

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Auf der Schlatt"



der Ortsgemeinde Hohenleimbach

Begründung

Verbandsgemeinde:	Brohltal
Ortsgemeinde:	Hohenleimbach
Gemarkung:	Hohenleimbach
Flur:	7

Satzungsausfertigung

Stand: April 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde: Hohenleimbach

Gemarkung: Hohenleimbach

Flur:

7

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung	8
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen.....	11
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	13
1.4.6 Schutzgebiete	13
1.4.7 Straßenplanungen	14
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	14
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	14
1.4.10 Denkmalschutz	14
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	15
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	15
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	15
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	15
2 Darlegung der Planinhalte	16
2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang.....	16
2.2 Erschließung des Plangebietes	16
2.3 Geplante Art der Nutzung	17
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	17
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	18
2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	19
2.7 Stellplätze und Garagen	19
2.8 Gestalterische Festsetzungen	19
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	20
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	20
2.11 Hinweise	20
3 Auswirkungen der Planung	21
3.1 Flächenbilanz.....	21
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	21
3.3 Kostenschätzung	21
4 Belange des Naturschutzes	22
4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	23
4.2 Schutzgebietsausweisungen, Natura 2000-Verträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange	26
4.3 Boden	28
4.4 Wasserhaushalt	29
4.5 Klima und Luft.....	29
4.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	30
4.7 Fazit und Abwägung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal	11
Abbildung 6: Außenpotential und geplante Neubaugebiete	12
Abbildung 7: Satzung Nr. 4 aus 1996 (ohne Maßstab)	13
Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet	15
Abbildung 9: Geländeschnitte	18
Abbildung 10: Blick auf den planungsrelevanten Grünlandschlag von der Dorfstraße	
(Blickrichtung: Nordosten → Südwesten).....	22
Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung: Südwesten → Nordosten).....	23
Abbildung 12: locker aufgebaute Gehölzstruktur entlang der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“	24
Abbildung 13: Gebüschstreifen im südlichen Randbereich des Plangebiets.....	24
Abbildung 14: Ausdehnung des Vogelschutzgebiets im räumlichen Umfeld des Plangebiets	
(unmaßstäblich)	27
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Vogelverbreitungskarte 1 zum VSG „Ahrgebirge“	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	21

Anlagen:

- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand April 2020
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Stand Dezember 2019
- Ergebnisse der Grünlandkartierung in Hohenleimbach im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schlatt“ der Ortsgemeinde Hohenleimbach, Stand: Dezember 2019
- Ergebnisse der erneute Vegetationsaufnahme des Grünlandes in Hohenleimbach im Jahr 2020 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schlatt“ der Ortsgemeinde Hohenleimbach, Stand: Juli 2020

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Westen durch Wiesenflächen, im Osten ebenfalls durch Wiesenflächen und darüber hinaus durch die „Dorfstraße“, im Südosten durch die Straße „Auf der Schlatt“.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 0,4 ha und fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Maßstab: ca. 1:8.000)

Bei der Abgrenzung des Plangebietes ist angrenzendes bestehendes Baurecht berücksichtigt (siehe Kapitel 1.4.4).

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: ca. 1:2.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Da das Plangebiet nur eine Gesamtgröße von 3.968 m² hat, kann die festgesetzte Grundfläche 10.000 m² nicht überschreiten. Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO und die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: „Als im

Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Süden und Osten an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Die nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m (Vogelschutzgebiet Ahrgebirge), wobei die in einem Einschnitt liegende Bundesstraße das Plangebiet von dem Vogelschutzgebiet trennt. In ca. 1,2 km liegt das FFH-Gebiet Nettetal. Aufgrund der Entfernung bzw. der Zäsur durch die Bundesstraße liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Bei der Wiesenfläche handelt es sich nicht um einen FFH-Lebensraumtyp. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich erst in Mayen, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.08.2019
Billigung des Vorentwurfs	29.08.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	16.04.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	17.06.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18.06.2020 bis 03.07.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	21.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	05.02.2021
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	03.02.2021
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.02.2021 bis 15.03.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	21.04.2021
Satzungsbeschluss	21.04.2021

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Hohenleimbach hat in seiner Sitzung am 29.08.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Schlatt“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. So liegen in der Ortsgemeinde **Nachfragen von 15 Interessenten** allein für das Baugebiet „Auf der Schlatt“ vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde bereits 2017 mit den Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke im Plangebiet begonnen. Derzeit steht das komplette Plangebiet im Eigentum der Gemeinde.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt werden wird.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u. a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Brohltal¹, umgerechnet auf die Ortsgemeinde Hohenleimbach ergibt für das Jahr 2040 361 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2,0 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 22 Jahren (2019 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 1,06 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Hohenleimbach.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Hohenleimbach in seiner Sitzung am 29.08.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Schlatt“ aufzustellen.

¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Ahrweiler, Tabelle 1 auf Seite 3

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

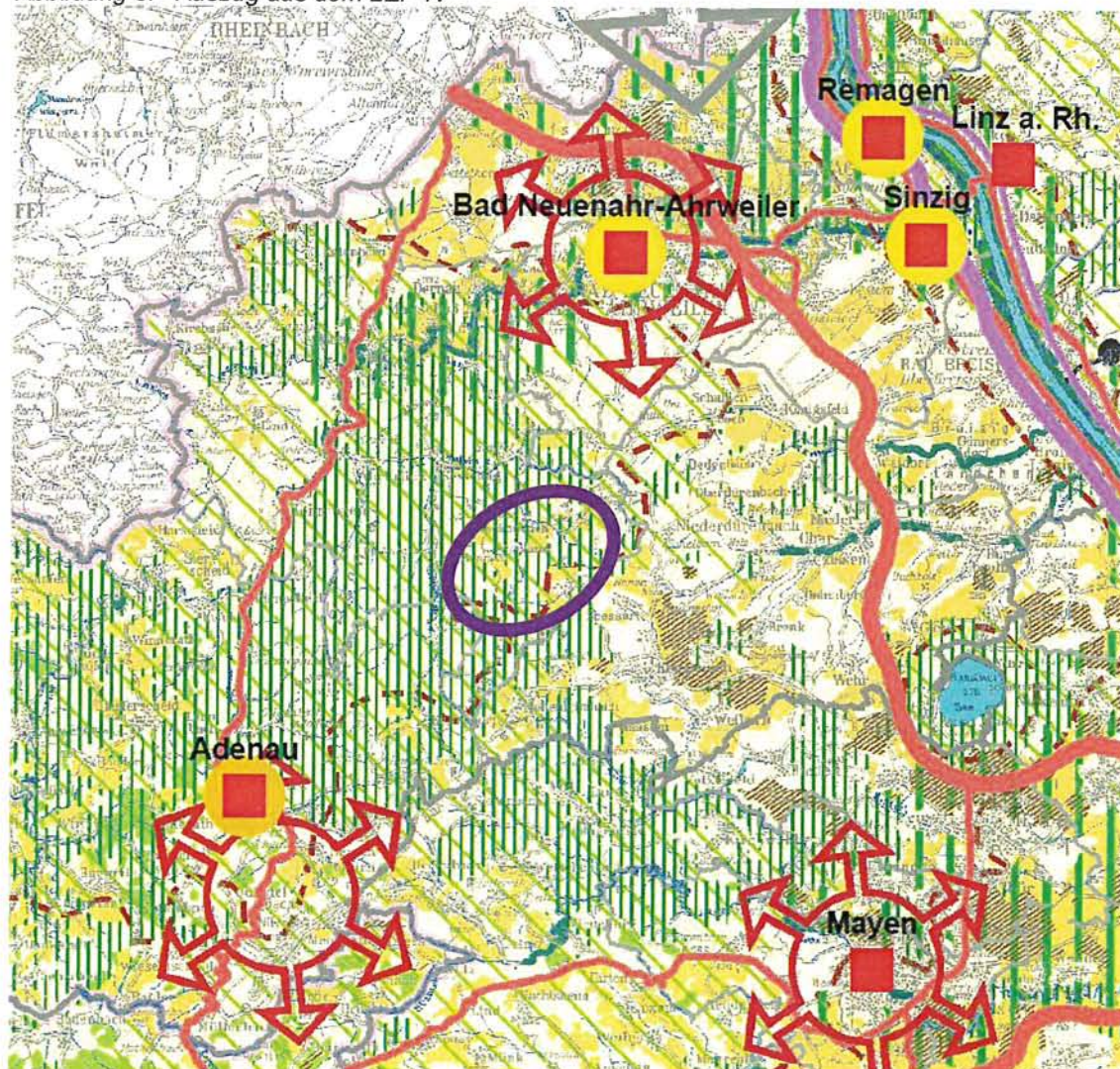
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Verbandsgemeinde Brohltal und die Ortsgemeinde Hohenleimbach werden im Landesentwicklungsprogramm LEP IV folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert:

Die Verbandsgemeinde Brohltal liegt im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit 8 – 20 Zentren erreichbar in ≤ 30 Pkw-Minuten.

Die Verbandsgemeinde Brohltal liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereichs Koblenz, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Mayen, Andernach, Neuwied, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Hohenleimbach und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet an sich mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert. Ansonsten wird das Plangebiet weder von Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten überlagert oder grenzt an solch an.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohenleimbach ist keine besondere Funktion zugewiesen
- Hohenleimbach liegt innerhalb des Mittelbereiches Mayen und des Grundzentralen Verbundes der Gemeinden Kempfenich, Niederzissen und Burgbrohl
- Lage der Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

(Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 1.3) ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Hohenleimbach nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 5 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegt das **dreifache an Anfragen** nach diesen Grundstücken vor. Interessenten für das andere geplanten Baugebiet in Hohenleimbach sind hierin nicht enthalten. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Hohenleimbach haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Brohltal durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (kein Innenpotential und nur eine verfügbare Baulücke) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen des Ortes bzw. der Umgebung besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

„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.“

Abwägung:

Die Ausweisung nur einer Bauzeile in einem Bereich, wo gegenüberliegend schon Bebauung vorhanden ist wirkt sich nicht auf den Erlebniswert der Landschaft. Zudem handelt es sich bei der geringfügigen Erweiterung der Ortslage nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme.

„G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Hohenleimbach nicht anzuwenden. Hohenleimbach liegt nicht in einem Flusstal.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Hohenleimbach liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

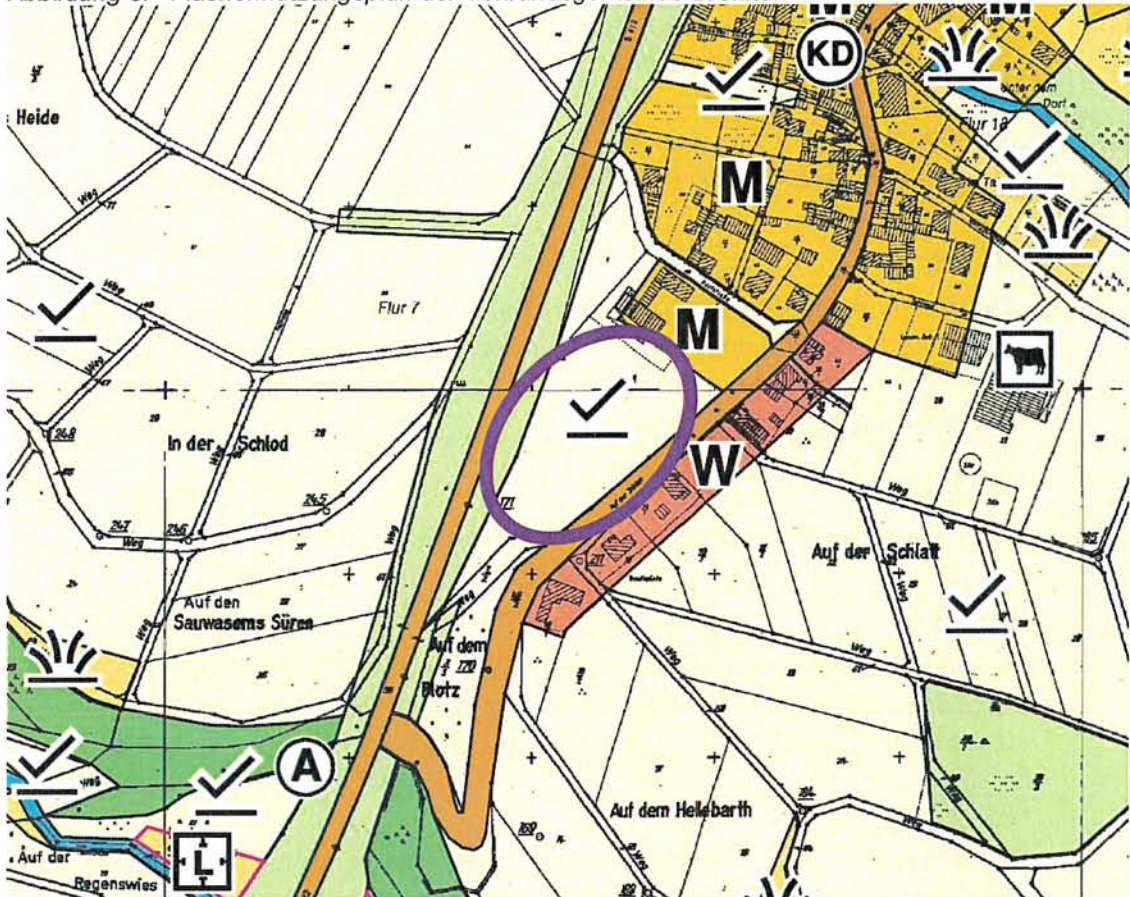
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Schlatt“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

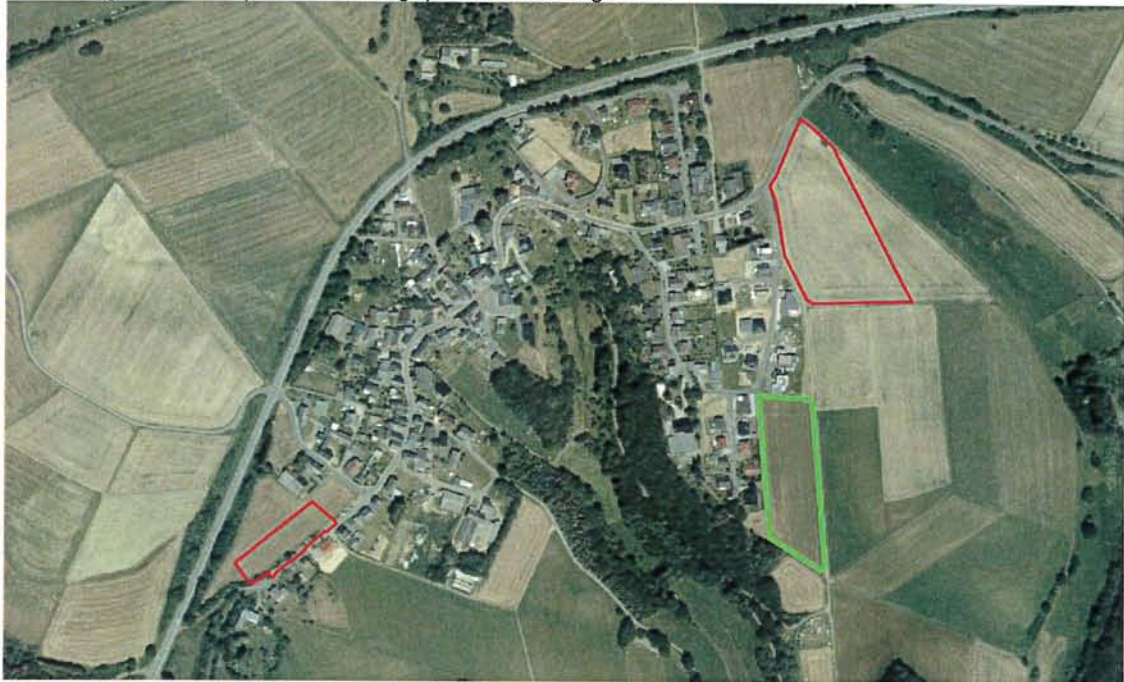
Die Anpassung, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden könnte, ist planbar, da in der Ortsgemeinde der entsprechende Bedarf an Wohnbaufläche vorliegt (siehe Kapitel 1.3 und 1.4.3).

Alternativenprüfung

Die Ortsgemeinde Hohenleimbach verfügt noch über ein Außenpotential (noch nicht verbindlich überplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sind im wirksamen FNP der

Verbandsgemeinde Brohltal für die Ortsgemeinde Hohenleimbach nicht dargestellt) in einer Größenordnung von 1,02 ha. Daher wurde diese Fläche einer näheren Betrachtung unterzogen. Es handelt sich um eine Fläche im Südwesten der Ortslage, angrenzend an das letzte Baugebiet der Ortsgemeinde:

Abbildung 6: Außenpotential und geplante Neubaugebiete



- | | | |
|--|----------------------|-----------------------------------|
| | Westliches Gebiet: | Auf der Schlatt |
| | Östliches Gebiet: | Eichertblick II |
| | Südöstliches Gebiet: | Außenpotential nach wirksamen FNP |

Die Außenpotentialfläche liegt topografisch unterhalb der Erschließungssysteme und der vorhandenen Bebauung der Baugebiete „In der Hard“ und „Hinter der Hard“; für letzteres trat der Bebauungsplan 2007 in Kraft. Demnach müsste das Abwasser in die Ortskanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser müsste vor Ort zurückgehalten und soweit möglich versickert werden. Der Überlauf könnte dem Hohenleimbach oder dem Bach von Alexanderhof zugeführt werden. Eine grobe Überprüfung der Erschließungsmöglichkeiten ergab, dass dieses Baugebiet zurzeit wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.

Daher entschloss sich die Ortsgemeinde die im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche zumindest zurzeit nicht weiter zu verfolgen und suchte alternative Flächen für die Ortsentwicklung. Hier bot sich zum einen die Fläche „Eichertblick II“ an, die hinsichtlich der Wohnbauflächengröße in etwa über die gleiche Größenordnung wie die Außenpotentialfläche verfügt. Es ist aber absehbar, dass diese Fläche aufgrund der Topografie und der Erschließung (auch hier muss das Schmutzwasser gepumpt werden und das Niederschlagswasser rückgehalten und in den Hohenleimbach überlaufen) nicht innerhalb kürzester Zeit entwickelt werden kann. Daher wurde als bereits zum Großteil erschlossene und somit zeitnah und günstig dem Baurecht zuführende Fläche das Gebiet „Auf der Schlatt“ gewählt, um wenigstens einen Teil der Interessenten kurzfristig mit einem Grundstück im Ort versorgen zu können.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt im Osten der Geltungsbereich einer „Satzung über die Festlegung von Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ an. Die Satzung Nr. 4 stammt aus dem Jahr 1996 und enthält lediglich einen Abgrenzungsplan mit einer Tiefenangabe von 40 m ab der Dorfstraße. Im Übrigen ist lediglich eine Abschirmungspflanzung zum Außenbereich durch Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, alternativ Obstbäume als Hochstamm im Abstand von 15 m zu pflanzen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Fläche sind nicht geregelt und richtet sich somit nach der Umgebungsbebauung.

Abbildung 7: Satzung Nr. 4 aus 1996 (ohne Maßstab)



In der übrigen Umgebung des Plangebietes hat sich die Bebauung ohne verbindliche Bauleitplanung entwickelt und Bauvorhaben wurden auf der Grundlage von § 34 oder § 35 BauGB genehmigt.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Als Gewässer 3. Ordnung liegen der „Bach vom Alexanderhof“ ca. 320 m östlich und der Leimbach ca. 290 m südwestlich. Die Gewässer sind durch vorhandene Bebauung oder topografisch deutlich von dem Plangebiet getrennt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Ca. 280 m westlich liegt das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) und ca. 1,2 km östlich das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) des Natura-2000 Netzes. Das Plangebiet liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Naturparke, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler und weitere geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen Nähe.

Als kartierter Biotopkomplex liegt ein Bachtal und eine Strauchhecke in ca. 35 m Entfernung südwestlich vom Plangebiet

Die Wiesenfläche, die von dem Plangebiet in Anspruch genommen wird, unterliegt nach der Grünlandkartierung vom 24.05.2019 nicht dem Pauschenschutz nach § 15 LNatSchG.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes kann von der Straße „Auf der Schlatt“ aus erfolgen.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet wird über die Straße „Auf der Schlatt“ erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Entsorgungs- und Servicebetriebe Brohltal / Bad Breisig vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Ortslage von Hohenleimbach ist im Norden, Westen und Süden von Bereichen mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm) umgeben; diese sind zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden. Für das Plangebiet selbst war zum Zeitpunkt der Kartenerstellung das Radonpotential nicht bekannt. Die Höhenverläufe lassen nicht auf ein erhöhtes Radonpotential schließen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, Rutschungen sind nicht bekannt. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 30.03.2020).

Das Plangebiet liegt auf dem bereits erloschenem Bergwerksfeld „Lederbach“. Beim Landesamt für Geologie und Bergbau ist kein Altbergbau dokumentiert, wobei die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann oder Unterlagen aus anderen Gründen nicht vollständig sind.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen in dem Rahmen vor, wie sie für den Bau der Straße „Auf der Schlatt“ erforderlich waren.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Standorte von Altablagerungen im oder in der Nähe des Plangebietes mitgeteilt.

1.4.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Nach Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wird das Plangebiet aus topografischen Gründen als archäologische Verdachtsfläche eingestuft, so dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten können, die vor ihrer Zerstörung fachgerecht untersucht werden müssen. Daher enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Bekanntgabe des Baubeginns.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Westlich des Plangebietes verläuft die B 412 (DTV- Wert in Kfz 24 h: 5.447 östlich der Anschlussstelle der L 10 aus Richtung Arft)². Dieser Straßenabschnitt gehört nicht zu den Straßen, die über die Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2017 erfasst wurden.

Zur Voreinschätzung, ob das Baugebiet durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt sein könnte, wurde zusätzlich die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bongert“ in Hohenleimbach“ des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 03.02.2015 herangezogen. Hier beträgt der Abstand an einer Stelle, die der Topografie zu dem Bebauungsplan „Auf der Schlatt“ mit 4 m Höhenunterschied Bundesstraße zu Baufläche am nächsten kommt, von der Achse der B 412 bis zu der Isophone, ab der der Lärmpegelbereich II beginnt, ca. 30 m. Die Entfernung von der nächstgelegenen Ecke des Wohnbaugebietes „Auf der Schlatt“ befindet sich in 33 m Entfernung zu der B 412, das nächstgelegene Baufenster ist ca. 38 m von der Achse der B 412 entfernt. Dort ist die Topografie zusätzlich nochmal um ca. 3 m höherliegend, als an der vergleichbarsten Stelle im Bereich „Im Bongert“. In Verbindung damit, dass die Anforderungen im Lärmpegelbereich II bereits mit baulichen Maßnahmen entsprechend der EnEV erfüllt werden, ist davon auszugehen, dass auch in dem Neubaugebiet „Auf der Schlatt“ keine erhöhten Anforderungen an passiven Schallschutz erforderlich sind. Auf die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung kann daher verzichtet werden.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortsgemeinde Hohenleimbach. Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage sowie von Norden nach Süden ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ca. 3 m. Dabei verläuft das Gelände im Osten deutlich flacher als im Westen. Im Westen, nördlich der Wendeanlage befindet sich eine über 3 m hohe Böschung. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet
Blick von Ost (Dorfstraße) nach West



Straße „Auf der Schlatt“ mit vorhandener
Bebauung, Plangebiet rechts im Bild



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde erworben.

² Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz: Verkehrsstärkenkarte Bundesfern- und Landesstraße, Straßenverkehrszählung 2015

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Westen abrunden und ergänzen.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich an denen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne orientieren und sich auf die Essentialia beschränken.
- Das Bauland soll kurzfristig und günstig dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Wie oben dargelegt, ist eine innere Erschließung des Plangebiets nicht notwendig. Die Verkehrsanlagen sind vorhanden.

Die Verkehrsanlage verfügt im Norden über Verkehrsbegleitgrün, das innerhalb der Straßenparzelle liegt. Dadurch wird die Straßenführung regelmäßig unterbrochen. Die neuen Grundstücke sollen allerdings nicht nur an die Katastergrenze der Straße angebunden werden, sondern vielmehr an die ausgebaute Verkehrsfläche. Daher werden die Grünanlagen in den Geltungsbereich mit einbezogen und den Wohnbauflächen zugeschlagen. Damit sind alle neuen Grundstücke verkehrlich erschlossen, ohne dass eine Grünfläche mit einer Zufahrt gequert werden muss.

Leitungsgebundene Erschließung

In der Straße „In der Schlatt“ ist ein Mischwasserkanal verlegt. Die neuen Baugrundstücke sollen über Hausanschlüsse mit Schmutz und Niederschlagswasser daran angeschlossen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Hanglage in Richtung Ortslage bzw. vorhandener Straße. Es werden lediglich vier neue Bauparzellen geschaffen, für die die leitungsgebundene Erschließung, bis auf die Hausanschlüsse bereits vorhanden ist. Für die Errichtung einer öffentlichen Anlage zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, müsste Fläche zur Verfügung gestellt werden und die Anlage, die nur vier Grundstücken dient, müsste von den Entsorgungs- und Servicebetreibern Brohltal/Bad Breisig (ESB) unterhalten werden. Daher steht eine öffentliche Bewirtschaftung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets nicht im Verhältnis zu dem dafür erforderlichen Aufwand. Eine Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der Hanglage und der möglichen Gefährdung von Unterliegern nicht empfohlen.

Da die Talseite der Straße „Auf der Schlatt“ bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen ist, ist davon auszugehen, dass eine Wasserversorgung mit 13,4 l/s über mindestens 2 h sichergestellt werden kann. Damit ist in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl) der Grundschutz an Löschwasserlieferleistung gegeben.

2.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Allerdings werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die Geschossfläche beträgt im als WA1 gekennzeichneten Gebiet 0,4, im Gebiet WA2 beträgt sie 0,7. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen im Gebiet WA 2 unproblematisch möglich.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die maximale Traufhöhe wird im Gebiet WA1 mit 5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt und die Firsthöhe 8,5 m. Im Gebiet WA2 liegt die festgesetzte Traufhöhe bei 6,75 m und die Firsthöhe bei 10,5 m über dem natürlichen Gelände. Als unterer Bezugspunkt wurde das natürliche Gelände gewählt, da das Gebiet im Osten zunächst nur über eine fast flache Böschung von der Straße zum Baugrundstück verfügt, die aber nach Westen immer deutlicher und steiler wird, bis sie im Bereich der Wendentalge sogar deutlich über 2 m liegt. Daher ist eine

Festsetzung über Erschließungsstraße in diesem Fall nicht angemessen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die tieferliegende Bestandsbebauung.

In untenstehender Abbildung sind die Höhen der Bestandsgebäude lediglich geschätzt. Die Schätzung der Höhe erfolgte aufgrund örtlicher Inaugenscheinnahme in Verbindung mit einem Abgleich der Daten aus RLP in 3D.

Abbildung 9: Geländeschnitte



(Darstellung auf der Grundlage des digitalen Geländemodells der Vermessungs- und Katasterämter des Landes Rheinland-Pfalz, Übersicht 1:4000, Schnitte 1:200)

2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen in einem Abstand von 7 m zu der Erschließungsstraße mit einer Tiefe von 20 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Gleichzeitig soll durch den Abstand zur Verkehrsfläche auch ein größerer Abstand zu der vorhandenen Bebauung erreicht

werden. Die insgesamt höher liegenden Gebäude können durch den Abstand nicht erdrückend auf die Unterlieger wirken. Ansonsten soll das Plangebiet durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt im Gebiet WA2 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Im Gebiet WA1 beträgt die Höchstzahl 1 Wohneinheit.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

2.7 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme bildet der Vorgartenbereich, hier sind Gebäude nicht zulässig.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Es werden keine Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen und -farben zulässig.

Auch darüber hinaus werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen, um eine Flexibilität für unterschiedliche – auch moderne - Baustile zu ermöglichen.

Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen. Daher ist die **Höhe der Einfriedung** zur Straße begrenzt. An den Nachbargrenzen bzw. zum Außenbereich gilt diese Höhenbegrenzung nicht, hier ist die Landesbauordnung bzw. das Nachbarrechtsgesetz, insbesondere der Abstand von Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen, anzuwenden.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgärten**. Auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Zudem soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes direkt für die Themen „Klimaschutz und Artenschutz“ sensibilisiert werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist diese Festsetzung zwar nicht von Relevanz, da versiegelt Vorgärten auf die GRZ bzw. deren mögliche Überschreitung anzurechnen sind, stadtgestalterisch ist diese Festsetzung aber von hoher Bedeutung. Insbesondere in Neubaugebieten werden von den Bauherren direkt angeblich pflegeleichte Vorgartenzonen angelegt. Damit wird die Vielfalt, die vom Straßenraum aus betrachtet werden kann, in Monotonie umgewandelt. Die Festsetzung soll dem vorbeugen.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze ist auch unter Einhaltung dieser Festsetzung möglich.

2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße unter 50 m² mindestens ein Stellplatz, pro Wohneinheit ab 50 m² 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde mit mäßigen ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

2.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	3.968	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	3.968	100,00 %
Fläche zum Erhalt (innerhalb des WA)	(75)	(1,89 %)

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

3.3 Kostenschätzung

Zu der vorliegenden Planung fallen vor allem Kosten für die Planung an. Die Straßenverkehrsflächen sind vorhanden. Hinsichtlich der erstmaligen Bebaubarkeit der Flächen können weitere Kosten für die leitungsgebundene Erschließung entstehen.

4 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schlatt“ der Ortsgemeinde Hohenleimbach wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Dorfes Hohenleimbach.

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 3.970 m² stellt sich derzeit vorrangig als Teilfläche eines Grünlandschlags dar. Im südöstlichen Randbereich befindet sich ein aufgelockerter Gehölzstreifen entlang der angrenzenden Gemeindestraße „Auf der Schlatt“.

Diese Gemeindestraße bildet die südöstliche Grenze des Plangebiets. Südlich dieser Gemeindestraße befindet sich eine Bauzeile mit Wohnhäusern.

Im Übrigen ist das Plangebiet von Wiesenflächen des tangierten, etwa 0,9 ha großen Grünlandschlags umgeben, welcher wiederum nach Westen und Süden von Gebüschstreifen begrenzt wird.

Etwa 20 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche über die Gemeindestraße „Dorfstraße“ erschlossen wird. An die Dorfstraße schließt nach Nordosten der Ortskernbereich an.

Die Bundesstraße 412 verläuft etwa 30 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt, ist jedoch aufgrund der Lage in einem Einschnitt und eines vorgelagertem Gebüschstreifens nicht einsehbar.

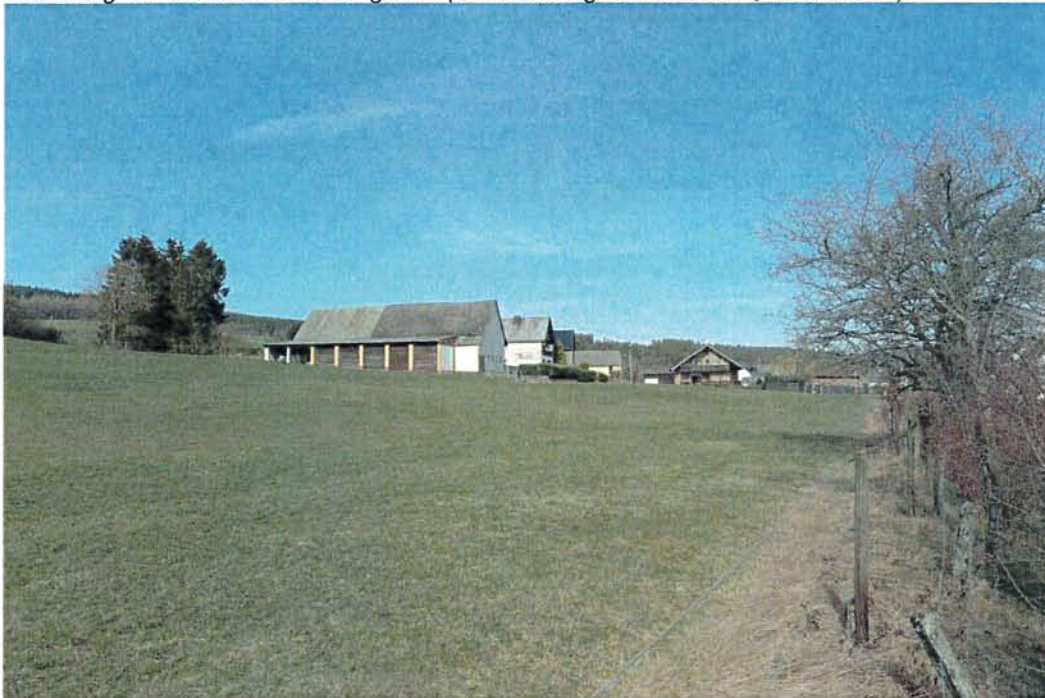
Topografisch gesehen liegt das Gelände im Mittelhangbereich des Leimbachtals. Das Gelände im Plangebiet fällt nur mäßig schwach geneigt in Richtung Südosten ab. Die Geländehöhe beträgt zwischen ca. 512 und 515 m ü.NN.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum „Hohe-Acht-Bergland“.

Abbildung 10: Blick auf den planungsrelevanten Grünlandschlag von der Dorfstraße
(Blickrichtung: Nordosten → Südwesten)



Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung: Südwesten → Nordosten)



4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können im Planungsgebiet differenziert werden (vgl. Plan „Biototypen, Nutzungsstrukturen“):

- frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2):

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit vorrangig als Teilfläche eines etwa 0,9 ha großen, abgezaunten Grünlandschlags dar. Es handelt sich um eine Mähweide.

Die Vegetation ist weitestgehend homogen ausgeprägt. Nur ein rund 3-5 m breiter Streifen am südlichen Gebietsrand entlang des Weidezaunes weist einen etwas mageren Charakter als die Restfläche auf.

Im Mai 2019 wurde im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands als Biotop nach § 15 LNatSchG eine Vegetationsaufnahme nach der Methodik von Braun-Blanquet durch eine fachkundige Person durchgeführt. Eine zweite Grünlandaufnahme, bei welcher der Grünlandbereich nahe dem Weidezaun vertiefend untersucht wurde, erfolgte im Juli 2020.

Im Ergebnis stellte sich heraus, dass die Grünlandflächen - unter Berücksichtigung der derzeit in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung - nicht als FFH-Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiesen (6510)“ oder als „Magerweide“ einzustufen sind und somit nicht dem Biotoppauschalschutz nach § 15 LNatSchG unterliegen.

Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt.

- Gehölzstreifen, Lücken vorhanden (BD3 uf):

Auf dem schmalen Geländestreifen (siehe „HC3“) zwischen der abgezaunten Grünlandfläche und der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ befindet sich eine locker aufgebaute Gehölzstruktur. Diese besteht aus angepflanzten Einzelsträuchern (Hartriegel, Rose, Schneeball, Forsythie

u.a.), einzelnen kleinkronigen (geschnittenen) Ahorn-Bäumen und einem vergleichsweise großkronigen Obstbaum (Brusthöhendurchmesser ca. 35 cm).

Tierökologisch relevante Kleinstrukturen (Höhlungen o.ä.) sind bei dem Baumbestand nicht vorhanden.

Abbildung 12: locker aufgebaute Gehölzstruktur entlang der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“



- Straßenrand (HC3):

Zwischen der abgezaunten Grünlandfläche und der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ befindet sich ein schmaler, linearer Streifen, welche eine rasenartige Vegetation aufweist. Der Bereich wird mehrmals gemäht (Mulchmäh) und mit Gehölzen bepflanzt (siehe „BD3 uf“).

- Gebüschstreifen (BB1):

Im äußersten südlichen Randbereich hat das Plangebiet Anteil an einem Gebüschstreifen, welcher die Grünlandfläche im Westen und Südwesten begrenzt.

Es dominieren Schwarzdorn, Weißdorn und Heckenrose. Eine Krautschicht ist weitgehend unterdrückt.

Abbildung 13: Gebüschstreifen im südlichen Randbereich des Plangebiets



- Wohnbauflächen/ Ziergärten (SB0/HJ1):

Südlich der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ befindet sich eine Bauzeile mit freistehenden Wohnhäusern. Die Gartenbereiche weisen den Charakter vorwiegend intensiv gepflegter Zier-/Freizeitgärten auf.

- Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche (SB5):

Etwa 20 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, Wohnhaus und befestigter Hoffläche. Die Hoffläche wird mit einer Schritthecke begrenzt, nordwestlich der Gebäude befindet sich Baumbestand.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV im Gebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald basenarmer Standorte.

Tierwelt

Zwischen März und Juli 2019 wurden im Plangebiet faunistische Begehungen durch den Biologen Dr. rer. nat. Felix Stark durchgeführt.

Im Rahmen der Kontrollen wurde geprüft, ob Vogelbrutstätten, Fledermausquartiere oder generell geschützte Tierarten vorhanden sind. Besonders berücksichtigt wurde die Artengruppe Vögel. Auf andere Arten wurden ebenfalls geachtet.

Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse der Begehungen ist in der „Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Schlatt“ in Hohenleimbach“ (Bearbeitung: Dr. rer. nat. Felix Stark) enthalten.

Die entlang der Straße „Auf der Schlatt“ vorhandenen Gehölzstrukturen (aufgelockerte Heckenstruktur mit angepflanzten Sträuchern und einzelnen Bäumen) sind potentiell für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln geeignet. Baumhöhlen bzw. Risse oder Spalten, die für Vögel oder als Quartier für Fledermäuse geeignet wären, sind nicht vorhanden.

Es wurden entsprechend auch keine Anzeichen dafür gefunden, dass Höhlenbrüter oder Fledermäuse betroffene Strukturen aktuell als Quartier nutzen.

Die Hecken im Süden werden möglicherweise als Brutstätte von der Heckenbraunelle genutzt. Weitere Vogelarten nutzen die Fläche selbst und unmittelbar angrenzende Strukturen lediglich zur Nahrungssuche.

Fledermäuse sind auf der Fläche allenfalls als überfliegend (Transferflug) oder auf der Jagd zu erwarten, wobei die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat darstellt.

Andere geschützte Arten sind anhand der gemachten Beobachtungen in Kombination mit einer Potentialanalyse vorgefundener Strukturen nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung fast sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets beseitigt werden müssen.

Betroffen sind voraussichtlich:

- circa 3.380 m² Mähweide
- rund 490 m² Straßenrand (rasenartig) mit einem locker aufgebautem Gehölzstreifen aus Einzelsträuchern und kleinkronigen Laubbäumen

Die betroffenen Grünlandbereiche unterliegen nicht dem Biotoppauschalschutz nach § 15 LNatSchG. Der Gehölzbestand im Südwesten mit rund 75 m² bleibt erhalten. Die Abgrenzung wurde auf der Grundlage einer örtlichen topografischen Aufnahme vorgenommen.

Mit der Beseitigung der Vegetationsbestände gehen die Habitatpotentiale der beanspruchten Vegetationsstrukturen verloren (siehe auch „Artenschutzrechtliche Belange“):

- Verlust von Nahrungsflächen für Arten der Avifauna
- Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln

Mittel- bis längerfristig werden sich in den Freiflächen des Bebauungsplangebiets wieder neue Habitatangebote v.a. für siedlungsgebundene Arten entwickeln.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ sind insgesamt als mittel einzustufen.

4.2 Schutzgebietsausweisungen, Natura 2000-Verträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange

Hohenleimbach liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ mit der Kennnummer (07-LSG-71-4).

Schutzzweck des insgesamt etwa 93.000 Hektar großen Gebiets ist gemäß der Rechtsverordnung vom 23.05.1980

1. *die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;*
2. *die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;*
3. *die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;*
4. *die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.*

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401), befindet sich ab etwa 270 m südwestlich der Plangebietsgrenze, siehe Abb. 14. Zwischen dem Schutzgebiet und dem geplanten Wohngebiet verläuft die Bundesstraße 412. Auch östlich von Hohenleimbach befinden sich Teilflächen des Vogelschutzgebiets.

Das Vogelschutzgebiet mit einer Gesamtfläche von 30.423 ha ist gekennzeichnet durch ausgedehnte, z. T. störungsarme Mittelgebirgswälder und Bachauen im Einzugsbereich der Ahr sowie südexponierte Felsnasen.

Es beinhaltet die größte Population des Schwarzstorches in Rheinland-Pfalz, zudem bedeutende Brutvorkommen zahlreicher gefährdeter Waldvogelarten wie Rauhußkauz, Haselhuhn, Schwarz- und Grauspecht, große Population von Eisvogel, Rotmilan u. a.

Als Erhaltungsziele³ wurden festgelegt: „Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald als Nahrungshabitat und nicht intensiv genutztem Grünland“.

In der Vogelverbreitungskarte 1 zum Vogelschutzgebiet ist etwa 300 m südwestlich des Plangebiets ein Vorkommen des Neuntötters eingetragen; auch in der weiteren Umgebung von Hohenleimbach sind Neuntöter-Vorkommen markiert, siehe Abb. 15.

Zudem befindet sich Hohenleimbach laut der Vogelverbreitungskarte 3 innerhalb eines großräumig abgegrenzten „Gesamtlebensraums Wespenbussard“.

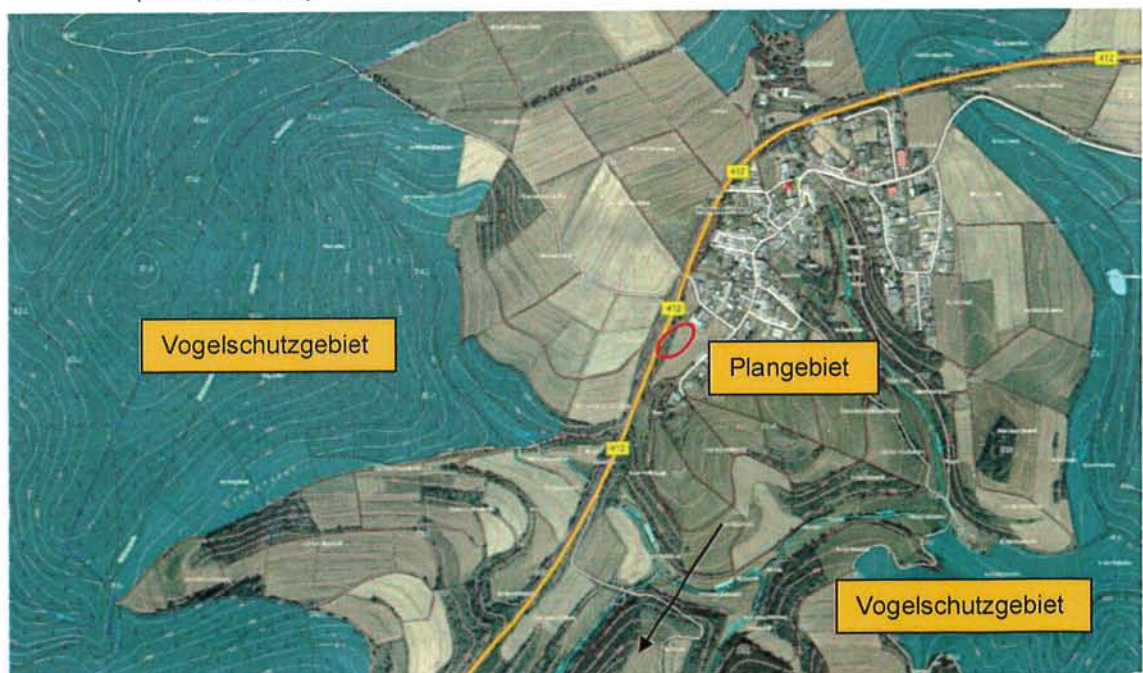
Im Rahmen der faunistischen Erhebungen konnten weder Neuntöter noch Wespenbussard im Plangebiet oder dessen Umgebung nachgewiesen werden.

Auch die sonstigen für das Vogelschutzgebiet kennzeichnenden Vogelarten wurden bei den Untersuchungen nicht beobachtet.

Von relevanten räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet ist nicht auszugehen.

Aufgrund der Distanz zwischen Schutzgebiet und geplanter Bebauung sowie der dazwischen verlaufenden Bundesstraße sind auch keine Beeinträchtigungen durch Störreize zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets durch die Bauleitplanung können ausgeschlossen werden.

Abbildung 14: Ausdehnung des Vogelschutzgebiets im räumlichen Umfeld des Plangebiets (unmaßstäblich)



³ s.o.

Abbildung 15: Ausschnitt aus der Vogelverbreitungskarte 1 zum VSG „Ahrgebirge“ (unmaßstäblich)



Artenschutzrechtliche Belange:

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme“ erstellt, welche als Anhang beigefügt ist.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Verwirklichung der Planung nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist, sofern folgende Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt wird:

- Beseitigung/ Rodung von Büschen und Bäumen außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September (Vermeidungsmaßnahme)

4.3 Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden und Regosole aus Tonschiefer (Devon). Dieser Bodentyp ist regional verbreitet.

Unter Grünland ist die Natürlichkeit des Bodens nur geringfügig beeinträchtigt. Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung wird es zu einer Neuversiegelung von bislang unbebauten Bodenflächen kommen. Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine Versiegelung/ Überbauung von bis zu rund 2.400 m² (einschl. der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.).

Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang unbebauter Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als hoch eingestuft.

4.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert.

Nach den Angaben im digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist die Grundwasserneubildungsrate mit mäßig (60 mm/a) einzustufen.

Hinweise auf wasserführende Bodenzonen sind anhand der Vegetation nicht erkennbar.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasserhaushalt“ werden als gering bis mittel eingestuft.

4.5 Klima und Luft

Makroklimatisch gesehen ist für Hohenleimbach ein kontinental geprägtes Klima der Leelagen im mehr ozeanischen Bereich kennzeichnend.

Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen im Plangebiet können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen.

Sich bildende Kaltluft fließt den topografischen Verhältnissen entsprechend nach Südosten in Richtung des Leimbachtals ab. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen dem Flächen im Plangebiet und den siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

Emissionen/ Immissionen

Im Plangebiet ergeben sich Geräuscheinträge durch Kfz-Verkehr auf der etwa 30 m entfernten Bundesstraße 412. Da diese in einem Einschnitt verläuft, wird die Intensität von Geräuscheinträgen abgemildert.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden kaltluftproduzierende Grünlandflächen und ein locker aufgebauter Gehölzstreifen (siehe Kap. 3.1 „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) beansprucht. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Diese nachteiligen Auswirkungen sind allerdings nur unmittelbar vor Ort wirksam und werden sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von voraussichtlich fünf Wohnhäusern wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen ergeben.

Nutzungsbedingt ist aber keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand und somit keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten.

4.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum „Hohe-Acht-Bergland“.

Der relativ dünn besiedelte Landschaftsraum ist durch fächerförmig verzweigte Quellbäche in zahlreiche Riedel gegliedert und durch vulkanische Formen geprägt. Im Norden befindet sich mit der `Hohen Acht` die höchste Erhebung im ganzen Eifelgebiet.

Höhenlage und Klima erklären die größere Verbreitung von Waldflächen im nördlichen Teil der Einheit. Im südlichen Teil, in welchem sich auch Hohenleimbach befindet, ist landwirtschaftliche Nutzung aufgrund günstigerer klimatischer Verhältnisse und besserer Bodenbedingungen auf vulkanischen Lockergesteinen eher möglich. Neben Acker- und Wirtschaftsgrünland sind Feuchtwiesen in den Quellmulden und Talauen relativ weit verbreitet.

Das Planungsgebiet stellt sich derzeitig vorrangig als Teilfläche eines beweideten Grünlandschlags am Dorfrand von Hohenleimbach dar. Der dreieckig zulaufende Grünlandschlag wird nach Westen und Süden von Gebüschstreifen begrenzt, welche eine gewisse visuelle Abschirmung bewirken.

Entlang der angrenzenden Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ befindet sich ein aufgelockerter Gehölzstreifen. Südlich dieser Gemeindestraße liegt eine Bauzeile mit Wohnhäusern.

Etwa 20 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche über die Gemeindestraße „Dorfstraße“ erschlossen wird. An die Dorfstraße schließt nach Nordosten der Ortskernbereich an.

Topografisch gesehen liegt das Gelände im Mittelhangbereich des Leimbachtals.

Der Teillandschaftsraum trägt Züge einer für die Eifel weitgehend typischen Dorfrandsituation. Innerhalb des Plangebiets befinden sich jedoch außer dem locker aufgebauten Gehölzstreifen entlang der südlich angrenzenden Gemeindestraße keine gliedernden Gehölzstrukturen.

Markant sind die Sichtbeziehungen in Richtung der Kuppe `Herrenberg` südwestlich von Hohenleimbach (siehe Abb. 10)

Beeinträchtigungen der landschaftlichen Wahrnehmung ergeben sich durch die von der Bundesstraße 412 hervorgerufenen Geräuscheinträge sowie durch die von der Verkehrsstrasse erzeugte Barrierewirkung. Visuell wirksam ist die Bundesstraße aufgrund der Lage in einem Einschnitt und vorgelagerter Gebüschstreifen jedoch nicht.

Der relativ dünn besiedelte Landschaftsraum weist aufgrund des kulturlandschaftlich typischen Charakters mit einem hohen Anteil naturnaher Waldflächen, der natürlichen Oberflächenformen und der mäßigen Intensität von Vorbelastungen grundsätzlich eine gute Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Die an das Plangebiet angrenzende Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ stellt einen Teilabschnitt des Hauptwanderwegs „Rhein-Rureifel-Weg“ sowie des örtlichen Wanderwegs „H12“ dar.

Kulturgüter:

Kulturgüter sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bauzeile aus voraussichtlich fünf Wohnbaugrundstücken entlang der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ geschaffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung fast sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beseitigt werden müssen.

Von Betrachtern kann die geplante Bebauung mit Wohnhäusern und die Inanspruchnahme einer für die Region typische Grünlandfläche als störend für die Wahrnehmung der Dorfrandsituation wahrgenommen werden.

Dies betrifft insbesondere die Bauphase sowie die ersten Jahren nach Fertigstellung, solange sich die Freiflächen noch nicht vollständig wiederbegrünt haben.

Relevante Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds sind aber nicht zu erwarten, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung der neuen Baugrundstücke nach der Umgebungsbebauung richten und sich südlich der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ bereits eine Bauzeile aus Wohnhäusern befindet, welche vorliegend nur nach Norden ergänzt wird.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Landschafts-/Siedlungsbilds wird als mäßig eingestuft.

Auf den Erholungswert der Landschaft wird sich die Bauleitplanung nicht relevant nachteilig auswirken. Die Wanderwegeverbindungen im Bereich der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“ werden weiterhin passierbar sein.

Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

4.7 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wird sich die Bauleitplanung nachteilig auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschafts-/Siedlungsbild“ auswirken.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB nicht.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zur Durchgrünung des neuen Wohngebiets sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen sollen dennoch folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison zulässig (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres).
- Anteilsbepflanzung im Wohngebiet: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

- Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher.
- Vorhaben zur Gestaltung der Vorgartenzone
- Vorgaben zur Flächenbefestigung: Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- Erhalt des am südlichen Rand tangierten Gebüschstreifens, Festsetzung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“
- Erhalt eines vergleichsweise großkronigen Laubbaums an der Gemeindestraße „Auf der Schlatt“, Festsetzung als „zu erhaltender Baum“

Hohenleimbach, den 14.06.2021

(Thorsten Kabuth)
Ortsbürgermeister





