

Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg



Bebauungsplan

„Flur 1, 2 und 8“, 2. Änderung

Begründung

VORENTWURF

16. November 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	3
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	3
3.2.	Aktuelle Nutzung.....	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation.....	4
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.	Technische Erschließung	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
5.1.	Ziele der Raumordnung.....	5
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	5
6.	Umweltbelange	6
6.1.	Natur und Landschaftspflege	6
6.2.	Immissionsschutz.....	7
6.3.	Radon.....	7
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	8
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7.3.	Pflanzliste	10
7.4.	Hinweise.....	10
8.	Abwägung	11
9.	Flächenbilanz	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Das rund 1.200 m² große Grundstück (Flurstücke 60,55/1 und 55/2, Flur 8, Gemarkung Hahn bei Marienberg) soll als bisheriger Außenbereich wieder in den ursprünglichen Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“ integriert werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren wird zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht verankert ist.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden, da das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 05.07.2022 hat der Rat der Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg beschlossen den Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“, 2. Änderung aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am ____ Die Beteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich ____ Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am ____ Die Beteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich ____ Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

Der Rat der Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg hat in seiner Sitzung am ____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Hahn bei Marienberg im Außenbereich und schließt an den bestehenden Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“, 1. Änderung an. Im Westen grenzt das Grundstück an eine Grünfläche, südlich an den Mühlenweg. Das

Plangebiet hat eine Größe von rund 1.200 m² und umfasst das Flurstücke 60 der Flur 8 in der Gemarkung Hahn bei Marienberg. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1 Lage Plangebiet (ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2022)

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut. Die Freifläche wird als Wiese genutzt. Am östlichen Rand befindet sich ein kleines Nebengebäude.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Es handelt sich beim Plangebiet planungsrechtlich um einen unbeplanten Außenbereich.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll zur Realisierung einer Wohnbebauung aus dem bisherigen Außenbereich wieder in die ursprüngliche Planung des Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“ aufgenommen werden.

Das Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich und ist unbeplant.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Weststraße“ im Norden und den „Mühlenweg“ im Süden erschlossen. Diese Straßen führen in die Ortsmitte auf die Landesstraßen L294, von der aus Bad Marienberg und die Bundesstraße B 414 sowie im Süden die Bundesstraße B 255 erreicht werden kann.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse der „Weststraße“. Hierüber kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation, die Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß der Darstellungen des Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich Hahn bei Marienberg im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit mit 8 bis 20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Westerburg. Zudem befindet sich die Ortsgemeinde im landesweiten Bereich für Erholung und Tourismus.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2015) befindet sich Hahn bei Marienberg in dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

5.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

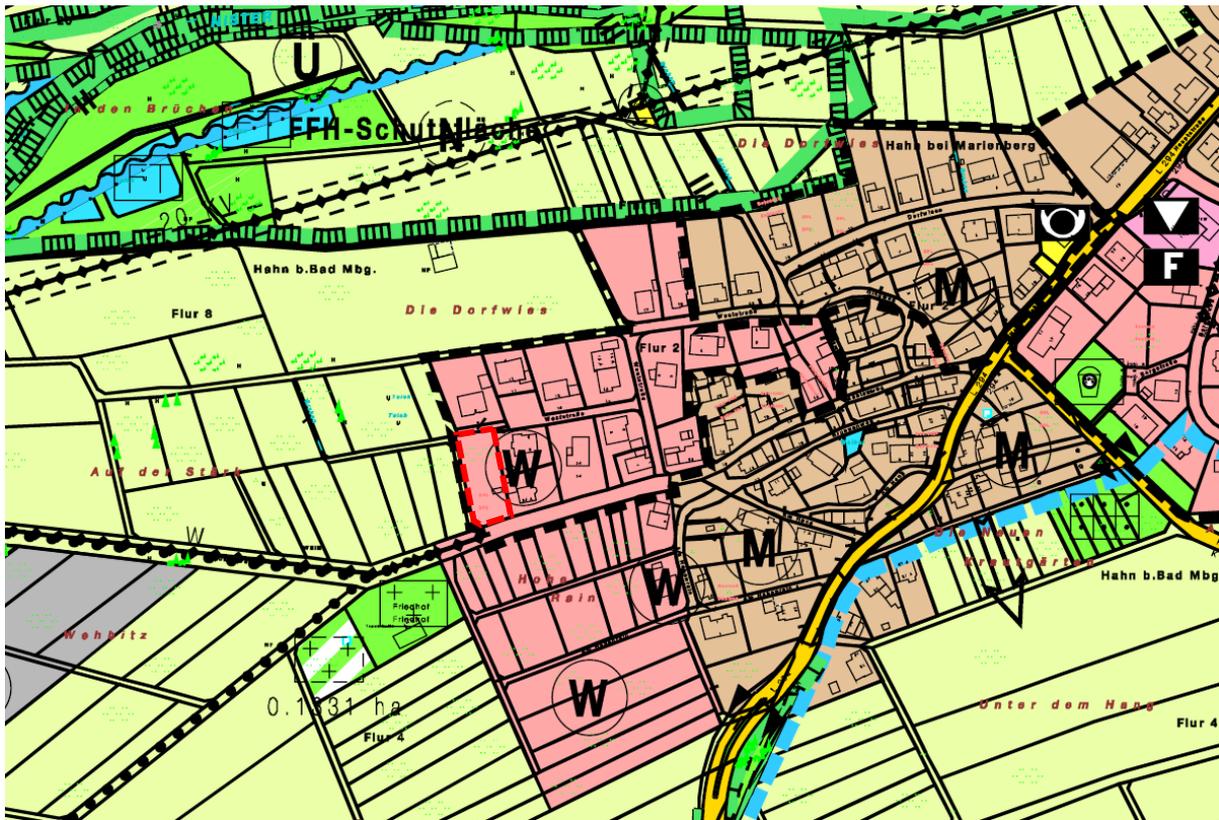


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Bad Marienberg

6. Umweltbelange

6.1. Natur und Landschaftspflege

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht¹ dokumentiert ist. Es werden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben.

Durch das Vorhaben sind weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete betroffen. Zudem liegt der Planungsraum in keinem nationalen Schutzgebiet oder innerhalb eines Biototypenkomplexes. Biotopverbundsflächen sind ebenfalls nicht von dem Vorhaben betroffen. Es handelt sich nicht um geschütztes Grünland nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG.

Die Bewertung der Schutzgüter führt zu folgender Einschätzung: „insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ nur eine geringe bis maximal mäßige Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.“

¹ Umweltbericht mit Grünordnung | BNL.baubkus | November 2023.

Das Schutzgut „Fläche und Boden“ erfährt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS), „da jede Art der Bodenversiegelung den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und -prozesse bewirkt“. Auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung wurde ein Maßnahmenkonzept (randliche Eingrünung sowie Baumpflanzungen) zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes erstellt.

Weitere Details zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden. Die im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Den Vorschlägen wird in der Planung gefolgt.

Auf den Umweltbericht mit Grünordnung wird verwiesen.

6.2. Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Weststraße Richtung Westen erweitert. Hierdurch ist nicht mit Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu rechnen.

6.3. Radon

Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem eine mittlere bis erhöhte Radonkonzentration von 33,4 bis 42,8 kBq/m³ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu erwarten ist.

Radon 222 ist ein im Grundgestein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas mit einer Halbwertszeit von 4 Tagen, welches mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandert. Die radioaktiven Zerfallsprodukte lagern sich an feinsten Teilchen in der Luft (Aerosole) an. Innerhalb von Gebäuden können, je nach geologischer Eigenschaft des Baugrunds und der Bauweise der Gebäude, erhöhte Konzentrationen von Radon 222 in der Raumluft entstehen und somit für den Menschen zu erheblichen gesundheitlichen Folgen führen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte,

durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude sein.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses orientiert sich an der Ursprungsplanung des Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Geschossflächenzahl von 0,7, wird ein ausgewogenes Maß für eine Wohnnutzung unter Beachtung von Freiräumen erreicht. Das Maß entspricht den Vorgaben der BauNVO.

Die städtebauliche Struktur wird durch die Zahl der Vollgeschosse von II geregelt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Geschossigkeit der Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Abstandsregeln der Bauordnung. Sie wird bei der Platzierung des Baukörpers ein Spielraum für Anpassungen aus bautechnischen Gründen, innerhalb der Grenzen der Grundflächenzahl, gelassen.

Bauweise

Bei der Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich die Bebauungsplanänderung an die Bauweise der Umgebung. Es wird dazu beigetragen, dass sich das neue Gebäude in die bereits vorhandene Bebauung einfügt und einen angemessenen Abschluss des Siedlungskörpers bildet.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch baustrukturell in Erscheinung tretende Anlagen sicher. Gleichzeitig wird durch den Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche eine hinreichende Sicherheit zur Einsehbarkeit des Verkehrs und eine Aufstellfläche für PKW möglich.

Anzahl der Wohneinheiten

Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, an dem Standort eine Gebäudekubatur zu entwickeln, die der umgebenden Bebauung in ihrem Maß entspricht. Die Anzahl der Wohneinheiten trägt dazu bei, wie die vorhandene Infrastruktur (technisch und verkehrlich) in Anspruch genommen wird. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten entspricht der Umgebungsnutzung. Es wird hierdurch ermöglicht, dass z.B. eine kleiner Einliegerwohnung realisiert werden kann.

Grünordnung

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des Umweltberichts und wurden diesem entnommen. Sie dienen dem Arten- und Naturschutz.

Versickerungsfähige Beläge tragen dazu bei, dass das anfallende Niederschlagswasser trotz Flächenversiegelung in den Erdboden gelangt und durch die Gesteinsschichten gefiltert das Grundwasser erreicht und auffüllt. Einem Absinken des Grundwasserspiegels kann dadurch entgegengewirkt und die Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient dem Schutz des Bodens und des Bodenlebens. Die flächige Abdeckung mit Mineralstoffen ist im Sinne der Festsetzung nicht per se untersagt, sondern immer nur dann, wenn sie in Verbindung mit einem mit dem Boden verbundenen, voll- oder teilversiegeltem Untergrund aus z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies oder Schotterunterbau auftritt. Zu differenzieren sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht und die z.B. natürlich vorkommenden alpinen- oder sonnenexponierten Trockenlagen nachempfunden sind. Im Gegensatz dazu sind Schottergarten großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welchen die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Sie zeichnen sich durch gar nicht oder in geringer Zahl vorkommende Pflanzen aus, die häufig durch einen Formschnitt künstlich gestaltet sind.

Mit der Bestimmung zu den Rodungszeiten wird dazu beigetragen, dass Tiere, u.a. durch die Zerstörung von Nestern und Eiern, nicht zu Schaden kommen. Unnötige Lärm- und Lichtemissionen können Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen stören. Auch Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden Festsetzungen zur Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen aufgenommen. Die Festsetzung zur ökologischen Rodungsbegleitung soll sicherstellen, dass die Höhlen und Spalten des vorhandenen Obstbaums zum Zeitpunkt der Rodung nicht besetzt sind. Falls dies doch der Fall sein sollte, können geeignete Maßnahmen getroffen werden, um einen Tatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet, dient die Festsetzung der randlichen Eingrünung dazu einen definierten Siedlungsabschluss Richtung Westen zu bilden. Die Festsetzung zur inneren Durchgrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas. Bei der angesetzten GRZ entspricht die Festsetzung drei zu pflanzenden Bäumen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

Vorgaben für die Dachgestaltung dienen dem Ziel eine einheitliche städtebauliche Wirkung zu erzielen bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Hierbei wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Bei Flachdachgebäuden ergibt sich hierdurch ein positiver Effekt auf das Kleinklima.

Die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen eine Gestaltung der Vorzonen der Häuser vollständig aus Pflaster, Kies und Mineralien zugunsten einer Durchgrünung des Gebietes vermeiden.

Mit den Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken wird eine Materialität eingeschränkt, so dass sich eine individuelle, aber dennoch harmonische Gestaltung ergibt.

7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

7.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens zu ergänzen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %	
Geltungsbereich	1.100	100,0	
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>318</i>	<i>28,9</i>

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Flur 1, 2 und 8“, 2. Änderung der Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg beigelegt.

Hahn bei Marienberg, den _____

(Ortsbürgermeister)