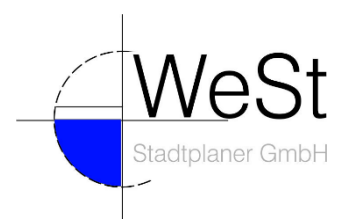


# 2018

## OG Wagenhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Bohrpesch‘

Vorentwurf

Januar 2019





Inhalt:

<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	10
10 BODENORDNUNG	11
11 KOSTEN	11
12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE _____ FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
13 TEXTFESTSETZUNGEN	24
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO _____ FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
<b>C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN _____</b>	<b>25</b>
<b>D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN _____</b>	<b>29</b>

---

## A. Begründung

---

### 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Wagenhausen plant die Umwidmung einer Scheune am Ortsrand in ein Jagdhaus. Hierzu soll im Bereich „Im Brühl“ das vorhandene Gebäude umgenutzt werden und dem Jagdpächter als Wohnhaus bzw. Jagdhaus dienen.

Ziel der Ortsgemeinde ist es den mit der Jagd verbundenen nächtlichen Verkehr soweit wie möglich in der Ortslage zu begrenzen und die erforderlichen Gerätschaften und ein Kühlraum an zentraler Stelle zum Jagdgebiet zu platzieren. Gleichzeitig ist es der Gemeinde wichtig einen Jagdpächter langfristig an die Gemeinde zu binden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.



Das Jagdhaus mit seinen geplanten Nebenanlagen steht somit in einem räumlich -funktionalen Zusammenhang mit dem Jagdgebiet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 919 m<sup>2</sup>. Die Erschließung kann über den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Brühl“ gesichert werden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wagenhausen hat in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrpesch“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

---

## 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Straße/Weg „Im Brühl“ (Flurstück 84) im Norden,
- die Wirtschaftswegeparzelle 102/1 im Nordosten und
- die angrenzenden Waldflächen im Süden / Westen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

---

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

---

### 4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Wagenhausen an der Straße „Im Brühl“. Das Plangebiet ist etwa 920 m<sup>2</sup> groß.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle GSI-System, WeSt-Stadtplaner GmbH

Das Plangebiet fällt nach Südosten. Die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzenden Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 45°.

#### 4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Brühl“ erschlossen, die direkt an die „Hauptstraße“ angebunden ist.

## 5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 5.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G). Folgender Grundsatz ist zu beachten:

**G 97**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Ortsgemeinde trägt dem Grundsatz Rechnung, indem sie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und randliche Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Anwesens in das Landschaftsbild festsetzt. Punktuelle Beeinträchtigungen des Erholungsraumes werden durch die Umnutzung der Scheune werden behoben.

**5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

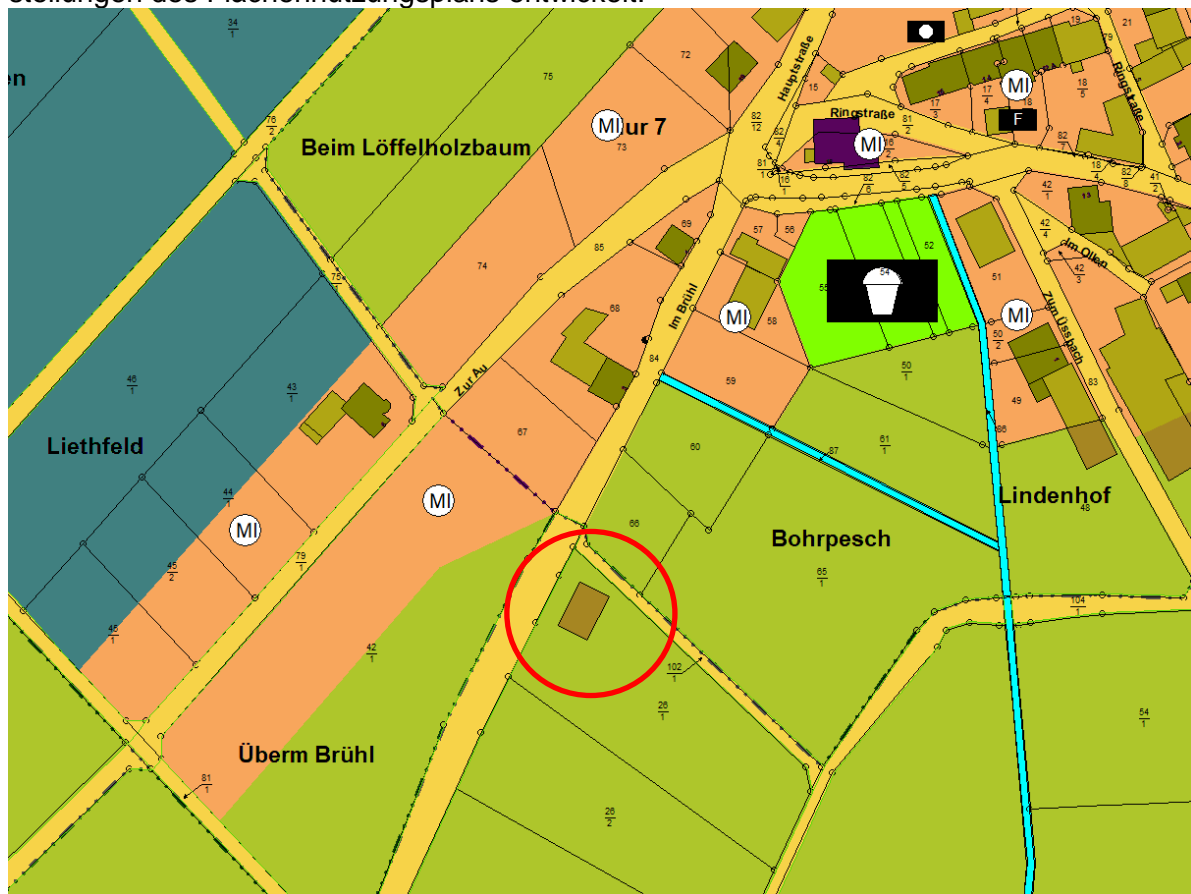


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen

**Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m<sup>2</sup> wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Das festgesetzte Dorfgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 522 m<sup>2</sup>. Die GRZ ist auf 0,6 festgesetzt. Somit wird der Schwellenwert deutlich unterschritten und der notwendige Flächenbedarf auf ein Minimum beschränkt.



Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

---

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Wohnnutzungen als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie auch den gestalterischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Rechnung tragen.

Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich Naturhaushalt und Ortsbild sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung in größtmöglicher Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Die Freibereiche des Grundstückes soll grünbetont gestaltet werden.

Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohrpesch“ geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Das Plangebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden (Jagdaktivitäten sollen störungsfrei ausgeübt werden können).
- Die geplante Baustruktur soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Aus den Planungsgrundsätzen wurden Rahmenfestsetzungen entwickelt, die auf die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung Wert legt.

---

## 7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Der Bauherr plant den Umbau der vorhandenen Scheune und möchte eine Garage und sonstige Nebengebäude, die im Zusammenhang mit der Jagdausübung stehen, errichten.

### 7.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Brühl“, die teilweise ausgebaut ist.

Die internen Beeinträchtigungen durch Verkehr sollen durch die Beschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr einen minimalen Umfang erreichen.



Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

### 7.3 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Regionaler Raumordnungsplan Region Mittelrhein-Westerwald
- naturschutz-, und wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von ‚Natur und Landschaft‘ - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in ‚Natur und Landschaft‘ in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von ‚Natur und Landschaft‘ bzw. für Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘ sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so daß letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Im Plangebiet wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.



Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

Der Fachbeitrag Naturschutz wird derzeit abschließend erarbeitet und zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt.

---

## **8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

#### Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

#### Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.





Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild wurden folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Dabei darf die 'Firsthöhe' (FH) von 9,00 m und eine 'Traufhöhe' (TH) von 6,00 m nicht überschreiten werden. Die Festsetzung orientiert sich an der Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (siehe Planeinschrieb) festgelegt (GR = 350m<sup>2</sup>). Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dieser Maximalwert festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

**Z = II**

## 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Sonstige Bauweisen scheiden aus, da es sich lediglich um ein Grundstück mit geringem Flächenanspruch handelt.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.



Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit die notwendige Versiegelung auf das unbedingt notwendige beschränkt wird.

#### 8.5 Verkehrsflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Der evtl. erforderliche Ausbau wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 8.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat verschiedene landespflegerische Festsetzungen zur Einbindung der Planung in das Landschaftsbild und zur Kompensation festgesetzt.

Hierunter fallen:

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)
- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### 9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden. Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005

Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.



Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.

#### 9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

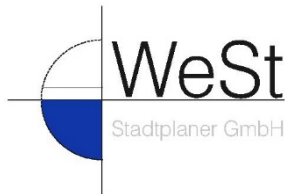
---

## 11 KOSTEN

---

Die Kostentragung ist Teil des städtebaulichen Vertrages.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wagenhausen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Januar 2019

Wagenhausen, den \_\_\_\_\_.2018  
OG Wagenhausen  
gez.

**(Heinz-Werner Hendges)**  
Ortsbürgermeister



---

## **B. UMWELTBERICHT**

---

---

### **12 EINLEITUNG**

---

#### **12.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

#### **12.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

---

## **13 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

---

#### **13.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE**

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrags Naturschutz berücksichtigt.



Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

### 13.1.1 BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### Grünland

Bei den im Planungsraum vorkommenden Flächen handelt es sich um Grünland. Auf dem Grundstück steht eine Scheune.

Insgesamt setzt sich dieser Teil des Grundstückes vorwiegend aus siedlungs- und nutzungsbedingten, naturfernen Strukturelementen bzw. Biotoptypen zusammen. Er weist eine anthropogene Überformung auf, welche im Hinblick auf Natur und Landschaft als Vorbelastung zu bewerten sind.

Gefährdete, seltene und geschützte Arten sind im Planungsgebiet bislang nicht festgestellt worden.

### 13.1.2 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das ‚Wohnumfeld‘ (Lärm, und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes bereits entsprechend genutzt wird. Die Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung, die bisher auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt wurde und als Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist gegeben.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

#### **Vorbelastungen**

- Anthropogene Überformung durch bestehende Scheune und der landwirtschaftlich genutzten Flächen

*Bewertung: gering*

### 13.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Das Plangebiet ist – wie bereits mehrfach erwähnt- durch die intensive Nutzung vorbelastet.



Die intensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der ‚neuen‘ Nutzung‘ besteht.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die ‚neu‘ hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Diese nehmen jedoch unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen baulichen Entwicklung eine ‚untergeordnete‘ Bedeutung ein. Insgesamt kann die Bauleitplanung mit ihrer steuernden Funktion zu einer gewissen Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere führen.

Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

### **Vorbelastungen**

- Anthropogene Überformung der genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung,
- Beeinträchtigungen durch Versiegelung (Gebäude),

Kriterien für die Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit für den Arten- und Biotopschutz sind:

- Lebensraumfunktion (Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten)
- Lebensräume mit speziellen Standortbedingungen, welche den Fortbestand und die Entwicklung von seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten gewährleisten
- Ersetzbarkeit von Biotoptypen in Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer und des Standortpotentials

Bei der Einstufung werden Naturnähe, Seltenheit, Empfindlichkeit und Ersetzbarkeit bewertet. Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich bei differenzierter Betrachtung und Klassifizierung folgende Bewertung:

Diese arten- und blütenarme Grünland wird aufgrund seiner intensiven Nutzung und dadurch verursachten stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit im Hinblick ihres Lebensraumpotenzials für Blütenpflanzen, Grasarten magerer Standorte sowie für die typische Fauna von arten- und blütenreichen Wiesengesellschaften der Wertstufe nachrangig zugeordnet.

Alle übrigen Biotoptypen sind ebenfalls als nachrangig zu bewerten, da sie eine sehr starke Überprägung durch die anthropogene Nutzung aufweisen, und daher keine wesentlichen Funktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten erfüllen.

*Bewertung: gering*

### 13.1.4 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die intensive Nutzung als Pferdeweide bzw. Reitplatz führt zu einer starken Überprägung der Böden in Form von (Voll)Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Insgesamt können diese Nutzungen als erhebliche ‚Vorbelastung‘ für das Schutzgut Boden eingestuft werden.



Die Vorbelastungen führen zu einer eingeschränkten Funktionsfähigkeit des Bodens hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser (= Reduzierung der Leistungsfähigkeit für die Oberflächenwasserversickerung).

Insgesamt wird den bewachsenen Böden des Plangebietes eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zugeordnet. Die bereits bebauten, befestigten, teilbefestigten Flächen sowie die vegetationsfreien, stark trittbelasteten Pferdelaufflächen erlangen nur noch eine nachrangige Funktion für den Bodenhaushalt. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

### **Vorbelastungen Arten- und Biotoppotential**

- Anthropogene Überformung der landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Beeinträchtigungen durch Versiegelung (Wege/Gebäude),

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen weisen folgende Bereiche auf:

- Flächen mit Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe (Fähigkeit von Böden, Schadstoffe zurückzuhalten, aus dem Stoffkreislauf zu entfernen und ggf. abzubauen)
- Flächen mit hoher biotischer Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit als Grundlage für die nachhaltige Nutzung von Nahrungsmitteln)

Es kann im Planungsraum davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen durch Verdichtungen (landwirtschaftliche Nutzung) beeinträchtigt sind. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die o.a. klassische Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe zumindest eingeschränkt. Es wird daher von einer mittleren Schutzbedürftigkeit ausgegangen.

*Bewertung: gering - mittel*

### 13.1.5 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die bestehende Nutzung als gering einzustufen. Die vorhandene Bebauung sowie die hinzukommende Flächenversiegelung werden aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.

### **Vorbelastungen**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich versiegelter, verdichteter Flächen
- Reduzierung der Wasserspeicherfähigkeit durch Veränderung des Porenvolumens (Verdichtung/Versiegelung)

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Gewässerschutz sind:

- Bestand an naturnah ausgeprägten Oberflächengewässern
- Flächen mit hoher Infiltrationsfunktion (Fähigkeit der Deckschichten, Niederschlagswasser zu filtern und den Abfluss zu verzögern)



Wie bereits angeführt, sind durch die derzeitige Nutzung bereits Verdichtungen mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit im Planungsraum gegeben. Durch eine weitere Versiegelung in verdichteten Bereichen kommt es zu einer weiteren, wenn auch geringen Beeinträchtigung, die zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser durch begrünte Mulden im Planungsraum versickern zu lassen.

*Bewertung: gering*

### 13.1.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Umweltauswirkungen ergeben sich aus der verkehrlichen und der allgemeinen Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation.

Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Wagenhausen entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt.

#### **Vorbelastungen**

##### **Lokalklima**

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehrsinfrastruktur
- Entstehung von Wärmeinseln im Bereich der versiegelten Flächen
- 

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Regulation und Regeneration der Klimafunktionen sind:

- Bereiche, die zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen (Talbereich mit Graben zum Ueßbach)
- Gebiete mit luftverbessernder Wirkung, z. B. durch Staubfilterung
- Luftaustauschbahnen

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung sind keine Auswirkungen für die Kaltluftproduktion zu befürchten. Weiterhin wird durch die Bebauung keine Luftaustauschbahn erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Durch die geplante Flächenversiegelung kommt es zur Bildung von Wärmeinseln, die jedoch aufgrund des geringen Umfangs mit geringen Auswirkungen zu bewerten sind. Da jedoch weder die Kaltluftproduktionsflächen im Bereich Wagenhausen noch die Kaltluftabflussrinne des Talzuges eine funktionale Beziehung zu einem klimatisch stark belasteten Siedlungsraum aufweist, wird diesen nur eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion zugeordnet.

*Bewertung: gering - mittel*





### 13.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Gebäude der Siedlungsfläche vorbelastet. Die Einsehbarkeit ist aufgrund der topographischen Vorgaben gering.

#### **Vorbelastungen**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

#### **Landschaftsbild /Erholungseignung**

- bauliche Anlagen (Wirtschaftsgebäude)

*Bewertung: gering bis mittel*

### 13.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

*Bewertung: gering*

### 13.1.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die vorhandene intensive Vorbelastung im Plangebiet hat zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses geführt.

Aufgrund der intensiven Vorbelastung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Erhaltung der wichtigsten Strukturen (Einzelbäume, randlicher Gehölzstreifen) und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen kann ein Ausgleich geschaffen werden. Durch die ordnende Funktion des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsbereiche herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



## 13.1.10 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
<b>MENSCH</b>	Auswirkungen auf das ‚Wohnumfeld‘ (Lärm, und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-wirkung)	<b>0</b>
<b>PFLANZEN UND TIERE</b>	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen Durch Steuerungsfunktion des Bebauungsplans wird ein Verbesserungspotential für neue Lebensräume und klar gegliederte Nutzungsbereiche geschaffen	<b>0</b>
<b>BODEN</b>	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	<b>1</b>
<b>WASSER</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	<b>0 – 1</b>
<b>LUFT UND KLIMA</b>	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	<b>0</b>
<b>LANDSCHAFT</b>	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans (Höhenfestsetzungen)	<b>1</b>
<b>KULTUR UND SACHGÜTER</b>	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>0</b>
<b>WECHSELWIRKUNGEN</b>	Wegen der Vorbelastungen im Plangebiet und angrenzender Flächen sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	<b>1</b>

**0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich**

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.



### 13.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

#### 13.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die zusätzliche Flächenversiegelung und dem möglichen Verlust von nitrophytischen, ruderalen Säumen ausgeglichen.

#### 13.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde die Scheune und die angrenzenden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die grundsätzlichen Beeinträchtigungen aus dem Versiegelungsgrad und der Verdichtung für die Vielfalt der Bodenstruktur bliebe erhalten.

### 13.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrags Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht bisher hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.



Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu keine Notwendigkeit besteht und/ oder im Gegensatz zum Fachbeitrag keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

Der Fachbeitrag Naturschutz wird derzeit abschließend erarbeitet und zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt.

### 13.3.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch gliedernde Elemente

### 13.3.2 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Grundflächenzahl.

#### Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

### 13.3.3 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).



#### 13.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

##### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer funktionalen Jagd Ausübung.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

#### 13.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

##### **Standort**

Die Scheune ist bereits vorhanden und soll umgenutzt werden. Die Lage bietet sich an, da das Jagdhaus und die Jagd Ausübung aus Sicht der Gemeinde in diesem Bereich am wenigsten stört und ein vorhandenes Gebäude sinnvoll umgenutzt werden kann.

Die Prüfung von Standortalternativen wurde daher hinfällig; auch da in der Siedlung vergleichbare Qualitäten zu erwarten sind. Wagenhausen stellt sich als Ortsgemeinde dar, die von gleichwertigen Landschaftsstrukturen umgeben ist. Einerseits hat sich der Standort insgesamt durch die beschriebenen Nutzungen bereits verfestigt. Innerhalb des Plangebietes sind die Nutzungsbereiche durch die Bebauung auch bereits weitestgehend vorgegeben.

Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

---

## 14 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

#### 14.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Der Fachbeitrag Naturschutz greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung zurück.

Das Fachgutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.



#### 14.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Satzungsbeschluss durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

#### 14.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Überplanung einer bestehenden Scheune, die als Jagdhaus umgenutzt werden soll.

Mit der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist durch die Straße ‚Im Brühl‘ erschlossen.

Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie als randliche Eingrünung angedacht. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ sind vollinhaltlich aus den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags übernommen.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Festsetzung eine randlichen Eingrünung

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Jagdpächters,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.



Um eine wirkungsvolle Einbindung sowohl der bestehenden als auch der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verbesserung möglich. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



---

## 15 TEXTFESTSETZUNGEN

---

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

#### Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

#### Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

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

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (siehe Planeinschrieb) festgelegt ( $GR = 350m^2$ ).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

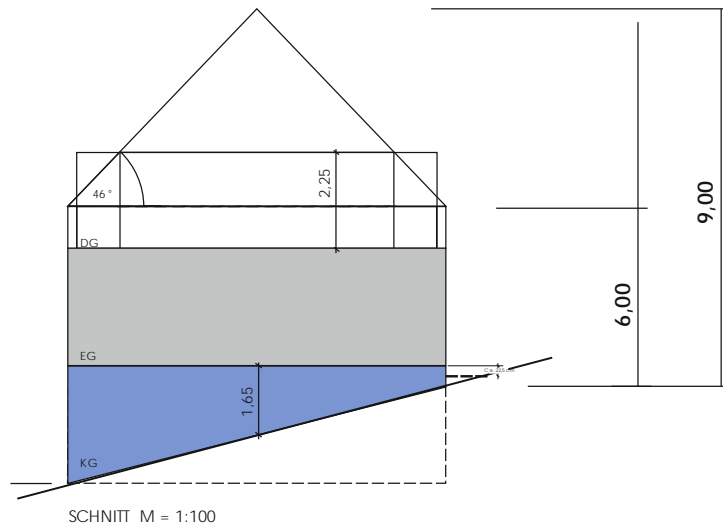
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.





Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche / Erschließung
- Die 'Firsthöhe' (FH) von 9,00 m und eine 'Traufhöhe' (TH) von 6,00 m darf nicht überschritten werden.



### 3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge in geringem Ausmaß sind zulässig.

#### 3.3 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

### B. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

#### 1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



Alle Pflanzungen auf diesen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Bäume I. Ordnung:  | Heister, 150 - 175 cm hoch   |
| • Bäume II. Ordnung: | Heister, 125 - 150 cm hoch   |
| • Straßenbäume:      | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang |
| • Obstbäume:         | 8 - 10 cm Stammumfang  |
| • Sträucher:         | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch                       |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

### **Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens

- |                      |                |                        |
|----------------------|----------------|------------------------|
| • 1 Baum I. Ordnung  | gem. Liste „A“ | oder                   |
| • 1 Baum II. Ordnung | gem. Liste „B“ | oder                   |
| • 2 Obstbäume        | gem. Liste „E“ | und jeweils zusätzlich |
| • 5 Sträucher        | gem. Liste „C“ |                        |

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 2)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.



### Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14,15, 16d und 20 BauGB)

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbebauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 Liter/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an die öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftungseinrichtungen anzuschließen.

### Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

### Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

### Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

#### Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide



		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Liste „C“ - Sträucher</b>		<b>Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
<b>Liste „E“ - Obstgehölze</b>			
<b>Apfelsorten:</b>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		



<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			
<i>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</i>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		

#### D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
  - 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
  - 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
  - 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',



- Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
  5. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
  6. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
  7. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
  8. Trinkwasserverordnung:  
Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Zum Wäschewaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muss eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.  
Anzeigepflichten  
Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.  
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)  
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen.  
Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.
  9. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
  10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
  11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.