

Bebauungsplan „Im Eckersgarten“ 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB

Ortsgemeinde Sessenhausen
Verbandsgemeinde Selters / Westerwald
Westerwaldkreis

Begründung und Hinweise

in der Fassung
zur Bekanntmachung
nach § 10 Abs. 3 BauGB

Bearbeitungsstand: 27. September 2024



Abb. 1: Übersichtplan (Quelle LANIS-RLP)



Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung

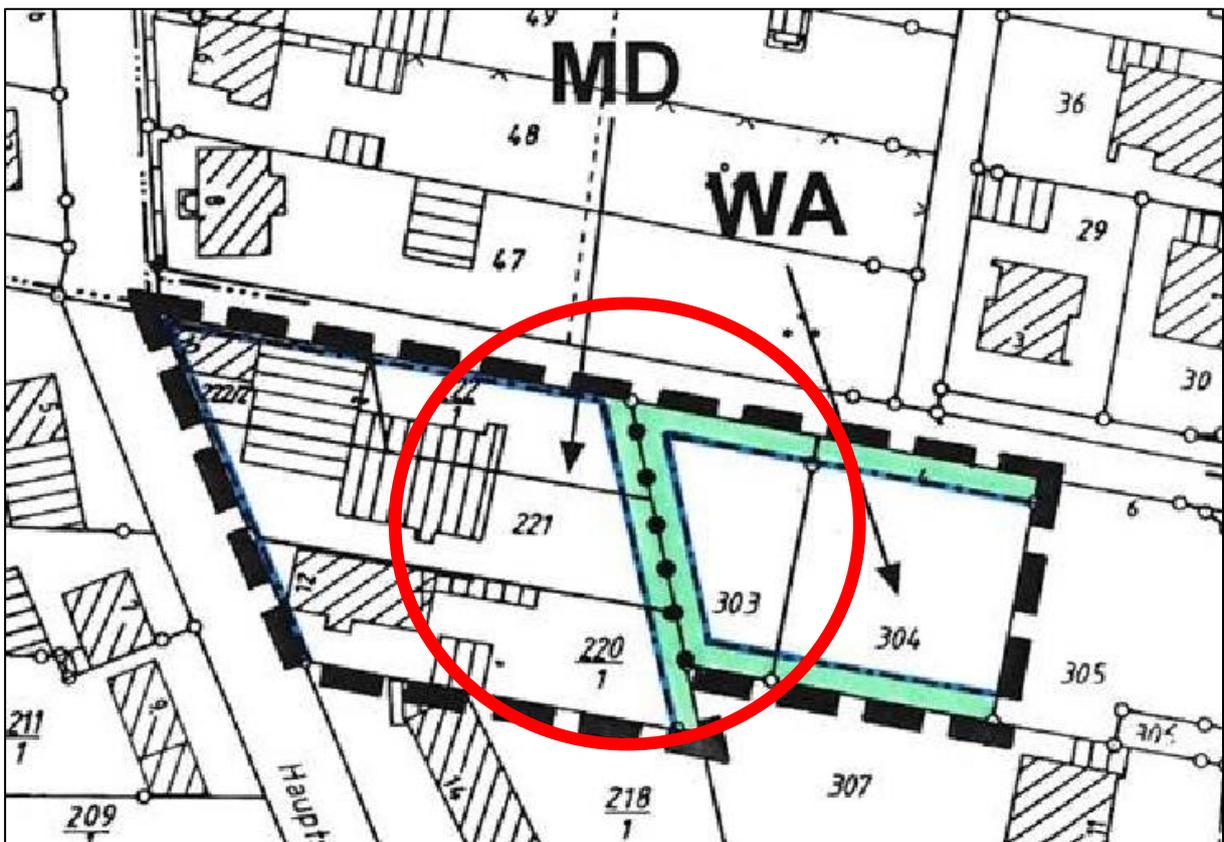


Abb. 5: Auszug aus der 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsanlass.....	6
B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen	7
C. sonstige Planungsbelange	7
1. Erschließung	7
2. Umweltbelange	7
a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung	7
b) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten	8
c) Schutzgut Mensch.....	8
d) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz.....	9
e) Schutzgut Boden.....	9
f) Schutzgut Wasser	10
g) Schutzgut Klima/Luft	10
h) Schutzgut Landschaft.....	11
i) Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
j) Wechselwirkungen.....	11
D. Hinweise	12
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	13

A. Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Sessenhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2024 über den folgenden Antrag der künftigen Grundstückseigentümer zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Eckersgarten“ beraten:

Als zukünftige Eigentümerin bzw. als Bauherren beantragen wir die Änderung des Bebauungsplans „Eckersgarten“ im Bereich der Parzellen 221/1, 222/3 und 303/2 (ehemals 221, 222/1, und 303) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Begründung:

Zur Schaffung von zwei Baugrundstücken wurden die Grenzen der Parzellen 221, 222/1, 222/2 und 303 umgelegt. Es wurde je ein Teil der Parzelle 221 und 222/1 dem Grundstück 303 zugeschlagen. So bilden jeweils die Parzellen 221/2; 222/2 und 222/4 (Hauptstraße 10) und die Parzellen 221/1; 222/3 und 303/2 (Schulstraße 2) ein Baugrundstück.

Über das Baugrundstück mit den Parzellen 221/1, 222/3 und 303/2 (Schulstraße 2) geht jedoch ein nicht bebaubarer Trennstreifen. Dieser wurde damals in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Trennung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet zu schaffen.

Auf Grund des Wegfalls der dort damals ansässigen Landwirtschaft ist diese Trennung städtebaulich nicht mehr erforderlich und steht den Zielen einer innerörtlichen Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum entgegen.

Wir beantragen daher die Änderung des Bebauungsplans mit Wegfall des nicht bebaubaren Trennstreifens und die Schaffung eines neuen, dem Baugrundstück angepassten Baufeldes sowie die Anpassung der möglichen Dachneigung auf 38° in der nächsten Sitzung des Gemeinderates auf die Tagesordnung zu nehmen und einen Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) herbeizuführen.

Im Anschluss ist unsererseits vorgesehen, ein geeignetes Planungsbüro mit den erforderlichen Leistungen zu beauftragen und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu lassen. Der Ortsgemeinde Sessenhausen entstehen dadurch keinerlei Kosten.

Der Ortsgemeinderat hat diesem Antrag mehrheitlich zugestimmt und in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2024 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen

Dem Beschluss folgend, sind in der Planurkunde zur 3. Änderung die drei Flurstücke 221/1, 222/3 und 303/2 gemeinsam als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zudem werden die Baugrenzen aus der bisherigen 1. und 2. Änderung so miteinander verbunden bzw. angepasst, dass eine durchgängige und zweckmäßige Bebauung der drei Flurstücke ermöglicht werden kann.

Im Plan wird zudem als Textliche Festsetzung ergänzt, dass für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung eine Dachneigung bis 38° gilt.

Auf Anregung des Landesbetriebs Mobilität Diez wurde als ergänzende Festsetzung zum Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen, dass zum Aufenthalt oder Schlaf bestimmte, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzw. deren offenbare Fenster nur an von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der erforderliche Schallschutz auf andere Weise durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster + schallgedämmte Belüftungsanlagen) sichergestellt werden kann.

Die Textlichen Festsetzungen des Stammpplanes und der bisherigen Änderung bleiben darüber hinaus von der vorliegenden 3. Änderung unberührt.

Als Hinweis ist zudem aufgenommen, dass die Rodung von Gehölzen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten ist.

C. sonstige Planungsbelange

1. Erschließung

Neue Erschließungsanlagen sind weder erforderlich noch vorgesehen. Das geplante neue Wohnhaus wird von der nördlich angrenzenden Schulstraße aus erschlossen.

2. Umweltbelange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zwar planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen, im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Maßnahme (Nachverdichtung) der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von etwa 798 qm. Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Ungeachtet dessen sind Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

b) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

Bei der Beseitigung von Gehölzen im Änderungsbereich ist grundsätzlich der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Sollten Gehölze z.B. aus besonderen Gründen vor dem 1. Oktober gerodet werden müssen, ist dafür eine Befreiung der zuständigen Fachbehörde erforderlich. Da für den Änderungsbereich bereits Baurecht bzw. ein Bebauungsplan besteht, der dort keine Begrünungs- oder Gehölzerhaltungsvorgaben trifft, können vorhandenen Gehölze auch ohne die vorliegende Änderung gefällt und entfernt werden. Ungeachtet des Baurechts sind selbstverständlich die allgemeinen Vorgaben des Arten- und Naturschutzes nach den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes zu beachten. Wichtig ist neben den zeitlichen Bestimmungen auch § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, der sogenannte Nestschutz:

(3) Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

c) Schutzgut Mensch

Für den Menschen haben die Umwidmung von Teilflächen von MD und WA sowie die Anpassung der Baugrenzen im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnumfeld keine Auswirkungen. Durch die Beibehaltung der bislang geltenden Festsetzungen können keine Nutzungen entstehen, die nach den Festsetzungen des Stammpplanes und der bisherigen Änderungen ausgeschlossen sind. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls aus dem Stammpplan unverändert und schließt so relevante nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke z.B. durch übermäßige Beschattung oder lärmintensive Nutzungen aus. Die Anpassung der maximal zulässigen Dachneigung auf 38 ° hat darauf keinen Einfluss.

Das Schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Im neuen Garten“ zeigt, dass ohne Berücksichtigung von Abschirmeffekten der vorhandenen Bebauung entlang der Landesstraße L 306 bis zu einem Abstand von mindestens 50 m mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. Das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet bleibt mit 22m bis 62 m überwiegend unter diesem Abstand. In den Bebauungsplan wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche) vorsorglich aufgenommen, dass zum Aufenthalt oder Schlaf bestimmte, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzw. deren offenbare Fenster nur an von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnete werden dürfen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der erforderliche Schallschutz auf andere Weise durch geeignete technische

Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster + schallgedämmte Belüftungsanlagen) sichergestellt werden kann.

d) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz

Grundsätzlich ist der Änderungsbereich, für den die Baugrenzen angepasst werden sollen, bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Abb. 5 und 6) weitgehend als überbaubare Flächen festgesetzt und kann darüber hinaus im Rahmen der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen baulich genutzt werden. In der 2. Änderung sind keine Vorgaben zur Begrünung oder Gehölzerhaltung vorgegeben.

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) ist insbesondere aus Gründen des Artenschutzes die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Ziel des Artenschutzes ist es dabei, die ökologische Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen und Verbotstatbestände gemäß Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) auszuschließen. Dabei stehen gleichermaßen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist entscheidend, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. In Anbetracht der bestehenden Einwirkungen auf den betroffenen Bereich und die umliegende Bebauung sind planungsrelevante Auswirkungen durch die Erweiterung der Baugrenzen auf artenschutzrechtliche Belange nicht zu erwarten. Vorhandene Gehölze dürfen generell nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Von einer formellen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird daher im vorliegenden Einzelfall abgesehen. Ungeachtet dessen gelten bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe als bereits zulässig.

e) Schutzgut Boden

Durch die Anpassung bzw. Verbindung der Baugrenzen (mit roten Pfeilen in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet) können etwa 150 qm der bisherigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb der Baugrenzen) künftig auch für Gebäude genutzt werden.

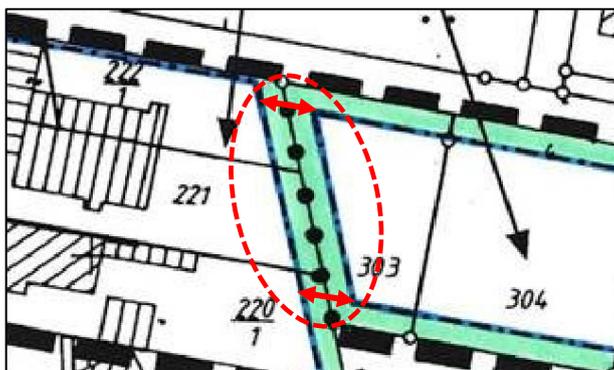


Abb. 6: Auszug aus der 2. Änderung

Da in beiden Bereichen MD und WA das gleiche Maß der baulichen Nutzung und die gleiche Grundflächenzahl von 0,4 gilt, wie die nachfolgende Abbildung zeigt,

und diese unverändert bleibt, ergeben sich auch aus der Verschiebung der Abgrenzung zwischen MD und WA keine relevanten Auswirkungen auf den Boden.

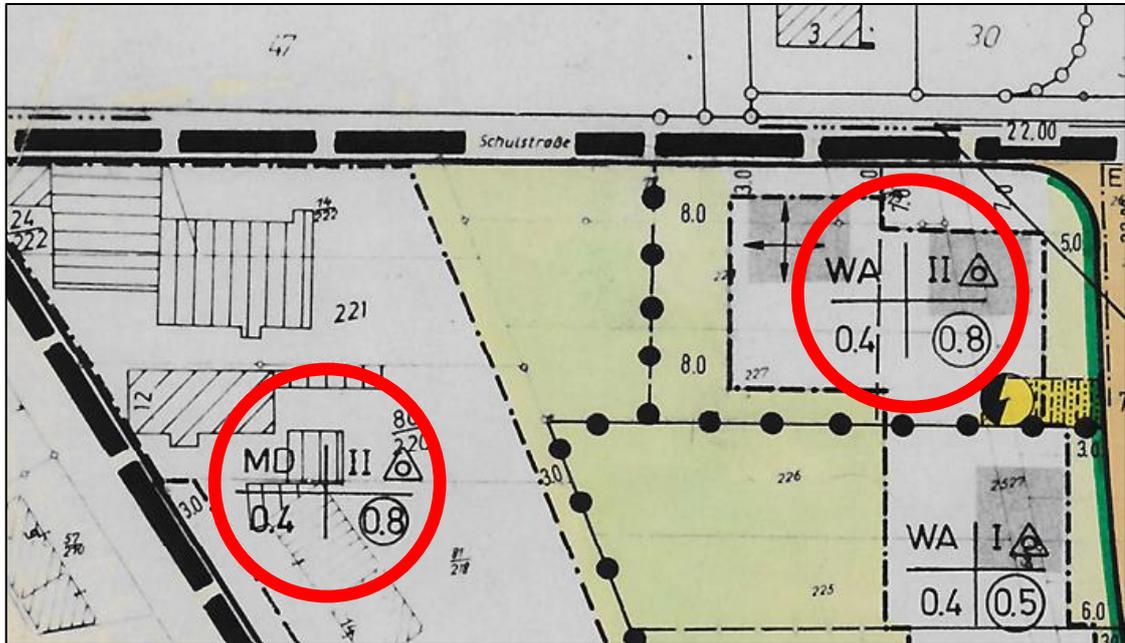


Abb. 7: Auszug aus der 1. Änderung

Innerhalb der angepassten Baugrenzen sind künftig lediglich zusätzlich Gebäude statt wie bislang nur Nebenanlagen zulässig. Ungeachtet dessen gelten bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe als bereits zulässig.

f) **Schutzgut Wasser**

Die Aussagen zum Boden gelten analog auch für das Schutzgut Wasser und die potenzielle Versiegelung des Grundstücks. Das dafür relevante Maß der baulichen Nutzung bleibt selbst bei der Verschiebung der Abgrenzung zwischen MD und WA unverändert. Auch für das Schutzgut Wasser gilt zudem, dass bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe bereits zulässig sind. Der ordnungsgemäße sowie den allgemein geltenden Vorschriften und Gesetzen entsprechende Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigung oder der Freistellung nachzuweisen. Das neu entstehende separate Baugrundstück ist von der Schulstraße aus erschlossen.

g) **Schutzgut Klima/Luft**

Im Hinblick auf Klima und Luft sind durch die Anpassung der Baugrenzen ebenfalls keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch ein künftiges Gebäude an dieser Stelle gehen zwar potenziell Temperatur und Luftfeuchte ausgleichende Vegetationsflächen verloren und es können Abgasemissionen aus der Gebäudeheizung entstehen, in Anbetracht der Größe der bebauten Ortslage sind diese jedoch nicht planungsrelevant.

h) Schutzgut Landschaft

Durch die innerörtliche Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

j) Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und geringen Flächengröße des Änderungsbereiches nicht zu erwarten. Zudem ist der Änderungsbereich als Garten bereits Teil des Baugrundstücks und entsprechend anthropogen überprägt.

D. Hinweise

Erdarbeiten: Verdacht auf archäologische Fundstellen

Das Gelände ist aus topografischen Gesichtspunkten als verdächtig einzustufen. Dieser Sachstand ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung überprüfen.

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

Der Vorhabenträger 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.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Der Vorhabenträger hat die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden zu informieren und auf die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP hinzuweisen.

Boden und Baugrund

Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologie-datengesetz/faq-geoldg.html>.

E. 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 Sessenhausen
.....
Ortsbürgermeister

.....
Sessenhausen,