Nester und Quartierpotentiale (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen, Heckenstrukturen, Totholz, Reisighaufen, Trockenmauern etc.) im Eingriffsgebiet, sowie angrenzender Strukturen geachtet. Mit Ausnahme von, vor allem im Westen und Nordosten, vorhandenen, höheren Gehölzen, ist die geplante Eingriffsfläche sehr offen. Der Gehölzstreifen zwischen K 75 und Agrarnutzfläche bildet u. a. durch das partielle Vorkommen von Holunder, Brombeere und Hundsrose Vegetationsdickichte, die prinzipiell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel, aber auch die Haselmaus in Betracht kommen. Ähnlich geprägt ist der Grünstreifen im Südosten, der an den Landwirtschaftsweg angrenzt. Die auf der Eingriffsfläche vorhandenen Gehölze waren durch den fortgeschrittenen Jahresverlauf alle belaubt und daher überwiegend nur bedingt einsehbar. Auf den ersten Blick konnten auf der vom Eingriff betroffenen Fläche jedoch keine Nester oder Baumhöhlen festgestellt werden. Mit Ausnahme einer älteren Kastanie im Nordosten der Einfahrt „Im Eichelgarten“ von der K75 waren keine weiteren Bäume mit einem Stammdurchmesser >40 cm auf der Eingriffsfläche feststellbar. Auf dem benachbarten Sportplatz sowie um das Vereinsheim herum konnten Grauspecht, ein Bluthänflingpaar, ein Hausrotschwanzpaar, Amseln, Buchfink, Rauchschnalbe, Haussperling und Rabenkrähe nachgewiesen werden. Daneben konnten Rotmilan bzw. Baumfalke im Überflug, bzw. im Rüttelflug, über dem Eingriffsgebiet beobachtet werden. Die an die Agrarnutzfläche anschließende Brachfläche mit der vegetationslosen Böschung sowie die südöstlich an den Sportplatz angrenzende vegetationslose und die zum Landwirtschaftsweg angrenzende vegetationsreiche Böschung sind Südost bis Südwest exponiert und weisen ein sandiges, grabfähiges Bodensubstrat auf. Diese Strukturen sind als Eiablageplatz für Reptilien geeignet. Das dem Eingriffsgebiet benachbarte Vereinshaus weist kleinere Spalten auf, die potenzielle Sommer-, bzw. Zwischenquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse darstellen könnten (Hinter Attikaverkleidung, Spalte in Dachbereich, Hinter Regenrinne etc). Daneben liegt westlich benachbart zum Bauwerk des Wasserwerks Weidenhahn eine unterirdische Räumlichkeit, die durch eine größere Öffnung für Tiere frei zugänglich ist, wodurch in dieser prinzipiell ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel besteht. Die unterirdische Räumlichkeit konnte im Zuge der Ortsbegehung nicht betreten werden und daher im Inneren nicht auf direkte oder indirekte (Kot, Federn, Fraßspuren etc.) Hinweise zu europäisch geschützten Arten begutachtet werden. Die umliegenden Gehölze können Fledermäusen und Vögeln hier als Leitlinien von Flugstraßen dienen. Daneben kommt der Landwirtschaftsweg mit seinen deckungsbietenden Strukturen als Flugstraße für möglicherweise im Siedlungsbereich quartierbezogene Fledermäuse zu deren Nahrungshabitaten in Betracht. Der außerhalb des Eingriffsgebietes liegende, im Südosten an die vom Eingriff betroffene Weidefläche angrenzende Steinschbach ist stark zugewuchert, dadurch nahezu vollständig beschattet und weist keine Unterwasservegetation auf.

In Hinblick auf die vorliegenden recherchierten Daten, der Ortsbegehung und dem damit verbundenen aktuellen Wissensstand zum Vorkommen europäisch geschützter Arten im Eingriffsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass

durch das Planungsvorhaben Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgelöst werden. Aufgrund von fehlenden Informationen zu den tatsächlichen Brutrevieren bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten sowie deren Dichte sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von europäisch geschützten Arten nicht auszuschließen. Da sowohl potenzielle Sommer- als auch Winterlebensräume von europäisch geschützten Arten durch das Planungsvorhaben betroffen sein könnten wird eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung empfohlen, um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf das tatsächlich im Eingriffsgebiet nachgewiesene Artenspektrum zu spezifizieren:

Um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu spezifizieren ist eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung für folgende Artengruppen erforderlich:

- Vögel (Bluthänfling, Neuntöter, Raubwürger, Schwarzkehlchen, Wachtelkönig, Steinkauz)
- Säugetiere (Große Bartfledermaus, Haselmaus)
- Reptilien (Zauneidechse)

Vögel: Im Zuge der Brutvogelbegehungen konnten die Arten Neuntöter, Raubwürger, Schwarzkehlchen und Wachtelkönig nicht nachgewiesen werden. Zum Nachweis des Wachtelkönigs kam neben Verhören und Sichtkontrolle eine Klangattrappe zum Einsatz. Anwesende Rufer sind meist die ganze Nacht durchgängig zu hören. Der Einsatz von Klangattrappe ist aufgrund des hier als worst case zu erwartendem, kleinerem und nicht regelmäßig besiedeltem Gebiet geeignet. Für die Arten Schwarzkehlchen, Neuntöter und Raubwürger beruhen die Ergebnisse auf Registrierung von (singenden) Männchen bzw. Altvögeln (Brutpaaren), Registrierung von Nest bauenden, Revier verteidigenden, warnenden bzw. fütternden Altvögeln und Verfolgung von potenziellen Beutegreifern (Greife, Krähenvögel). Ein direkter Nachweis gelang für die Art Bruthänfling, der im erweiterten Untersuchungsgebiet als Brutvogel nachgewiesen wurde. Zudem gelang ein Sekundärhinweis zum Steinkauz. Für die Art befindet sich ebenfalls im erweiterten Untersuchungsgebiet eine künstliche Fortpflanzungsstätte, die jedoch im Jahr 2021 nicht besetzt war. Der Vogel antwortete nicht auf das Abspielen einer Klangattrappe. Eine Kontrolle der Fortpflanzungsstätte belegte jedoch einen ehemaligen Besitz sowie Federn, die der Art zuzuordnen sind. Da der Steinkauz als Reviertreu gilt, wird durch das Heranrücken der Bebauung eine Störung bilanziert, die Auswirkungen auf das Revier besitzt.

Reptilien: Es ist zunächst anzumerken, dass die auf aktuellen Luftbildern abgebildeten Gehölze in Plangebiet Südost bereits im Jahr 2020 nahezu komplett beseitigt waren. Die dort aktuell vorhandenen Strukturen (vegetationslose Böschung mit grabfähigen Böden in südlicher Lage) wurden zu den angegebenen Untersuchungsterminen bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse untersucht. Im Zuge der Begehungen konnte die Art trotz intensiver Suche bis zum Juli 2021 nicht nachgewiesen werden. Da die weiteren Untersuchungen primär der Erfassung diesjähriger Jungtiere dienen und ein Negativnachweis für adulte Tiere durch die erfolgten Begehungen vorliegt, sind keine weiteren Erfassungen erforderlich. In der weiteren Untersuchung ist die Artengruppe Reptilien nicht vertieft zu untersuchen.

Säugetiere: Im Zuge der Begehungen wurden die Fledermausarten sowie die Haselmaus durch artspezifische Untersuchungsmethoden erfasst. Durch eine Fortschreibung der Planung konnte sichergestellt werden, dass der „Bunker“ im Plangebiet Nordost erhalten bleibt! Auch das Sportlerheim wird durch die Planung nicht tangiert. Mithin relativiert sich der im Zuge der Voruntersuchung ermittelte Konflikt bezüglich der Betroffenheit der Großen Bartfledermaus bereits erheblich. Zum Nachweis von Fledermäusen kamen neben Sichtbeobachtungen technische Gerätschaften wie Horchboxen und Detektoren zum Einsatz. Im Bereich des Bunkers sowie des Sportlerheims fanden abendliche Ein- Ausflugbeobachtungen sowie Schwarmkontrollen statt – Negativnachweis. Zusätzlich wurden innerhalb der Gehölzstruktur entlang der K 75 drei Stück Horchboxen installiert. Diese Horchboxen dienen der Aufzeichnung von Fledermausrufen während der Balz / oder Jagd. Eine Auswertung der Rufe erfolgt am PC. Auch über diese Nachweismethode konnten keine Artnachweise belegt werden. Geeignete Winterquartiere dieser Artengruppe sind im Plangebiet entweder nicht vorhanden oder nicht von der Planung tangiert. In der weiteren Untersuchung ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht vertieft zu untersuchen.

Zum Nachweis der Haselmaus wurden 10 Stück Nesting Tubes in den Gehölzstrukturen mit geeigneten Lebensraumansprüchen (entlang der K25) installiert und regelmäßig auf Besatz oder Hinweis kontrolliert. Die Haselmaus selbst oder ein Nest der Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden. In der weiteren Untersuchung ist die Haselmaus nicht vertieft zu untersuchen.

Zusammenfassung Ergebnisse 2021

Von den durch Potentialanalyse verifizierten Arten wurden durch vertiefende Untersuchungen nachgewiesen:

- ein Revier des Bluthänflings*
- eine im Jahr 2021 nicht besetzte Fortpflanzungsstätte Steinkauz (vermutlich Wechselbrutplatz)*

Vertiefende Untersuchung betroffener Arten

Der Bluthänfling konnte im Jahr 2021 mit dem Status „Brutvogel“ auf der Obstwiese südlich des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Obstwiese wird durch die Planung nicht tangiert – die Funktion der Fortpflanzungsstätte bleibt mithin erhalten. Der Feldweg zwischen dem Plangebiet und der Obstwiese wird zudem regelmäßig durch Erholungssuchende mit Hund genutzt. Der Bluthänfling ist als störungstolerante Art einzustufen – Nachweise zu Brutvorkommen in der Nähe des Menschen können sowohl aus der Erfahrung des Autors als auch aus der Fachliteratur mannigfach belegt werden. Folglich ist ein Verstoß bezüglich der Zugriffsverbote § 44 BNatSchG für den Bluthänfling nicht abbildbar. Der Bluthänfling wird aus vorgenannten Gründen als „nicht von der Planung betroffen“ eingestuft.

Der Steinkauz konnte im Jahr 2021 zwar nicht mit dem Status „Brutvogel“ auf der Obstwiese südlich des Plangebietes nachgewiesen werden, die dort vorhandene Fortpflanzungsstätte ist jedoch aufgrund der Nachweise sowie der Reviertreue der Art weiterhin zu beachten. Die Obstwiese, die zudem als Pferde-

oder Schafwiese genutzt wird, besitzt zudem ideale Bedingungen als Nahrungshabitat für die Art. Durch die Bebauung kommt es zu bau- und nutzungsbedingten Pufferwirkungen, die sich dauerhaft bis auf die Obstwiese auswirken können. Der Steinkauz wird in der Fachliteratur als störungsempfindliche Vogelart beschrieben. Diverse Nachweise aus Steinkauzrevieren (z.B. Kreis Düren und Kreis Heinsberg – beide NRW) belegen jedoch die fortwährende Nutzung von Fortpflanzungsstätten auch in Entfernungen von etwa 50 m neben Neubaugebieten im ländlichen Raum. Dabei scheint der Erhalt eines geeigneten Nahrungshabitats von mindestens ebenso großer Bedeutung wie die Amplitude der Störungen. Für das Steinkauzrevier in der Obstwiese südlich des hier zu betrachtenden Plangebietes bestehen bereits Störungen durch den Fußballplatz sowie die südöstliche Bebauung. Zudem bestehen temporäre Störungen durch den meist fußläufigen Verkehr (eigene Beobachtung) auf dem angrenzenden Feldweg und die Nutzung der Wiese. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich über Jahre eine Betriebsstätte zur Holzverwertung im Bereich des ehemaligen Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes (mit Holzschuppen) befand. Der Einfluss vorhandener Störungen kann folglich im IST-Zustand auf eine Entfernung von etwa 50 bis max. 100 m taxiert werden. Aufgrund der Planung reduziert sich der Abstand potentieller Störwirkungen (Baugrenze gem. B-Plan) auf etwa 25 m. Ein negativer Einfluss auf die weitere Nutzung der Fortpflanzungsstätte sowie ein geringfügiger Einfluss auf das Nahrungshabitat werden folglich nicht ausgeschlossen und bleiben zu beachten.

Biotoptypen zu Beginn der Planung 2020:

BA1 – Feldgehölz aus einheimischen Baumarten

Das Feldgehölz entlang der Kreisstraße ist im südlichen Bereich noch weitgehend intakt, im nördlichen Bereich ist es zum Großteil beseitigt. Es ist relativ artenreich und beherbergt u.a. Gehölze wie Pappeln (*Populus* sp.), Vogelkirschen (*Prunus avium*), Weiden (*Salix* sp.), Stieleichen (*Quercus robur*), und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*). Im Unterwuchs befinden sich Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Schneeball (*Viburnum* sp.) oder Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)



HA5 – Lössacker, lockerer Lehmmacker

Der größte Teil der Fläche ist ein noch bewirtschafteter Acker mit locker lehmigem Boden.

BD4 – Böschungshecke

Südöstlich des Ackers befindet sich auf einer Böschung eine Böschungshecke die von Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) dominiert wird.



WAO – Kleinstrukturen

In dem ehemaligen Feldgehölz steht eine alte Hütte, die abgerissen werden soll.



EA1 – Glatthaferwiese

Das südliche Flurstück 2/2 zeigt eine Glatthaferwiese.



Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 hat sich das Plangebiet vollkommen verändert, wie die Abbildungen auf Seite II-10 bis II-12 der Begründung zeigen.

Schutzgut Boden und Wasser

Der Geotechnische Bericht von Kaiser Geotechnik vom 28.07.2022 enthält folgende Informationen:

Die unterste Baugrundeinheit des Untersuchungsgebietes wird überwiegend von devonischen Sandsteinen und Schiefern eingenommen. Im Süden wird die Basis abweichend von tertiären Vulkaniten in Form von Basalt gebildet, die jedoch nicht erbohrt wurden. Über dem Festgestein folgen Hangschutt und Verwitterungslehm. Als oberste Schicht liegen anthropogene Auffüllungen und Oberboden auf.

Meist wurde als oberstes Schichtglied ein dunkelbrauner Oberboden in natürlicher und aufgefüllter Form erkundet. Die Schichtstärke des Horizonts wurde mit ca. 0,25 m bis rd. 0,35 m ermittelt.

An den Aufschlüssen RKS 1, RKS 2 und RKS 4 wurden an der Oberfläche gemischtkörnige Auffüllungen erbohrt. Von der Korngrößenzusammensetzung handelt es sich um einen schluffigen, sandigen Kies. Die Grobkornkomponenten bestehen aus Basalt. Die Auffüllungen sind grau gefärbt. An Hand der Bohrwiderstände wurde die Lagerung der anthropogenen Ablagerung als mitteldicht angesprochen. Darüber hinaus wurden lokal feinkörnige Auffüllungen an den Sondierposition RKS 4, RKS 8 und RKS 9 festgestellt. Die braun gefärbten Auffüllungen weisen meist die Korngrößenverteilung eines schwach kiesigen, schwach tonigen, sandigen Schluffes auf. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten wurde die Konsistenz der feinkörnigen Auffüllungen als vorwiegend steifplastisch beschrieben. Die Schichtstärke der Ablagerungen wurde zwischen 0,1 m und 0,9 m aufgenommen.

Im Liegenden des Oberbodens bzw. der Auffüllungen wurde ein braun, rotbraun und ockerbraun gefärbter Lehm erbohrt. Dabei handelt es sich vorwiegend um einen Hanglehm, der im Süden des Untersuchungsgebietes bei zunehmender Teufe in einen Basaltverwitterungslehm übergeht. Die Kornzusammensetzung des Lehms entspricht einem schwach tonigen, schwach kiesigen bis stark kiesigen, sandigen Schluff. Die Konsistenz der verschiedenen Lehmschichten war zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung zumeist steifplastisch bis halbfest. Erdbautechnisch ist der Lehm als wasser- und frostempfindlicher Boden zu klassifizieren. Er neigt bei Wasserkontakt und dynamischer Beanspruchung zu einer Konsistenzänderung, d.h. zum Aufweichen. Die Schichtstärke des Lehms variiert im Untersuchungsgebiet und wurde in den Bodenaufschlüssen zwischen ca. 0,55 m und rd. 2,9 m nachgewiesen. Das Liegende der Baugrundeinheit wurde jedoch an den Sondierpositionen RKS 1, RKS 7 und RKS 8 nicht erreicht.

Unterhalb des quartären Lehms folgt in den Bohrungen meist Hangschutt. Bodenmechanisch ist der mitteldicht und dicht gelagerte Hangschutt verbreitet als schwach toniger, lokal steiniger, schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger Kies anzusprechen. Die Lagerung der korngestützten Partien ist anhand der Bohrwiderstände als mitteldicht, mitteldicht bis dicht und dicht einzustufen. Die Wasserempfindlichkeit ist in Abhängigkeit vom Feinkornanteil als mittel bis hoch zu klassifizieren. Die Schichtstärke der Baugrundeinheit wurde in den Bohrungen zu ca. 0,2 m bzw. 2,65 m konstatiert, wobei die Liegendgrenze an Aufschluss RKS 9 nicht erbohrt wurde.

Die Basis des Untersuchungsareals wird von unterdevonischen Sedimentgesteinen eingenommen. Es handelt sich um Ton-, Silt- und Sandsteine. Die Hangendgrenze des beige und rotbraun gefärbten Festgesteins wurde in den Bodenaufschlüssen mit Flurabständen zwischen ca. 1,3 m und 3,3 m festgestellt. Die zu den veränderlich festen Gesteinen zählenden Schiefer sind in der Hangendzone stark verwittert bis zersetzt. Erfahrungsgemäß nimmt der Verwitterungsgrad zum Liegenden sukzessive ab und es erfolgt ein allmählicher Übergang vom stark verwitterten bis hin zum angewitterten und frischen Gestein, wie

auch die Bohrabbrüche durch das Erreichen der Geräteauslastung der Sondierpositionen RKS 2, RKS 3, RKS 5 und RKS 10 belegen. Insbesondere in stärker gestörten Zonen ist auch in größeren Tiefen noch eine intensivere Verwitterung und Zerlegung zu erwarten.

Ingenieurgeologisch sind die relativ milden Schiefer und mürben Sandsteine im Gegensatz zu möglichen silikatisch verfestigten, quarzitischen Lagen als veränderlich festes, vergleichsweise stark verwitterungsanfälliges Gestein einzustufen.

Wasserverhältnisse

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten nicht angetroffen. Insbesondere in und nach Perioden mit höheren Niederschlagsraten ist erfahrungsgemäß allerdings mit oberflächennahem Hanggrundwasser (Schichtwasser, Stauwasser) zu rechnen. Dieses zirkuliert vornehmlich im Hangschutt sowie in den Trennfugen des Festgesteins. Das tiefere geschlossene Grundwasser ist erst in den Trennfugen der devonischen Sedimentgesteine zu erwarten, die hydrogeologisch als Kluffgrundwasserleiter einzustufen sind. Im Nahbereich des Steinchesbaches korrespondiert die Grundwasseroberfläche mit dem Vorfluter. Bei Niedrig- und Mittelwasserverhältnissen ist von einer Grundwasserfließrichtung zum Bach hin auszugehen. Bei Hochwasserführung kann sich allerdings die Fließrichtung umkehren, d.h., der Bach speist in den Grundwasserleiter ein.

Schutzgut Klima

Nach Klimaatlas RLP liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei warmen bis mäßig warmen 7,5 bis 8° Celsius. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1000 und 1100 Liter pro Quadratmeter. Auf den offenen Flächen des Plangebietes entsteht bei nächtlicher Abkühlung potenziell Kaltluft, die der Geländeoberfläche folgend zum Steinchensbach hin abfließt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Sportplatz und die bebaute Ortslage an. Nach Westen, Norden und Osten ist die landschaftliche Wirksamkeit durch die Topografie und umliegende Wälder eingeschränkt, wie die nachfolgenden Abbildungen vom Januar 2022 zeigen.



Abb. 25: Blick vom Plangebiet Richtung Westen



Abb. 26: Gehölze an der Kreisstraße im Westen



Abb. 27: Blick vom westlichen Rand des Plangebietes Richtung Norden



Abb. 28: Blick vom Plangebiet Richtung Nordosten



Abb. 29: Blick vom Plangebiet Richtung Osten

Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 hat sich das Plangebiet vollkommen verändert, wie die Abbildungen auf Seite II-10 bis II-12 der Begründung zeigen. Relevante Auswirkungen auf den Zustand und das Erscheinungsbild des Umfeldes haben sich daraus nicht ergeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet nur wenige Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 haben sich die Wechselwirkungen im Plangebiet vollkommen verändert.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen. Vormalig vorhandene Gebäude wurden bereits im Vorfeld rückgebaut und entfernt.



Abb. 30: bis 2019/2020 vorhandene Schuppen/Gebäude

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche / Boden / Wasser

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Nebenanlagen und Erschließung bis zu etwa 15.300 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser wird von versiegelten Flächen gesondert gefasst und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe Erschließung).

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Zu möglichen Auswirkungen der neuen Bauflächen im Hinblick auf den Artenschutz kommt das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert 2020/2021 vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu folgenden Bewertungen.

Das Planungsvorhaben kann daher folgenden Auswirkungen begünstigen:

Große Bartfledermaus:

- Quartierverlust
- Individuenverlust
- Nahrungshabitatverlust
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen

Haselmaus:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Individuenverlust
- Nahrungshabitatverlust

Vögel:

- Quartier- bzw. Brutrevierverlust
- Individuenverlust
- Nahrungshabitatverlust
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen

Zauneidechse:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Individuenverlust
- Verlust von Nahrungshabitaten

Im Zuge der Baufeldräumung und während der Bauarbeiten, können z. B. durch unbedarftes Ablegen von Baumaterial europäisch geschützte Arten, wie Jungvögel, Haselmäuse, Amphibien oder Zauneidechsen potentiell verletzt oder getötet werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG und somit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist somit möglich.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Arten auf der Eingriffsfläche und im nahen Umfeld Reproduktionsstätten besitzen ist es durchaus möglich, dass durch die Umsetzung der Planung Tiere wie die Haselmaus oder Vogelarten so erheblich gestört werden, dass sie diese aufgeben. Insbesondere Neuntöter und Wachtelkönig gelten als sehr störepfindlich mit einer geringen Fluchtdistanz. Aber auch bei einer Winterquartiernutzung des Gehölzstreifens im Eingriffsgebiet durch die Haselmaus oder der „unterirdischen Räumlichkeit“ durch die Große Bartfledermaus können Verbotstatbestände hinsichtlich des Störungsverbot durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (2) kann somit nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere der Rückbau des „Bunkers“ sollte im Zuge der Planung geprüft werden.

Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist direkt mit dem Erhaltungszustand einer Art verknüpft. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten unterliegen, auch wenn sie nicht besetzt sind aber die betreffende Art mit

hoher Wahrscheinlichkeit diese regelmäßig wieder aufsucht einem strengen Schutzstatus. Aus Artikel 12 Absatz 1 Buchstabe d) der FFH-Richtlinie 92/43/EWG „ergibt sich, dass die betreffenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch dann zu schützen sind, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit einigermaßen großer Wahrscheinlichkeit an diese Stätten zurückkehren werden. Wird z.B. eine bestimmte Höhle jedes Jahr von einer Reihe von Fledermäusen zur Überwinterung genutzt (da diese Art die Gewohnheit hat, jedes Jahr in dasselbe Winterquartier zurückzukehren), so ist die Funktionalität dieser Höhle als Überwinterungsstätte auch im Sommer zu schützen, damit die Fledermäuse sie im Winter wieder nutzen können. Wenn andererseits eine bestimmte Höhle nur gelegentlich für Fortpflanzungs- oder Rastzwecke genutzt wird, so erfüllt sie kaum die Voraussetzungen einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte“ (EU-KOMMISSION (2007), Kap. II.3.4.b). Ein Vorkommen von Vogelbrutplätzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und der Haselmaus, sowie ein Quartier der Großen Bartfledermaus kann im Eingriffsgebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist somit potentiell möglich.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.

Lärm

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten. Durch die unmittelbare Anbindung des neuen Baugebietes an die Kreisstraße K 75 werden Belastungen umliegenden Wohngebiete minimiert.

Erschütterungen

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet wird nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Weidenhahn untypisch und nicht verträglich sind.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. In der Planung sind Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt, die insbesondere die Bewohner der Häuserreihe entlang der Kreisstraße vor schädlichem Verkehrslärm schützen.

für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten. Außer der Nutzung bestehender Straßen hat die neuen Wohnbebauung keine relevanten Einfluß auf ihr Umfeld. Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten gibt es Auswirkungen durch Verkehr und Freizeiteinrichtungen, die auf die neue Wohnbebauung einwirken. Dazu sind entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen vorgesehen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Relevante Risiken durch Überflutungen sind für das neue Baugebiet nicht zu erwarten, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. In der Darstellung sind bereits die neu errichteten Straße enthalten. Überflutungsrisiken bestehen lediglich in der Nähe des Steinchensbaches. Dort sind jedoch lediglich Grünflächen und keine Bauflächen festgesetzt. Aus dem Plangebiet wird das Niederschlagswasser bei Starkregen über die Straßen abgeführt und an der geplanten Bebauung vorbei dem Steinchensbach zugeleitet. Das ist spezielle in der Erschließungsplanung so vorgesehen.

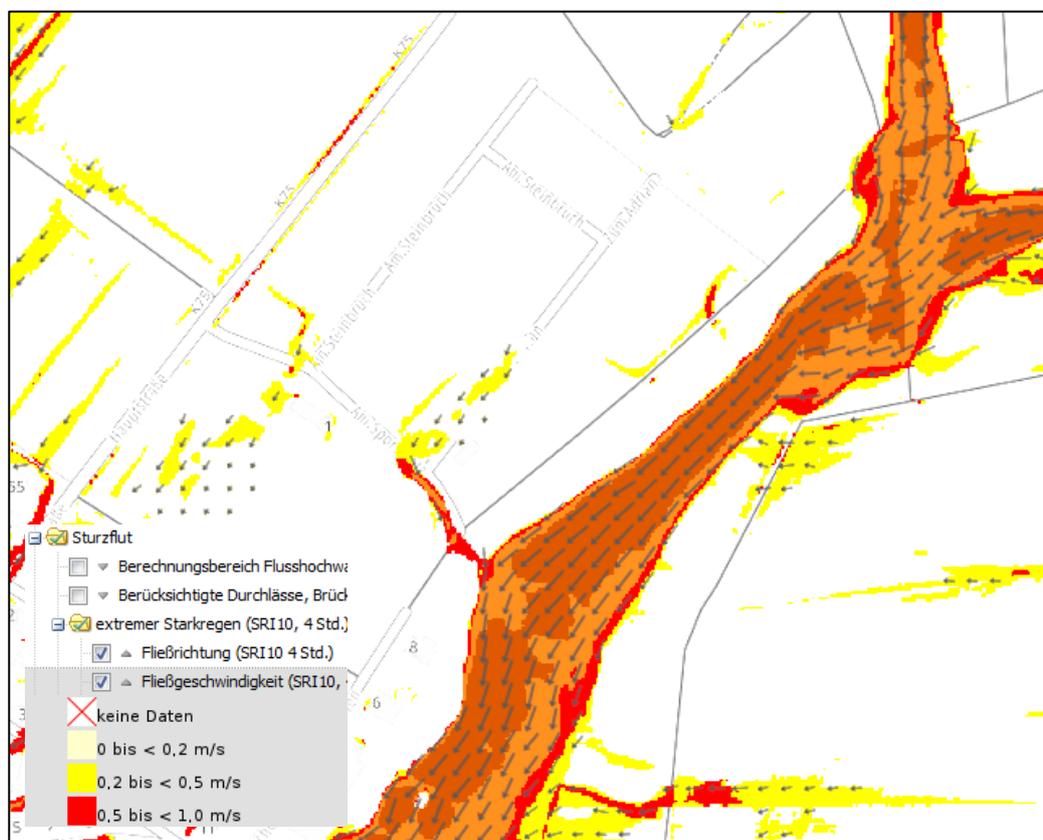


Abb. 31: Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (extremer Starkregen SRI10 über 4 Stunden)

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung von Emissionen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Weidenhahn untypisch und nicht verträglich sind.

Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

In der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft integriert:

- Beschränkung der baulichen Nutzung (Wohnhäuser)
- Höhenbeschränkungen für Gebäude
- naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung
- Notwasserwege (Straßen) für Starkregen
- Grünflächen zur äußeren Eingrünung
- Maßnahmen zum Artenschutz

Schutzgut Mensch

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021 sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

Während des Tageszeitraumes (06.00 - 22.00 Uhr) ergeben sich innerhalb des äußeren westlichen Plangebietes im Nahbereich zur Hauptstraße Beurteilungspegel von $L_r \leq 65 \text{ dB(A)}$, wobei am westlichen Rand eine Bauverbotszone festgesetzt werden soll und die Außenbereiche der zur Zeit geplanten Grundstücke in einem Bereich von $L_r \leq 62 \text{ dB(A)}$ liegen, wie durch die zusätzlich dargestellte blaue Linie in Anlage 2 zu sehen ist. Während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier Beurteilungspegel $L_r \leq 55 \text{ dB(A)}$ zu erwarten. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden somit im straßennahen Bereich an den geplanten Gebäuden während des Tageszeitraumes um $\leq 5 \text{ dB(A)}$ und während des Nachtzeitraumes um $\leq 10 \text{ dB(A)}$ überschritten.

Die Geräuschimmissionen reduzieren sich in Richtung des inneren Plangebietes mit zunehmendem Abstand von der Straße gen Osten. Ab der von Westen aus gesehen zweiten Baureihe werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte

gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) während des Tages- und Nachtzeitraumes unterschritten, also eingehalten. Unter weitergehender Berücksichtigung einer möglichen Bebauung innerhalb des Plangebietes sind insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Fassadenbereiche aufgrund der dann vorliegenden weitergehenden Schallabschirmung durch die Gebäude noch geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Besondere Vorkehrungen zum Schallschutz sind somit für die Grundstücke ab der von Westen aus gesehenen zweiten Baureihe nicht erforderlich. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes werden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von ausreichenden akustischen Qualitäten in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Es wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt, die als Grundlage für die Vorgabe der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile herangezogen werden.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen aufgeführt.

Zur Kompensation der potentiellen Betroffenheit einer Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes sowie einer geringen Betroffenheit des Nahrungshabitats, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Fläche, Flurstücknummer 4/2, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn, sind 2 Stück künstliche Nisthilfen außerhalb des Einflussbereiches der neuen Bebauung (hier 60 m) in den dort bereits vorhandenen Obstbäumen zu installieren. Die Installation ist vorgezogen durch eine fachlich entsprechend qualifizierte Person umzusetzen und als CEF Maßnahmen zu betrachten.

Im Bereich des südöstlich des Plangelandes liegenden Flurstücks, Flurstücknummer 34, Flur 11, Gemarkung Weidenhahn, ist der Bau eines offenen Regenrückhaltebeckens geplant. Das Flurstück besitzt eine Fläche von ca. 10.800 qm und befindet sich außerhalb des Vogelschutzgebietes. Für den Bau des Beckens werden lediglich ca. 1.500 qm benötigt, sodass eine mehr denn

ausreichend große Fläche für eine Optimierung als Steinkauz Nahrungshabitat zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Zur Kompensation der Störung von Nahrungshabitaten durch die geplante Bebauung werden intensiv genutzte Wiesenflächen für den Steinkauz aufgewertet. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 1 ha. Die folgenden Anforderungen an den Maßnahmenstandort werden erfüllt:

Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sichergestellt. Kleinere Abstände sind bei Vorkommen im Siedlungsbereich möglich.

Es besteht keine unmittelbarer Waldrandnähe (Waldrandnähe begünstigt Waldkauzvorkommen, Waldkauz als Prädator vom Steinkauz).

Anlage von Extensivgrünland

Grünlandpflege: Herstellung geeigneter Nahrungshabitate für den Steinkauz über Pflege des Grünlandes durch Beweidung (favorisiert) oder Mosaik-Mahd, bereits ab Anfang Mai, wobei sich kurz- und langrasige Strukturen abwechseln (Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland)

Bei Mangel an Sitzwarten können neben neu anzupflanzenden Einzel-Gehölzen auch Zaunpfähle Verwendung finden (Einzäunungen möglichst nicht mit Stacheldraht wegen Verletzungsgefahr).

Bei Beweidung v.a. mit Pferden ist eine Sicherung der Tränken (Kunststoff-Eimer und Kübel, in denen v.a. junge Steinkäuze ertrinken können) zu gewährleisten.

Es kommt autochthones Saatgut zum Einsatz - (Verbesserung des Insekten- und somit des Nahrungsangebotes für den Steinkauz).

Kleinstrukturen wie Hecken, Krautsäume, Trockenmauern, Totholzhaufen oder Zaunpfähle sollten auf ca. 10-15 % der Fläche zur Verfügung stehen.

Die Maßnahme ist aufgrund der geringen Betroffenheit des Nahrungshabitats als Vorsorgemaßnahme zu realisieren und kann im Zuge der Entwicklung des RRB umgesetzt werden.

Zusammenfassung und Fazit

Durch die Planung entstehen Störwirkungen auf ein benachbartes Revier des Steinkauzes. Der potentielle Verlust einer Steinkauz-Fortpflanzungsstätte ist nicht mit der erforderlichen Sicherheit auszuschließen. Ein deutlich geringerer Einfluss entsteht für das ebenfalls vorh. Nahrungshabitat der Art. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte ist durch eine entsprechende CEF Maßnahme zu kompensieren. Der Einfluss auf das Nahrungshabitat kann durch eine Vorsorgemaßnahme kompensiert werden. Bei Umsetzung der abgebildeten CEF und Vorsorgemaßnahmen ist der B-Plan aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes genehmigungsfähig.

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen werden seitens der Ortsgemeinde veranlasst bzw. umgesetzt (vgl. Hinweise).

Zusätzliche Maßnahmen sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Fachbeitrag Naturschutz zur Wasserrechtlichen Genehmigung enthalten, u.a.:

Bauzeitbeschränkung allgemein

Die terminliche Ausführung der Baumaßnahme erfolgt im Zeitfenster Anfang Oktober bis Ende Februar. Ein vorzeitiger Beginn der Arbeiten ab Anfang September ist möglich, sofern durch eine entsprechend qualifizierte Person festgestellt wird, dass sich zu diesem Zeitpunkt keine Amphibien im Nahbereich des Gewässers aufhalten.

Eingeschränkte Bauweise Trasse

Für den Bereich der Kanaltasse ist eine eingeschränkte Bauweise vorzusehen (sogenanntes Vor-Kopf arbeiten) – die Bauweise kann durch diese Maßnahme auf max. 5,00 m begrenzt werden.

Eingeschränkte Bauweise Bachquerung

Für den Bereich der Bachquerung einschl. des Uferstreifens ist eine eingeschränkte Bauweise vorzusehen – ein Bewegungstreifen ist dort nicht erforderlich, sodass das Baufeld im Bereich der Querung incl. Uferstreifen auf eine Breite von max. 2,00 m begrenzt werden kann. Für den Zeitraum der Querung kann das Wasser gestaut und umgepumpt werden. Die Arbeiten in diesem Bereich sind innerhalb von max. 2 Tagen durchzuführen. Der Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken kreuzt den Steinchensbach bei der Haltung RW 95. Der neue Kanal ist so geplant, dass er den Bachverlauf senkrecht zur Fließrichtung kreuzt. Dieser Verlauf minimiert den Eingriff bereits auf eine möglichst kleine Schnittfläche. Die Überdeckung entspricht den Vorgaben von 1,0 m bei Gewässern der III Ordnung. Das entnommene Bodenmaterial des Bachbettes wird wieder eingebaut. Der Leitungsraben im Bereich der Bachquerung ist mit Lehm bis zur Bachbettsohle zu verfüllen.

Eingeschränkte Bauweise Obstbaumwiese

Für den Bereich der Obstbaumwiese ist eine eingeschränkte Bauweise vorzusehen – eine Rodung von Bäumen ist nicht vorgesehen! Das Befahren oder Ablagern von Bodenmassen in Traufbereichen – gleichzusetzen mit dem gesamten Kronenbereich der Bäume ist zu unterlassen. Auf Basis einer aktuellen Vermessung wurde bereits eine Trasse gewählt, die eine Herstellung des erforderlichen Grabens unter Beachtung der beschriebenen Restriktionen gewährleistet.

Schutzgüter Boden, Wasser

Im Hinblick auf den Boden ist die Planung so konzipiert, dass die neuen Baugrundstücke möglichst effektiv erschlossen werden und Verkehrsflächen nur im notwendigen Umfang entstehen. Ferner gelten die für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Nutzungsrahmen nach §§ 17 und 19 BauNVO.

Zudem wird die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zugelassen.

Für Stellplätze sind Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rassenfuge, Schotterterrassen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.

Diese Maßnahmen und Vorgaben tragen auch dazu bei, die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren. Darüber hinaus wird das nicht im Baugebiet versickernde Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet und gedrosselt dem Steinchensbach zugeführt. Dafür gibt es eine gesonderte Fachplanung und wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Becken wurde bereits errichtet.



Abb. 32: Regenrückhaltebecken im Frühjahr 2024

Schutzgüter Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Solche Regelungen sollen als Maßnahmen zum Klimaschutz für alle gültig dem Bundes- und/oder Landesgesetzgeber vorbehalten bleiben. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Norden in die offene Landschaft. Durch die südlich angrenzende Ortslage und insbesondere die Topographie gehen von der Planung keine übermäßig relevanten Fernwirkungen aus.

Zur landschaftlichen Einbindung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren Begrünung und Bepflanzung die Ortsgemeinde selbst bestimmen kann, ohne dazu verbindliche Festsetzungen treffen zu müssen.

Um die Wirkung der neuen Gebäude zu begrenzen, sind entsprechende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die eine zweckmäßige Bebauung zulassen und dennoch die Auswirkungen auf die Landschaft minimieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen.

Die Erschließung ist bereits erfolgt und es wurde schon mit der Errichtung einiger Wohnhäuser begonnen.

Entgegen der vormaligen Planung nach § 13b BauGB gelten Eingriffe nicht mehr als vor der Planung bereits erfolgt oder zulässig, sondern sind nach § 215a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Durch den Bebauungsplan werden/wurden folgende Biotop (Stand vor Beginn der Erschließung) in Anspruch genommen bzw. überplant.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz.

Ausgangsbasis, Biotope aktuell ohne Flächen für die Regenrückhaltung ⇒ Wasserrechtliche Erlaubnis						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Abzug/ Aufwertung	Biotopwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Feldgehölze aus heimischen Baumarten, mittlerer Ausprägung	BA1	14	0	14	4.040	56.560
Lössacker, intensiv bewirtschaftet	HA5	6	0	6	16.220	97.320
Böschunghecke, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	BD4	15	0	15	4.070	61.050
Glatthaferwiese, mäßig artenreich	EA1	15	0	15	1.395	20.925
befestigte Wege, geschottert	VB1	3	0	3	715	2.145
Gebäude	HN1	0	0	0	120	0
Siedlungsbrache, artenreiche Ausprägung	HW	12	0	12	740	8.880
Summe Biotopwert vorher					27.300	246.880

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich bei der Umsetzung der Planung folgende Biotope und Wertigkeiten.

Biotope gemäß Festsetzungen ohne Flächen für die Regenrückhaltung ⇒ Wasserrechtliche Erlaubnis						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Baugrundstück, bauliche Nutzung bis zu 60 % von 19.105 qm	HN1/ HT1	0	0	0	11.463	0
Gartenanteil (Ziergarten) der Baugrundstücke mindestens 40 % von 19.105 qm	HJ1	7	0	7	7.642	53.494
Erschließungsstraßen, versiegelt	VA4	0	0	0	3.810	0
Feldweg, unbefestigt	VB1	9	0	9	32	288
Versorgungsfläche	HN1	0	0	0	25	0
Feldgehölze aus heimischen Baumarten, mittlerer Ausprägung Gehölzstreifen an der Kreisstraße	BA1	14	0	14	1.935	27.090
sonstige öffentliche Grünflächen, mäßig strukturreich	HM3a	12	-2	10	2.393	23.930
Summe Biotopwert nachher					27.300	104.802
Kompensationsbedarf						-142.078

Wie der Vergleich zeigt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 142.078 Punkten.

Ausgleichs-/Kompensationsfläche:

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind bereits unter den Hinweisen aufgeführt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Davon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht.

Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück Nr. 4, Flur 17



Abb. 33: Maßnahmenflächen mit hinterlegtem Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Maßnahmen:

- A gestufter Waldrand mit natürlicher Gehölz-/Gebüsch-Entwicklung und vollständigem Nutzungsverzicht
- B extensiv genutzte Streuobstwiese (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren sowie anschließender fachgerechter Pflanzung von 30 Wildobstbäumen
- C extensiv Grünlandnutzung (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren

Maßnahmenbewertung/Bilanzierung:

Biototyp	Code	Biotop-Ausgangswert	Aufwertung (1)	Biotopwert des Entwicklungsziels	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Maßnahme A: Umwandlung von Acker in gestuften Waldrand - HA zu AVO Aufwertung von 6 auf 17 Punkte/qm	HA zu AVO	6	11	17	4900	53900
Maßnahme B: Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese - HA zu HK2 (mittlerer Baumbestand in 30 Jahren) Aufwertung von 6 auf 17 Punkte/qm	HA zu HK2	6	11	17	5200	57200
Maßnahme C: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland - HA zu EA1 (mäÙig artenreich) Aufwertung von 6 auf 15 Punkte/qm	HA zu EA1	6	9	15	3460	31140
Kompensationsergebnis						142.240

Zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz

1. Es werden mindestens 3 Steinkauhöhlen im Kernbereich des als optimal angesehenen Steinkauzhabitates angebracht (Standort gemeinsam mit Herm Kuchinke und in Abstimmung mit den Eigentümern).
2. Die vorhandenen Graswege insbesondere in den Fluren 11, 12, 13 und 17 bleiben als solche bestehen und werden extensiv gepflegt (Die Wege werden in der Brut- und Setzzeit (bis Ende Juni) bei Bedarf nur in einem schmalen zentralen Bereich (als Fqeg), ansonsten nur teilweise bzw. abschnittsweise gemäht. Die Ränder bleiben dabei vorwiegend unberührt (potenzielle Brutplätze Feldlerche).
3. Am Bachlauf des Steinchesbaches bleibt beidseitig mindestens ein Streifen von 1,5 m gänzlich unberührt (Brutmöglichkeit für Braunkehlchen, Feldschwirl u.a.). Die Ränder zu diesem Streifen sollen nach Möglichkeit abgezäunt werden (1-2 litzig), wobei Eichen-Spaltholz-Pfähle zu verwenden sind (Ansitzwarten für Braunkehlchen).
4. Für die vorwiegend östlich des Steinchesbach vorkommende Feldlerche soll dort eine Ackernutzung mit vorwiegend Getreide und trennenden Graswegen erhalten werden. Die Wegepflege ist wie unter Nr. 2 beschrieben durchzuführen.
5. Im Bereich eines Baumstreifens oder in einer angrenzenden privaten Streuobstwiese wird ein Habitat für den Steinkauz angeboten (Sitzmöglichkeiten durch gespaltene Eichenpfähle der Einzäunung, Errichtung einer Steinkauzhöhle).
6. Erhaltung der vorhandenen alten Viehunterstände/landwirtschaftlichen Maschinenunterstände als Rückzugsmöglichkeit für den Steinkauz (und andere Tiere).

7. Eine heterogene Bewirtschaftung mit vorwiegend Weidenutzung im Umfeld soll für den Steinkauz in seiner Brutzeit (April bis Anfang Juli) die erforderlichen kurzrasigen Strukturen bereitstellen.

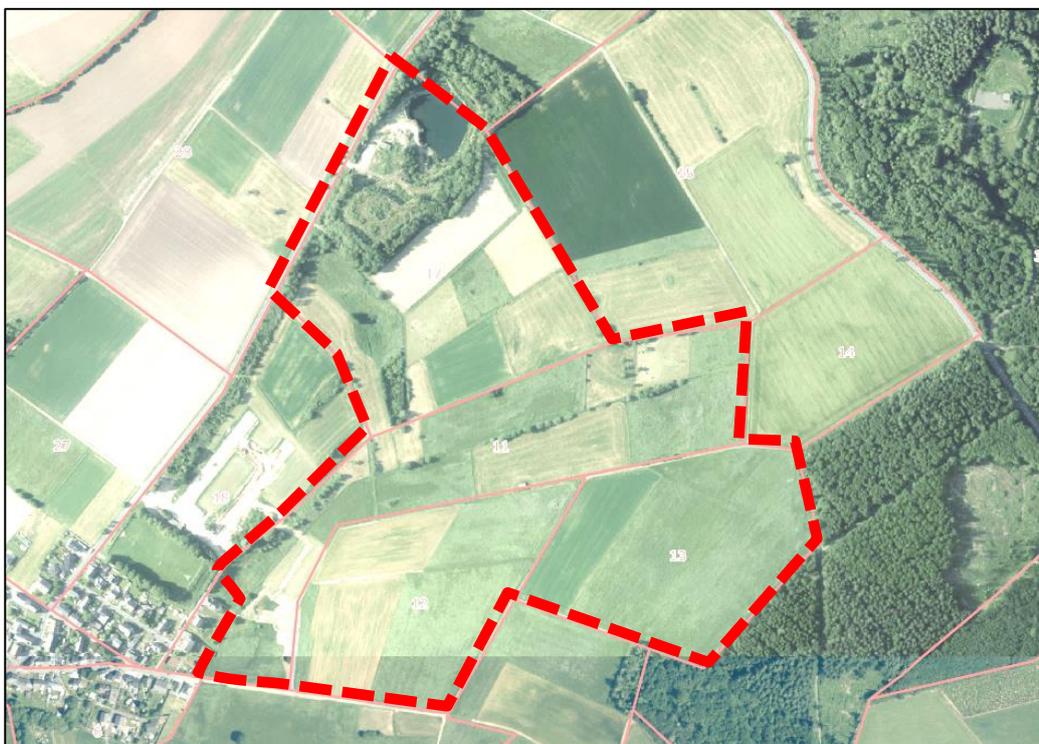


Abb. 34: Maßnahmenbereich im Luftbild (Quelle: LANIS RLP)
Flur 11, 12, 13 und 17

Die zusätzlichen Maßnahmen dienen dazu, den Belangen des Artenschutzes über die Bilanzierung nach dem Praxisleitfaden hinaus in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen wurden seitens der Ortsgemeinde mit der Naturschutz-Initiative e.V. mit Sitz in Quirnrbach einvernehmlich vereinbart und am 05.09.2024 nach einer gemeinsamen Ortsbegehung am 03.09.2024 beiderseits unterzeichnet. Im Fokus der Maßnahmen stehen insbesondere die Aufwertung des Umfeldes durch Extensivierungen (extensive Pflege von Graswegen und Saumstreifen, kleinteilig strukturierte Nutzung von Acker- und Weideflächen) und besondere Biotopstrukturen (Anlage von Brut-Höhlen, Erhaltung von Geräteschuppen oder Viehunterständen) für Arten wie Steinkauz, Feldlerche, Braunkehlchen oder Feldschwirl.

Auch für diese Maßnahmen gilt, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Davon wird Gebrauch gemacht.

Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Westerwaldkreises.

Ob die Maßnahmen zur Kompensation und zum Artenschutz die gewünschte Wirkung entfalten oder ob ggf. Nachbesserungen erforderlich sind, wird die Ortsgemeinde gemeinsam mit der Naturschutz-Initiative e.V. überprüfen und überwachen.

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Im Rahmen der Planungen von 2019 bis 2023 zum Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB gab es folgende Planvarianten.

Erschließungskonzept Bebauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn - Variante 1

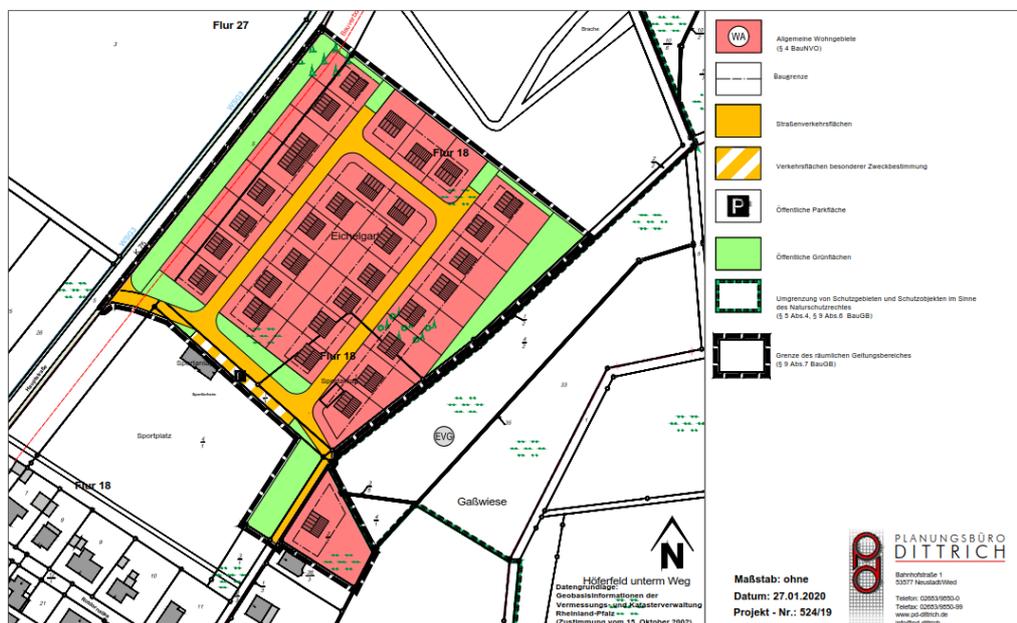


Abb. 35: Erschließungskonzept Variante 1 vom 27.01.2020

Erschließungskonzept Bauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn - Variante 2



Abb. 36: Erschließungskonzept Variante 2 vom 27.01.2020

Erschließungskonzept Bauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn - Variante 4

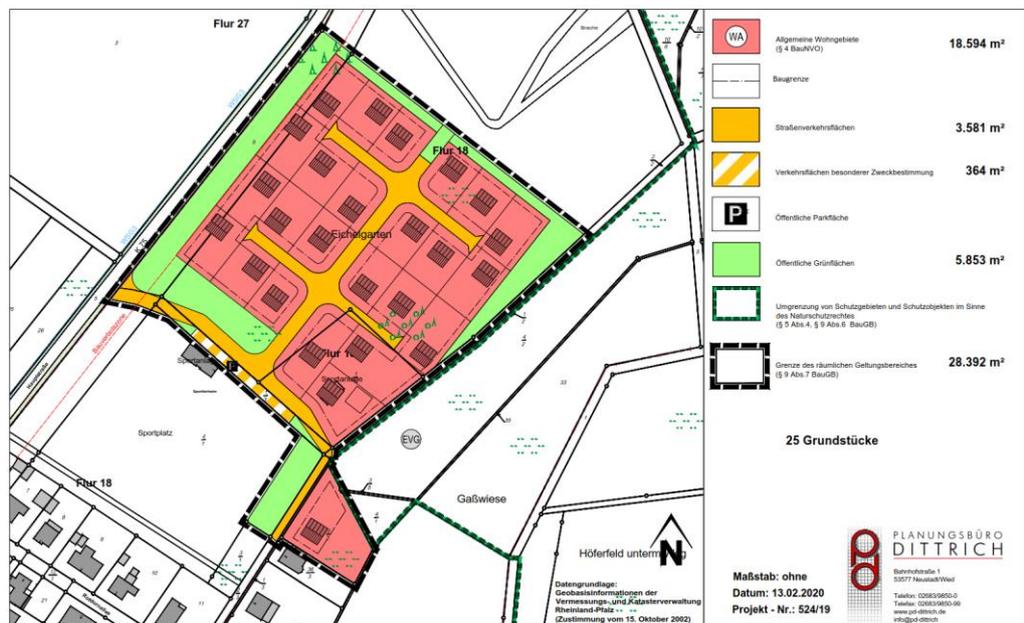


Abb. 37: Erschließungskonzept Variante 4 vom 13.02.2020

Bebauungs- und Erschließungskonzept "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn - Vorentwurf

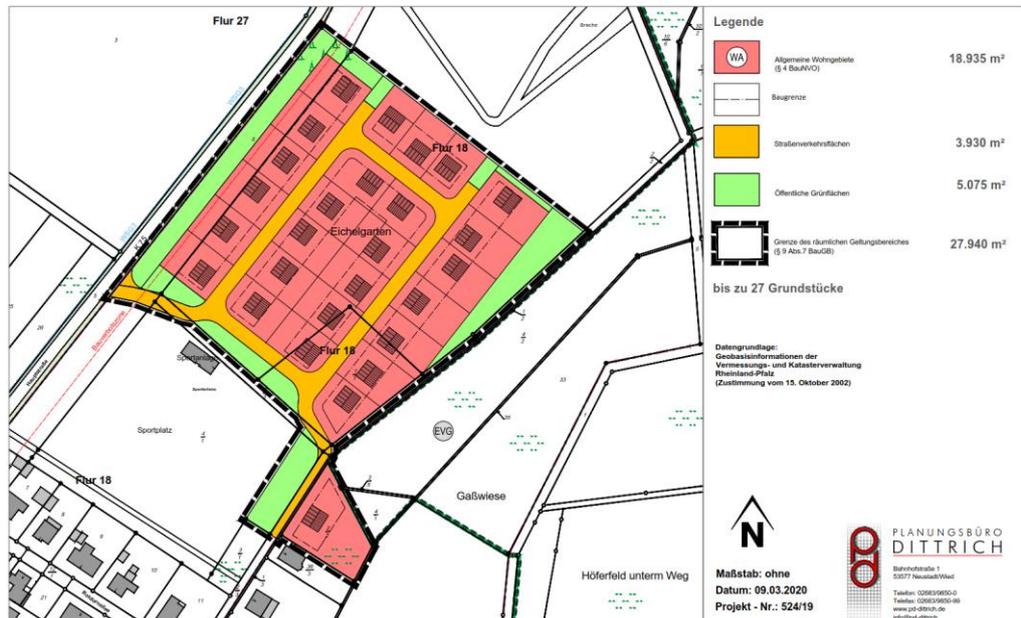


Abb. 38: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung vom 09.03.2020

Bebauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn

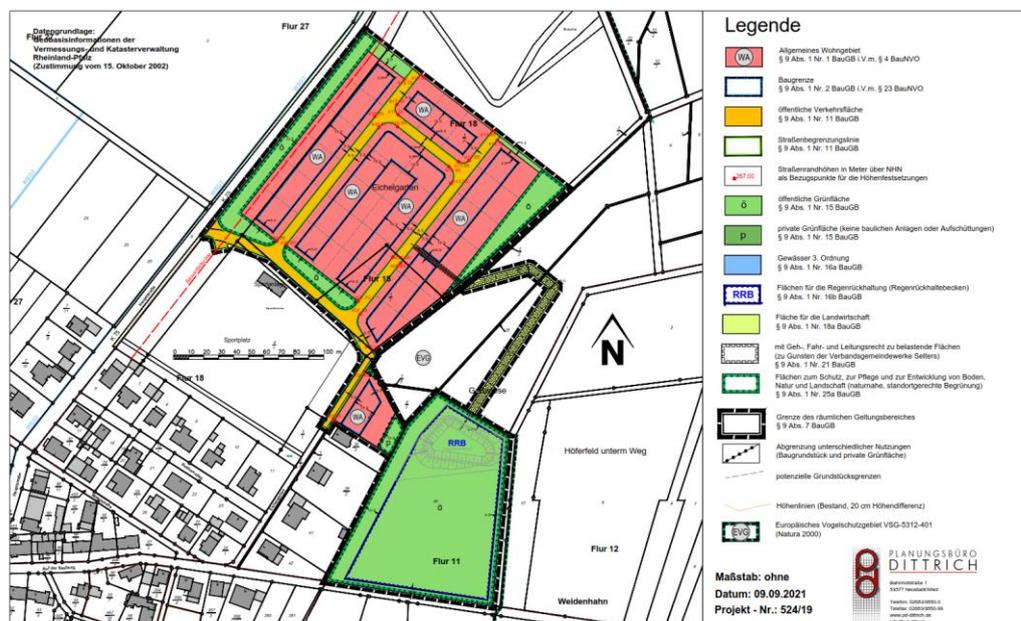


Abb. 39: Entwurfsfassung vom 09.09.2021

Bebauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn

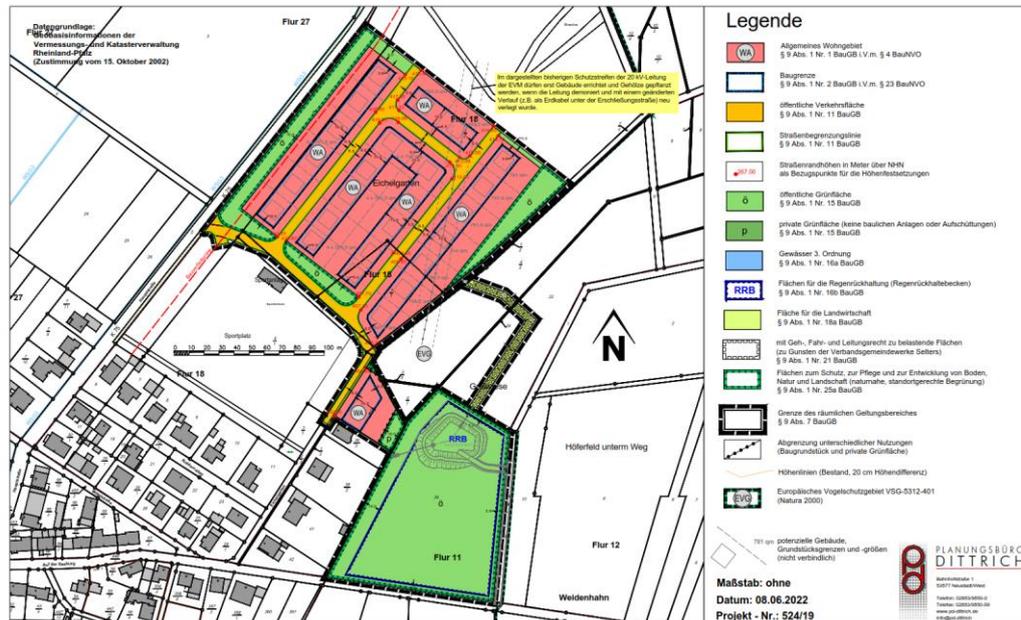


Abb. 40: Entwurf zur Offenlage vom 08.06.2022

Bebauungsplan "Eichelgarten" Ortsgemeinde Weidenhahn

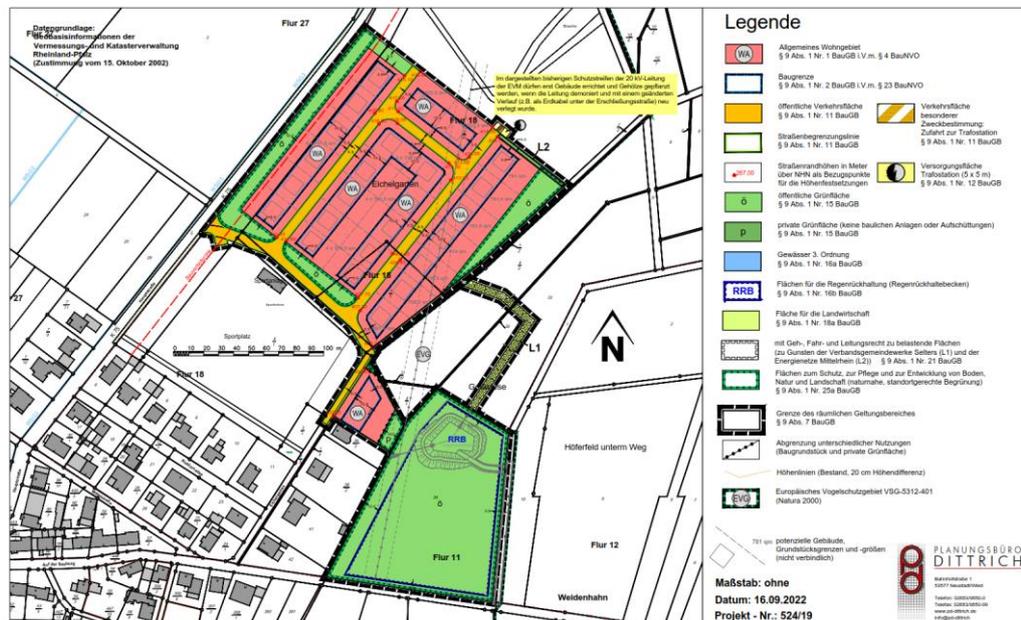


Abb. 41: Planfassung zum Satzungsbeschluss (§ 13b BauGB) vom 16.09.2022

Wie die Abbildungen zeigen, haben sich für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Laufe des Planungsprozesses nicht relevant verändert. Unterschiedliche Überlegungen und Planungsansätze gab es zur Erschließung und zum Umgang mit Niederschlagswasser. Die Erschließungsplanung wurde erst für den Entwurf zur Offenlage erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 215a BauGB kamen dann noch arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinzu, wie die aktuelle Planung zeigt.

Die Festsetzungen wurden im Laufe der Planung ebenfalls nicht relevant verändert. Die vorliegende Fassung der Festsetzungen wurde zur Offenlage des Verfahrens nach § 13b BauGB 2022 zusammengestellt.

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden.

Ob die Maßnahmen zur Kompensation und zum Artenschutz die gewünschte Wirkung entfalten oder ob ggf. Nachbesserungen erforderlich sind, wird die Ortsgemeinde gemeinsam mit der Naturschutz-Initiative e.V. überprüfen und überwachen.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Weidenhahn geschaffen werden. Die neuen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Standortwahl des neuen Baugebietes, das im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters zwar als Baufläche ausgewiesen ist, jedoch mit dem Zweck einer gewerblichen Nutzung und nicht für eine Wohnbebauung.

Das vorliegende Verfahren „Im Eichelgarten“ wurde zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Vom Baugebiet werden keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope unmittelbar überplant, das Vogelschutzgebiet VSG-5312-401 grenzt jedoch unmittelbar an das Baugebiet an bzw. das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass es sich nicht mit dem Vogelschutzgebiet überschneidet. Eine Überschneidung findet lediglich durch die Verbindungsleitung vom Baugebiet zum Regenrückhaltebecken statt. Das ist im Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung berücksichtigt.

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Weidenhahn

wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, zumal dieser überwiegend direkt auf die Kreisstraße geführt wird.

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021 sind sowohl die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs auf der Kreisstraße als auch die des angrenzenden Sportplatzes ermittelt und bewertet. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert zu Beginn der Planung 2020/2021 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist. Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 hat sich das Plangebiet vollkommen verändert, wie die Abbildungen auf Seite II-10 bis II-12 der Begründung zeigen. Der Geotechnische Bericht von Kaiser Geotechnik vom 28.07.2022 enthält Informationen zu Boden und Wasser.

Nach Klimaatlas RLP liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei warmen bis mäßig warmen 7,5 bis 8° Celsius. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1000 und 1100 Liter pro Quadratmeter. Auf den offenen Flächen des Plangebietes entsteht bei nächtlicher Abkühlung potenziell Kaltluft, die der Geländeoberfläche folgend zum Steinchensbach hin abfließt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Sportplatz und die bebaute Ortslage an. Nach Westen, Norden und Osten ist die landschaftliche Wirksamkeit durch die Topografie und umliegende Wälder eingeschränkt.

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet nur wenige Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden. Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB in 2023 haben sich die Wechselwirkungen im Plangebiet vollkommen verändert.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen. Vormalig vorhandene Gebäude wurden bereits im Vorfeld rückgebaut und entfernt.

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Nebenanlagen und Erschließung bis zu etwa 15.300 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser wird von versiegelten Flächen gesondert gefasst und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe Erschließung).

Zu möglichen Auswirkungen der neuen Bauflächen im Hinblick auf den Artenschutz kommt das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert 2020/2021 vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu folgenden Bewertungen.

Das Planungsvorhaben kann daher folgenden Auswirkungen begünstigen:

Große Bartfledermaus:

- *Quartierverlust*
- *Individuenverlust*
- *Nahrungshabitatverlust*
- *Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen*

Haselmaus:

- *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*
- *Individuenverlust*
- *Nahrungshabitatverlust*

Vögel:

- *Quartier- bzw. Brutrevierverlust*
- *Individuenverlust*
- *Nahrungshabitatverlust*
- *Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen*

Zauneidechse:

- *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*
- *Individuenverlust*
- *Verlust von Nahrungshabitaten*

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten. Durch die unmittelbare Anbindung des neuen Baugebietes an die Kreisstraße K 75 werden Belastungen umliegenden Wohngebiete minimiert. Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind. Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet wird

nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist. Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten. Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Weidenhahn untypisch und nicht verträglich sind.

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden.

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. In der Planung sind Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt, die insbesondere die Bewohner der Häuserreihe entlang der Kreisstraße vor schädlichem Verkehrslärm schützen. Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten. Außer der Nutzung bestehender Straßen hat die neuen Wohnbebauung keine relevanten Einfluß auf ihr Umfeld. Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten gibt es Auswirkungen durch Verkehr und Freizeiteinrichtungen, die auf die neue Wohnbebauung einwirken. Dazu sind entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen vorgesehen.

Relevante Risiken durch Überflutungen sind für das neue Baugebiet nicht zu erwarten. In der Darstellung sind bereits die neu errichteten Straße enthalten. Überflutungsrisiken bestehen lediglich in der Nähe des Steinchensbaches. Dort sind jedoch lediglich Grünflächen und keine Bauflächen festgesetzt. Aus dem Plangebiet wird das Niederschlagswasser bei Starkregen über die Straßen abgeführt und an der geplanten Bebauung vorbei dem Steinchensbach zugeleitet. Das ist spezielle in der Erschließungsplanung so vorgesehen.

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Weidenhahn untypisch und nicht verträglich sind.

In der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft integriert:

- Beschränkung der baulichen Nutzung (Wohnhäuser)
- Höhenbeschränkungen für Gebäude
- naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung
- Notwasserwege (Straßen) für Starkregen
- Grünflächen zur äußeren Eingrünung
- Maßnahmen zum Artenschutz

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021 sind entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz aufgeführt.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz aufgeführt. Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen werden seitens der Ortsgemeinde veranlasst bzw. umgesetzt (vgl. Hinweise). Zusätzliche Maßnahmen sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Fachbeitrag Naturschutz zur Wasserrechtlichen Genehmigung enthalten.

Im Hinblick auf den Boden ist die Planung so konzipiert, dass die neuen Baugrundstücke möglichst effektiv erschlossen werden und Verkehrsflächen nur im notwendigen Umfang entstehen. Ferner gelten die für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Nutzungsrahmen nach §§ 17 und 19 BauNVO. Zudem wird die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zugelassen. Für Stellplätze sind Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.

Diese Maßnahmen und Vorgaben tragen auch dazu bei, die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren. Darüber hinaus wird das nicht im Baugebiet versickernde Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet und gedrosselt dem Steinchensbach zugeführt. Dafür gibt es eine gesonderte Fachplanung und wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Becken wurde bereits errichtet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Solche Regelungen sollen als Maßnahmen zum Klimaschutz für alle gültig dem Bundes- und/oder Landesgesetzgeber vorbehalten bleiben. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Norden in die offene Landschaft. Durch die südlich angrenzende Ortslage

und insbesondere die Topographie gehen von der Planung keine übermäßig relevanten Fernwirkungen aus. Zur landschaftlichen Einbindung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren Begrünung und Bepflanzung die Ortsgemeinde selbst bestimmen kann, ohne dazu verbindliche Festsetzungen treffen zu müssen. Um die Wirkung der neuen Gebäude zu begrenzen, sind entsprechende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die eine zweckmäßige Bebauung zulassen und dennoch die Auswirkungen auf die Landschaft minimieren.

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen. Die Erschließung ist bereits erfolgt und es wurde schon mit der Errichtung einiger Wohnhäuser begonnen. Entgegen der vormaligen Planung nach § 13b BauGB gelten Eingriffe nicht mehr als vor der Planung bereits erfolgt oder zulässig, sondern sind nach § 215a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 142.078 Punkten.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind bereits unter den Hinweisen aufgeführt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Davon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht.

Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 4, Flur 17

- A gestuffer Waldrand mit natürlicher Gehölz-/Gebüsch-Entwicklung und vollständigem Nutzungsverzicht
- B extensiv genutzte Streuobstwiese (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren sowie anschließender fachgerechter Pflanzung von 30 Wildobstbäumen
- C extensiv Grünlandnutzung (max. 2-malige jährliche Mahd ab Mitte Juli, keine Düngung) mit Ansaat von Regio-Saatgut und 2-3 schüriger Aushagerungsmahd in den ersten 3-5 Jahren

Zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz

- 8. Es werden mindestens 3 Steinkauhöhlen im Kernbereich des als optimal angesehenen Steinkauzhabitates angebracht (Standort gemeinsam mit Herm Kuchinke und in Abstimmung mit den Eigentümern).
- 9. Die vorhandenen Graswege insbesondere in den Fluren 11, 12, 13 und 17 bleiben als solche bestehen und werden extensiv gepflegt (Die Wege werden in der Brut- und Setzzeit (bis Ende Juni) bei Bedarf nur in einem schmalen zentralen Bereich (als Fqeg), ansonsten nur teilweise bzw.

abschnittsweise gemäht. Die Ränder bleiben dabei vorwiegend unberührt (potenzielle Brutplätze Feldlerche).

10. Am Bachlauf des Steinchesbaches bleibt beidseitig mindestens ein Streifen von 1,5 m gänzlich unberührt (Brutmöglichkeit für Braunkehlchen, Feldschwirl u.a.). Die Ränder zu diesem Streifen sollen nach Möglichkeit abgezäunt werden (1-2 litzig), wobei Eichen-Spaltholz-Pfähle zu verwenden sind (Ansitzwarten für Braunkehlchen).
11. Für die vorwiegend östlich des Steinchensbach vorkommende Feldlerche soll dort eine Ackernutzung mit vorwiegend Getreide und trennenden Graswegen erhalten werden. Die Wegepflege ist wie unter Nr. 2 beschrieben durchzuführen.
12. Im Bereich eines Baumstreifens oder in einer angrenzenden privaten Streuobstwiese wird ein Habitat für den Steinkauz angeboten (Sitzmöglichkeiten durch gespaltene Eichenpfähle der Einzäunung, Errichtung einer Steinkauzhöhle).
13. Erhaltung der vorhandenen alten Viehunterstände/landwirtschaftlichen Maschinenunterstände als Rückzugsmöglichkeit für den Steinkauz (und andere Tiere).
14. Eine heterogene Bewirtschaftung mit vorwiegend Weidenutzung im Umfeld soll für den Steinkauz in seiner Brutzeit (April bis Anfang Juli) die erforderlichen kurzrasigen Strukturen bereitstellen.

Die zusätzlichen Maßnahmen dienen dazu, den Belangen des Artenschutzes über die Bilanzierung nach dem Praxisleitfaden hinaus in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen wurden seitens der Ortsgemeinde mit der Naturschutz-Initiative e.V. mit Sitz in Quirnbach einvernehmlich vereinbart und am 05.09.2024 nach einer gemeinsamen Ortsbegehung am 03.09.2024 beiderseits unterzeichnet. Im Fokus der Maßnahmen stehen insbesondere die Aufwertung des Umfeldes durch Extensivierungen (extensive Pflege von Graswegen und Saumstreifen, kleinteilig strukturierte Nutzung von Acker- und Weideflächen) und besondere Biotopstrukturen (Anlage von Brut-Höhlen, Erhaltung von Geräteschuppen oder Viehunterständen) für Arten wie Steinkauz, Feldlerche, Braunkehlchen oder Feldschwirl.

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Westerwaldkreises.

Ob die Maßnahmen zur Kompensation und zum Artenschutz die gewünschte Wirkung entfalten oder ob ggf. Nachbesserungen erforderlich sind, wird die Ortsgemeinde gemeinsam mit der Naturschutz-Initiative e.V. überprüfen und überwachen.

Im Rahmen der Planungen von 2019 bis 2023 zum Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des Verfahrens nach § 13b BauGB gab es eine Reihe von Planvarianten. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen haben sich im Laufe des Planungsprozesses nicht relevant verändert. Unterschiedliche Überlegungen und Planungsansätze gab es zur Erschließung und zum Umgang mit Niederschlagswasser. Die Erschließungsplanung wurde erst für den Entwurf zur

Offenlage erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 215a BauGB kamen dann noch arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinzu. Die Festsetzung wurden im Laufe der Planung ebenfalls nicht relevant verändert. Die vorliegende Fassung der Festsetzungen wurde zur Offenlage des Verfahrens nach § 13b BauGB 2022 zusammengestellt.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarten Rheinland-Pfalz
- Klimaatlas Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden für die Eingriffsbilanzierung in Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 12.07.2021
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 18.08.2021
- Geotechnischer Bericht von Kaiser Geotechnik vom 28.07.2022
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachbehörden
- Fachplanung zur Erschließung
- Vereinbarung der Ortsgemeinde mit der Naturschutz-Initiative e.V. vom 05.09.2024

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Weidenhahn
Frank Eulberg
Ortsbürgermeister

.....
Weidenhahn,