

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Eichertblick II"



der Ortsgemeinde Hohenleimbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Brohltal
Ortsgemeinde:	Hohenleimbach
Gemarkung:	Hohenleimbach
Flur:	19

Satzungsausfertigung

Stand: November 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:

19

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	4
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	9
1.4.3 Flächennutzungsplan	12
1.4.4 Angrenzendes Planrecht	14
1.4.5 Schutzgebiete	16
1.4.6 Straßenplanungen	16
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	16
1.4.8 Denkmalschutz	17
1.4.9 Geologische Vorbelastungen und Radon	17
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	18
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	18
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	18
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	19
2 Darlegung der Planinhalte	20
2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang	20
2.2 Erschließung des Plangebietes	20
2.3 Geplante Art der Nutzung	21
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	21
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	22
2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	22
2.7 Stellplätze und Garagen	23
2.8 Gestalterische Festsetzungen	23
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	23
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	24
2.11 Hinweise	24
3 Auswirkungen der Planung	25
3.1 Flächenbilanz.....	25
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	25
3.3 Kostenschätzung	25
4 Belange des Naturschutzes	26
4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	27
4.2 Schutzgebietsausweisungen, Natura 2000-Verträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange	32
4.3 Boden	34
4.4 Wasserhaushalt	34
4.5 Klima und Luft.....	35
4.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	36
4.7 Fazit und Abwägung	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	3
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal	12
Abbildung 6:	Außenpotential und geplante Neubaugebiete	13
Abbildung 7:	Bebauungsplan „Hinter der Hard, 1. Änderung“ aus 2009.....	14
Abbildung 8:	Darstellung Bebauungsplan „In der Hardt“ aus 1998 (ohne Maßstab	15
Abbildung 9:	Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“	16
Abbildung 10:	Blick auf das Plangebiet	18
Abbildung 11:	Blick auf die planungsrelevante Ackerfläche von der Dorfstraße östlich der Ortslage (Blickrichtung: Nordosten → Südwesten).....	26
Abbildung 12:	Blick über die planungsrelevante Ackerfläche (Blickrichtung: Norden → Süden)	27
Abbildung 13:	Blick von der Straße „Eichertblick“ mit gemulchtem Straßenrand und Blühstreifen am Rand des Ackers (Blickrichtung: Norden → Süden)	28
Abbildung 14:	Ackerrain am südlichen Rand des Plangebiets.....	28
Abbildung 15:	Weideflächen mit örtlichen Binsenfluren nordöstlich des Plangebiets	29
	(Bildhintergrund: Gehölze im Umfeld des Hohenleimbachs)	
Abbildung 16:	Lage des schutzwürdigen Biotops.....	30
Abbildung 17:	Ausdehnung des Vogelschutzgebiets im räumlichen Umfeld des Plangebiets	33
Abbildung 18:	Blick über das Hohenleimbachtal in Richtung des Plangebiets	
	(Blickrichtung: Osten → Westen)	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	25

Anlagen:

- Geländeschnitt, Stand September 2021
- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Juli 2020
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Stand Juli 2020
- Natura 2000-Verträglichkeitsprognose (VSG-Vorprüfung) zum VSG-Gebiet „Ahrgebirge“ (Kennung VSG-5507-401), Juli 2020
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVP, Stand November 2021

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 durch die Verlängerung der „Dorfstraße“ und daran angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen durch die Straße „Eichertblick“ und daran angrenzende Wohnbebauung.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,76 ha und fällt von Westen nach Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Maßstab: ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: ca. 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

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. Dies ist bei dem Plangebiet von insgesamt 13.402 m² Wohnbaufläche und einer GRZ von 0,4 der Fall.

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**. Das Plangebiet grenzt im Westen an bebaute Flächen an. Daher ist die

Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls 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. Mit dem Bebauungsplan werden allerdings Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vorliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet grenzt mit dem Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5007-401), lediglich durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg unterbrochen, direkt an das Plangebiet an. Daher wurde eine Natura-2000-Prognose erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Vogelschutzgebiet nicht durch das Baugebiet beeinträchtigt wird. In ca. 780 m liegt das FFH-Gebiet Nettetäl. Aufgrund der Entfernung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes vor. 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, befinden sich in Bad Breisig und Mayen. Die Betriebe liegen in einer Entfernung von über 12 km, daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Da alle Voraussetzungen des § 13b 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, so dass 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
Beratung über den Vorentwurf	29.08.2019
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	14.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	23.07.2020 bis 28.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	21.07.2021
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	23.09.2021
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	15.09.2021
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2021 bis 29.10.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	25.11.2021
Satzungsbeschluss	25.11.2021

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Hohenleimbach hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Eichertblick II“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,8 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 rund 20 Interessenten** 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 stehen die Grundstücke 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.

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 14.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Eichertblick II“ aufzustellen.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

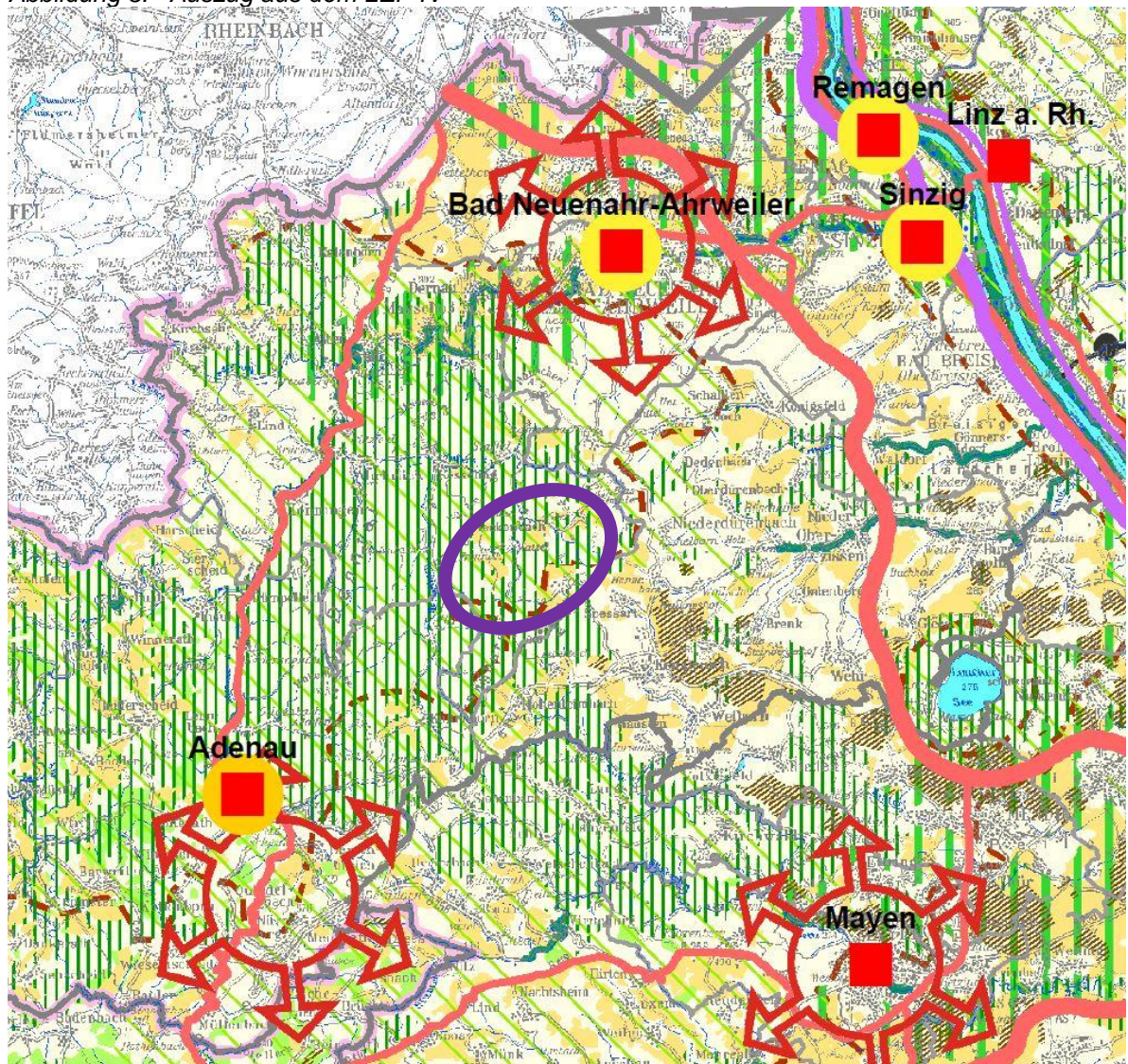
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

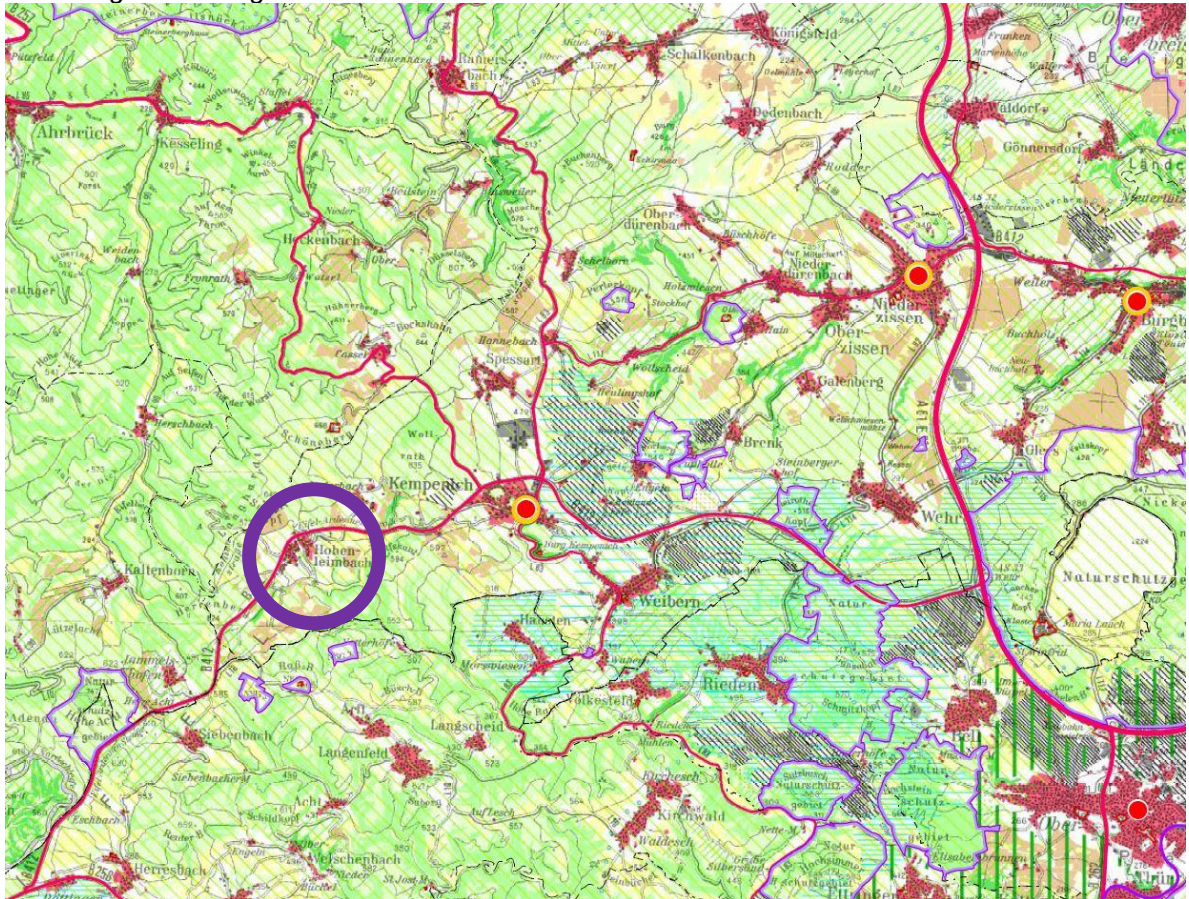


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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 und liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Regionaler Biotopverbund. Ansonsten wird das Plangebiet weder von Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten überlagert oder grenzt an solche an.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohenleimbach ist keine besondere Funktion zugewiesen
- Hohenleimbach liegt innerhalb des Mittelbereiches Mayen und des Grundzentralen Verbundes der Gemeinden Kempenich, 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 schonenden 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 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. 21 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen Anfragen in dieser Größenordnung nach Grundstücken vor. 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 Innenpotenzial mit Wohnbauflächen und nur eine verfügbare Baulücken mit 0,14 ha) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage im Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Die Grundsätze **G 61** und **G 63** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund nach RROP

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Abwägung:

Der Bereich des Plangebietes, der sich mit dem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlappt, ist ein Acker. Die Darstellung eines lokalen Biotopverbundes betrifft die Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. eines Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert wird.

Z 62 ist nicht betroffen, es gilt für Vorranggebiete und nicht für Vorbehaltsgebiete.

„G 63

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse*
- *entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“

Abwägung:

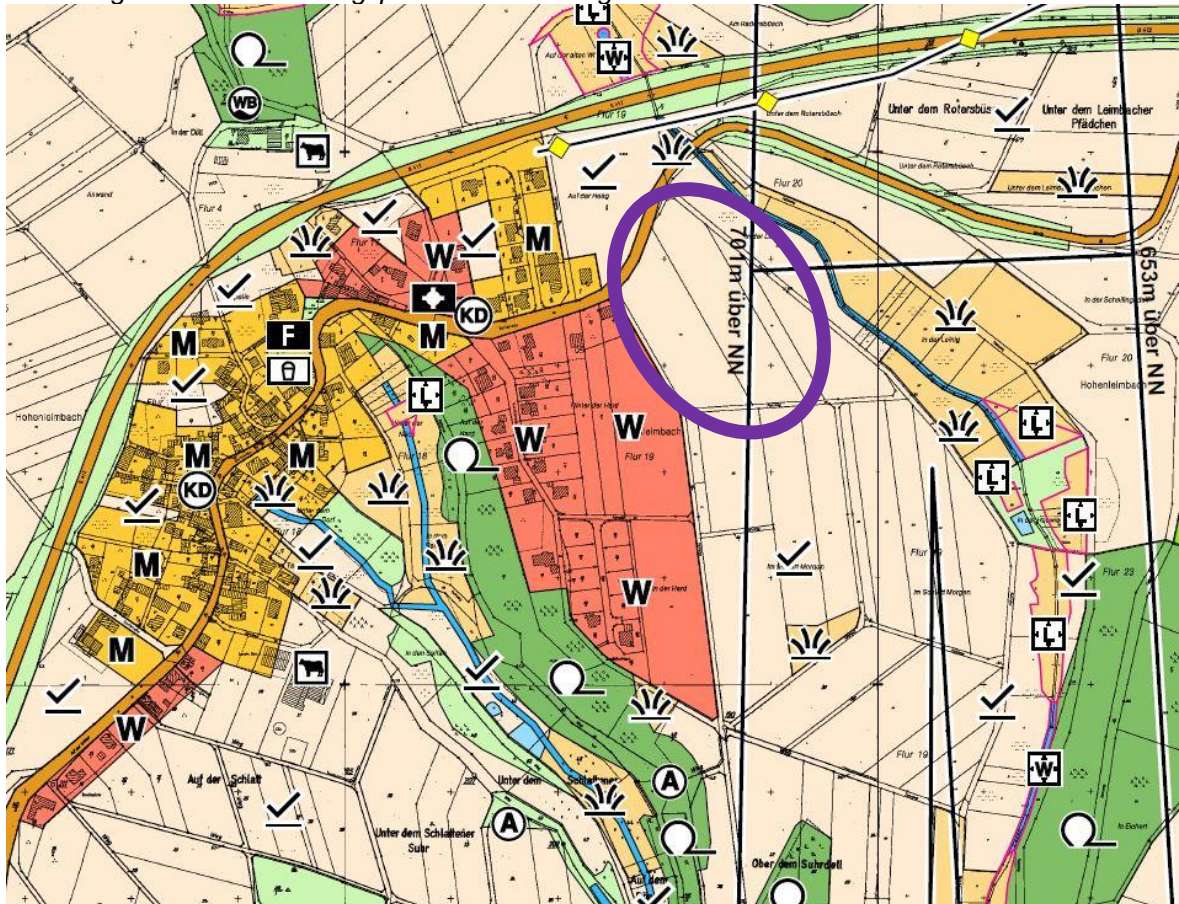
Mit dem Kapitel Belange des Naturschutzes in der Begründung, artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und der Natura 2000-Prognose für das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ sind die Grundlagen für eine ordnungsgemäße Abwägung erfasst. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche für den Natur- und Artenschutz steht der Flächenausweisung der Belang der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nicht entgegen.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

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

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

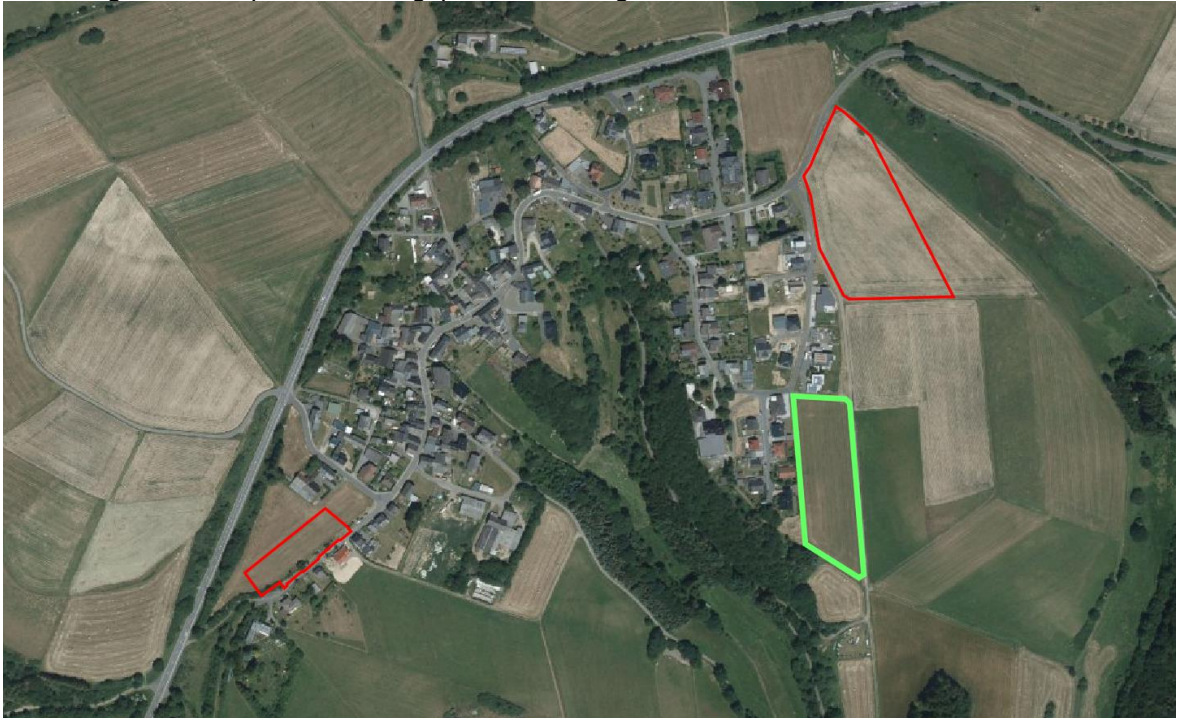
Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichertblick II“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche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

Die Flächenneuanspruchnahme, über die Darstellung im wirksamen FNP hinaus, beträgt knapp 0,9 ha (siehe Tabelle 2: In Planung „Eichertblick II“ und „Auf der Schlatt“ mit ca. 1,9 ha Wohnbaufläche minus Außenpotential mit 1,02 ha). Aufgrund der geringen Größenordnung kann diese Überschreitung als vertretbar gelten.

Zudem muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorrangig bedacht werden, dass sie der städtebaulichen Ordnung entsprechen. In § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist folgender Wortlaut enthalten: „Im beschleunigten Verfahren ... kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist folglich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Mit dem vorliegenden Baugebiet wird ein bereits vorhandenes Neubaugebiet nach Westen erweitert. Dabei wird die „Dorfstraße“, die bereits als verkehrliche Erschließung die Ortslage mit der Bundesstraße 412 verbindet, genutzt. Eine weitere Ausdehnung des Ortes nach Westen wird durch das Vogelschutzgebiet Ahrgebirge und die abfallende Topografie begrenzt, so dass auch kein Vorschub für eine noch weitere Ausdehnung des Ortes nach Westen geschaffen wird. Daher entspricht der Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt im Osten das allgemeine Wohngebiet „Hinter der Hard“ an.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Hinter der Hard, 1. Änderung“ aus 2009 (ohne Maßstab)



(Quelle: Büro für Ingenieur- und Tiefbau GmbH Berthold Becker)

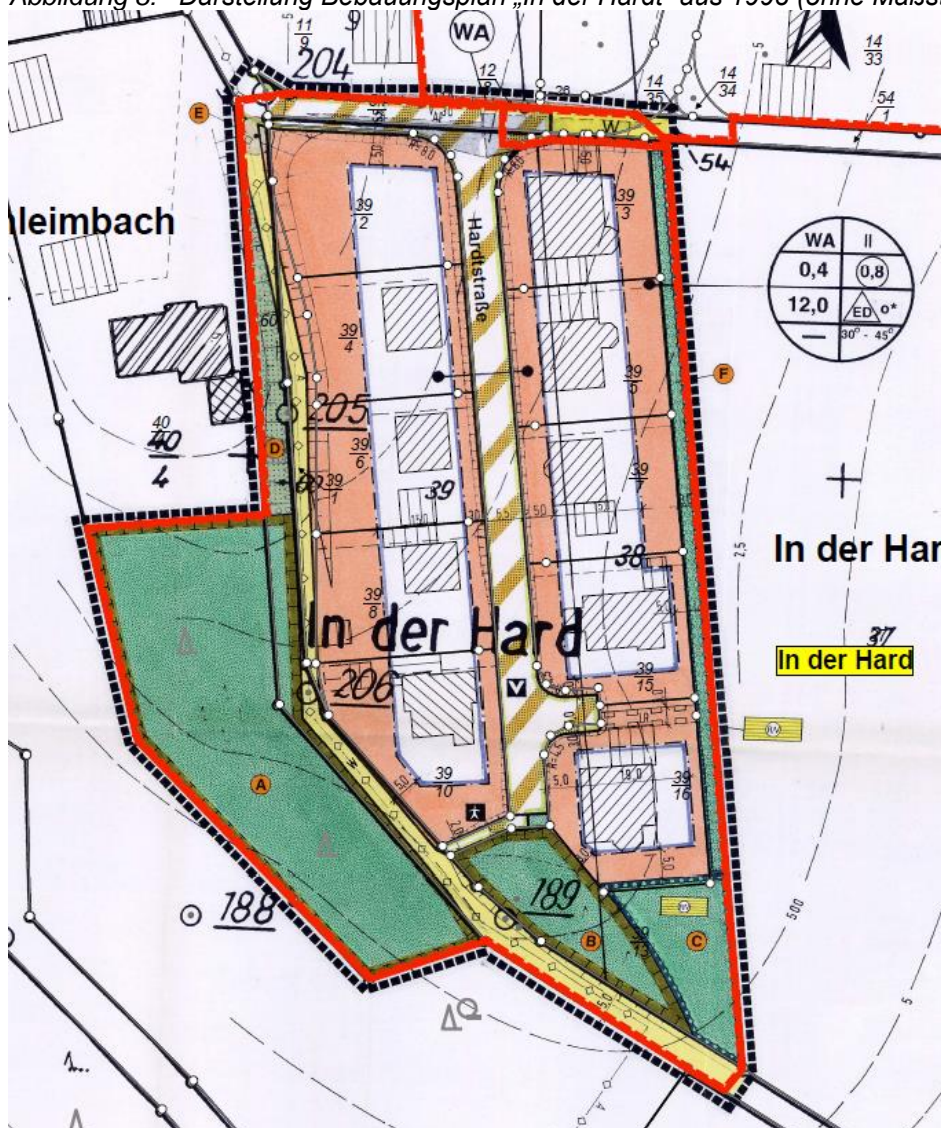
Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2008 und wurde 2009 geändert. Mit der 1. Änderung wurde eine Stichstraße im Süden des Plangebietes entnommen und bei den gestalterischen Festsetzungen die Dachneigung für Pultdächer und Garagen bzw. Nebenanlagen gelockert.

Die jüngste 3. Änderung wurde 2018 durchgeführt und passte eine überbaubare Fläche im Süden nach einer Grundstücksvereinigung an. Zudem wurde die Traufhöhe im gesamten Plangebiet von 6,00 m auf 6,75 m ab Erschließungsstraße angehoben.

In diesem Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die Firsthöhe darf im Plangebiet nicht mehr als 11,5 m betragen.

Im Südwesten liegt das zweitjüngste Neubaugebiet mit dem Bebauungsplan „In der Hardt“:

Abbildung 8: Darstellung Bebauungsplan „In der Hardt“ aus 1998 (ohne Maßstab)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Hardt“ liegt südwestlich des Plangebietes und südlich des jüngsten Baugebietes „Hinter der Hardt“. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m und einer Dachneigung zwischen 30° und 45° vor.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Östlich des Plangebiets verläuft der „Hohenleimbach“ (Gewässer 3. Ordnung) in ca. 35 m Entfernung.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5007-401) des Natura-2000 Netzes. Das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) liegt in etwa 800 m Entfernung im Süd-Osten. Das Plangebiet liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Naturparke, Naturdenkmäler und weitere geschützte Landschaftsbestandteile liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

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 Verlängerung der „Dorfstraße“ aus erfolgen.

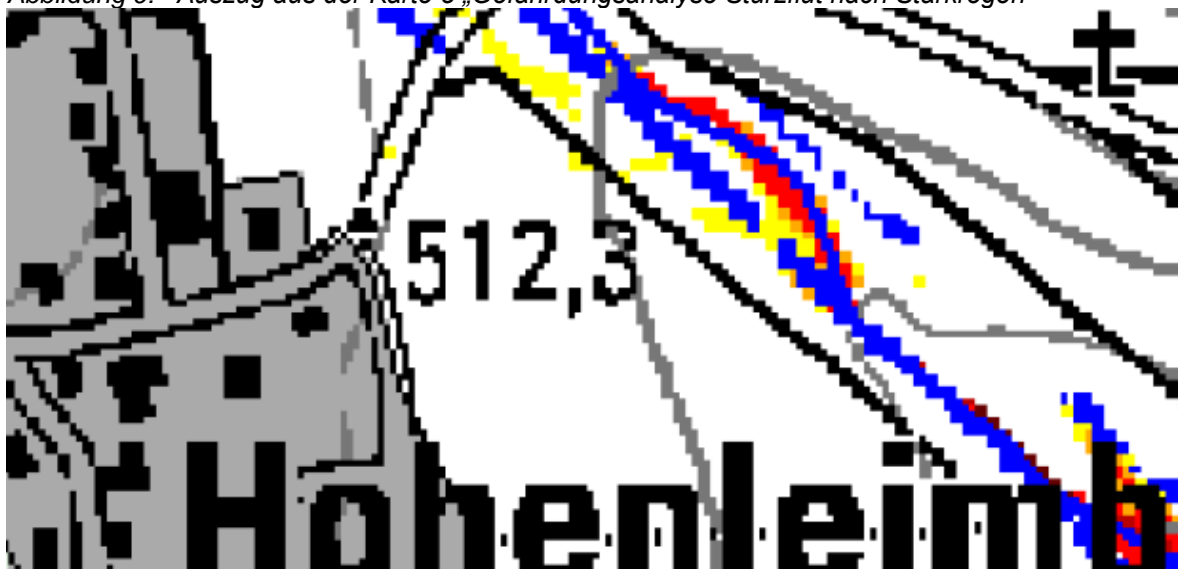
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen führen bis an das Plangebiet heran bzw. verlaufen innerhalb der Straße „Eichertblick“. Demnach ist die äußere Erschließung dem Grunde nach möglich und muss ggfls. verlängert werden.

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

Das Plangebiet müsste vor Außengebietswasser bei Starkregenereignissen nicht in besonderem Maße geschützt werden.

Abbildung 9: Auszug aus der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“



(Quelle: Landesamt für Umwelt: Projekt: Hochwasserrückhaltung durch Flussgebietsentwicklung, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starregen, Karte 5, Stand 26.07.2017, ohne Maßstab)

Abflusskonzentration

	sehr hoch
	hoch
	mäßig
	gering

Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, läuft das Niederschlagswasser derzeit nördlich des unbefestigten Wirtschaftsweges, ab der das Plangebiet im Nordosten begrenzt. Die Abflusskonzentration ist gering.

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt. Allerdings stuft die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – das Plangebiet aus topografischen Gründen als Verdachtsfläche ein. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Bekanntgabe des Beginns der Erdarbeiten.

1.4.10 Geologische Vorbelastungen und Radon

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert und die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0¹. Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 47,7 kBq/m³, das Radonpotenzial liegt bei 34,3². Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ In dem Bereich des Plangebietes werden diese Werte nicht erreicht. Da die Daten des Landesamtes für Umwelt aktueller sind als ein Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen in dem Rahmen nicht vor.

¹ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 22.09.2021

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 22.09.2021

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Relevante Emissionsanlagen befinden sich nicht in der Nähe. Nördlich des Plangebietes verläuft die B 412 (DTV- Wert in Kfz 24 h: 5.447 östlich der Anschlussstelle der L 10 aus Richtung Arft)³. Zur Lärmsituation wurde die Lärmkartierung des Landes Rheinland-Pfalz geprüft. Hierin ist die B 412 in diesem Bereich nicht lärmkartiert, was einen Rückschluss darauf zulässt, dass derzeit keine größeren Probleme auftreten. Zusätzlich wurde die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bongert“ in Hohenleimbach“ des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies⁴ herangezogen. Hier beträgt der Abstand an einer Stelle, die der Topografie zu dem Bebauungsplan „Eichertblick“ mit 6 m abfallendem Höhenunterschied Bundesstraße zu Baufläche am nächsten kommt, von der Achse der B 412 bis zu der Isophone, ab der der Lärmpegelbereich II beginnt, ca. 40 m. Die Entfernung von der nächstgelegenen Ecke des Wohnbaugebietes „Eichertblick“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung zu der B 412, also mehr als doppelt so weit entfernt. Die Anforderungen im Lärmpegelbereich II werden mit baulichen Maßnahmen entsprechend der EnEV erfüllt. Daher ist davon auszugehen, dass in dem Neubaugebiet „Eichertblick“ keine erhöhten Anforderungen an passiven Schallschutz erforderlich sind. Auf die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung kann verzichtet werden.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortslage von Hohenleimbach. Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung freies Feld bzw. Hohenleimbach ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ca. 9 m auf einer Strecke von ca. 90 m, was rund 10 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet
von Süd nach Nord



von Nord nach Süd



³ Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz: Verkehrsstärkenkarte Bundesfern- und Landesstraße, Straßenverkehrszählung 2015

⁴ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bongert“ in Hohenleimbach, Stand 03.02.2015

von Ost nach West



von West nach Ost



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde erworben.

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 Osten erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich an denen der rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungspläne orientieren.
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde kostenneutral sein.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, die von der „Dorfstraße“ in Richtung Süden abzweigt. Von dieser gehen in westlicher Richtung zwei Stichstraßen ab, um den westlichen Bereich des Gebiets zu erschließen.

Eine Durchfahrmöglichkeit nach oder eine Erschließung über die Straße „Eichertblick“ ist nicht beabsichtigt. Hier wird eine bewusste Trennung des motorisierten Verkehrs vorgenommen. Fußläufig kann das vorhandene Neubaugebiet „Hinter der Hard“ über den Wirtschaftsweg Südlich des Plangebietes erreicht werden.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist über die vorhandenen Wirtschaftswege, die nicht überplant werden, auch weiterhin gewährleistet. Dadurch bleibt auch die Parzelle 18, die im Osten an das Plangebiet anschließt, trotz der ungünstigen „Ecke“ im Norden, dem Grunde nach bewirtschaftbar.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Süd-Osten entwässert werden. Am tiefsten Punkt des Plangebietes im Süd-Osten ist ein Pumpwerk vorgesehen. Von diesem aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung innerhalb der Wirtschaftswege an die Ortskanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über Leitungen nach Süd-Osten abgeführt und auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes bewirtschaftet. Die Dimensionierung des Volumens und somit der Größe der außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche werden im Rahmen der Fachplanung geklärt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung des

Hohenleimbachs bzw. der den Bach umgebenden Grünlandbestände, die dem Schutz des § 30 BNatSchG und des § 15 LNatSchG unterliegen, ist in dem Fachbeitrag Naturschutz zur Entwässerungsplanung zu vermeiden oder auszugleichen, soweit sie unvermeidbar sind.

Das Plangebiet kann laut der Stellungnahme des Wasserversorgungszweckverbandes „Maifeld-Eifel“ über eine Ortsrohrerweiterung mit Trink- und Löschwasser mit einer Löschwasserlieferleistung von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden erschlossen werden. Damit kann der Grundschutz bereitgestellt werden.

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 analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Er 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 von 0,7 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. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen

unproblematisch möglich.

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

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Topografie von Westen nach Osten gestaffelt, sie beträgt im Westen 9,5 m Firsthöhe und 6,0 m Traufhöhe, westlich der Planstraße A 10,5 m Firsthöhe und 6,5 m Traufhöhe, östlich der Planstraße A, d.h. talseits 9,0 m Firsthöhe und 5,5 m Traufhöhe über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Gebäude westlich der Planstraße A müssen sich dabei nach der Planstraße A richten und dürfen auch bei Eckgrundstücken keinen Bezug auf die ansteigenden Stichstraßen nehmen. Die Gebäude erhalten etwas mehr Spielraum bei der Höhe, den sie aufgrund ihrer Lage bergseits der Planstraße A allerdings auch benötigen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die westlich liegende Bestandsbebauung. Aus diesem Grund ist für die westlichste Zeile (die Gebäude an den Enden der Stichstraßen) auch eine leicht niedrigere First- und Traufhöhe festgesetzt, obwohl sie auch bergseits liegen.

2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu der Erschließungsstraße mit einer Tiefe von meist 20,0 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Für die westlichste Zeile wurde ein Baufenster von 17,0 m festgesetzt bzw. ein Abstand zur hinteren (westlichen) Grundstücksgrenze von gut 11 m. Damit soll erreicht werden, dass diese Neubauten nicht zu dicht an die Bestandsbebauung des Baugebietes „Hinter der Hard“ heranrücken können. Die Baufenster sind aber immer noch großzügig genug, um ein Ein- oder Zweifamilienhaus errichten zu können.

Das Plangebiet soll durch eine geringe Einschränkung 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 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

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. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zwischen der Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

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 sind alle Dachformen und -neigungen zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig. Einseitige Pultdächer sind mit dem niedrigeren Teil des Daches zur Straße zu errichten oder mit dem Giebel zur Straße und dem niedrigeren Teil nach Süden.

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern ($< 20^\circ$) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

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 wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,2 m über Verkehrsfläche begrenzt.

Aufgrund der Topografie, mit einer Höhendifferenz von rund 10 m innerhalb des Plangebietes, in Verbindung mit dem Trend Gebäude ohne Keller zu errichten, wurde eine Festsetzung zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** aufgenommen. Für die Grundstücke, insbesondere die talseits der Straßen liegenden, soll aus Gründen der Einbindung in die Landschaft vermieden werden, dass hier ganze Grundstücke aufgefüllt werden und somit sehr hohe Böschungen oder Stützmauern entstehen, die den Blick aus der Landschaft auf den Rand des Baugebietes beeinträchtigen. Diese Festsetzung hat nicht nur gestalterischen, sondern auch nachbarschützenden Charakter.

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.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der recht weit entfernten Lage des Baugebiets von den Anschlusspunkten an den ÖPNV gerecht wird. 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	17.584	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	14.096	80,16 %
Verkehrsflächen	1.711	9,73 %
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	1.621	9,22 %
<i>Fußweg</i>	90	0,50 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	104	0,59 %
<i>Fläche für Abfallsammelbehälter</i>	24	0,14 %
<i>Pumpwerk</i>	80	0,45 %
Ortsrandeingrünung	1.673	9,51 %

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke neu entstehen und eingemessen werden müssen.

3.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Erschließung entstehen. Es ist beabsichtigt die Grundstücke nach Erschließung unter Berücksichtigung aller angefallenen Kosten zu veräußern.

4 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichertblick II“ 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 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Dorfes Hohenleimbach.

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 17.580 m² liegt am Ortseingang südöstlich (talseits) der Dorfstraße, welche den Siedlungsbereich mit der Bundesstraße 412 verbindet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen eines Ackerschlags.

Nach Westen schließen das vorhandene Siedlungsgebiet bzw. die Gemeindestraße „Eichertblick“ an. Die nordwestliche Grenze wird durch die Dorfstraße gebildet. Im Übrigen ist das Plangebiet von Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Etwa 100 m nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße 412, wobei die Verkehrsfläche teilweise durch einen vorgelagerten Gehölzstreifen visuell abgeschirmt wird.

Rund 40 m nordöstlich des Plangebiets verläuft der Hohenleimbach (Gewässer III. Ordnung).

Topografisch gesehen liegt das Gelände im Mittelhangbereich des Hohenleimbachtals. Das Gelände im Plangebiet fällt mittel geneigt in Richtung Osten ab. Die Geländehöhe beträgt zwischen etwa 499 m und 510 m ü.NN.

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

Abbildung 11: Blick auf die planungsrelevante Ackerfläche von der Dorfstraße östlich der Ortslage (Blickrichtung: Nordosten → Südwesten)



4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen eines Ackerschlags.

Rund 40 m nordöstlich des Plangebiets verläuft der Hohenleimbach (Gewässer III. Ordnung).

Im näheren Umfeld des Bachlaufs befinden sich teils brachliegende Feuchtwiesen und –weiden, Fettwiesen und -weiden sowie Gehölzstrukturen. Die (Grünland-)Flächen in der Bachau östlich des Hohenleimbachs sowie Abschnitte des Bachlaufs wurden im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als schutzwürdiges Biotop auskartiert.

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können im Planungsgebiet und in dessen näherem Umfeld differenziert werden (vgl. Plan „Biotoptypen, Nutzungsstrukturen“):

- Acker (HA0):

Die Flächen im Plangebiet werden ackerbaulich genutzt. Es handelt es sich um eine Teilfläche eines insgesamt rund 2,6 ha großen Ackerschlags. Derzeitige Kultur ist Mais.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerwildkrautgesellschaften auf. Charakteristisch sind Arten der Windhalm-Gesellschaft.

Am westlichen Rand der Ackerfläche ist aktuell ein Blühstreifen angelegt (siehe „KC3“). Zwischen dem tangierten Ackerschlag und den angrenzenden Feldwegen – insbesondere im Übergang zu dem nach Süden angrenzenden Feldweg – sind schmale, linienhafte Saumstrukturen ausgebildet (vgl. „HC1“).

Am nordöstlichen (talseitigen) Rand des planungsrelevanten Ackerschlags befindet sich ein kleiner vergleyter Bereich.

Abbildung 12: Blick über die planungsrelevante Ackerfläche (Blickrichtung: Norden → Süden)



- Blühstreifen (KC3):

Am westlichen Rand der Ackerfläche ist aktuell ein etwa 2 m breiter Blühstreifen angelegt. Dieser besteht vorrangig aus eingesäter Phacelia.

Abbildung 13: Blick von der Straße „Eichertblick“ mit gemulchtem Straßenrand und Blühstreifen am Rand des Ackers (Blickrichtung: Norden → Süden)



- Ackerrain (HC1):

Zwischen dem tangierten Ackerschlag und den angrenzenden Feldwegen – insbesondere im Übergang zu dem nach Süden angrenzenden Feldweg – sind schmale, linienhafte Saumstrukturen ausgebildet, welche vorrangig aus verbreiteten Grünlandarten und ruderalen Hochstauden (v.a. Beifußfluren) bestehen.

Abbildung 14: Ackerrain am südlichen Rand des Plangebiets



- Straßenrand (HC3):

Entlang der Straßen befinden sich Streifen mit einer Vegetation aus verbreiteten Grünlandarten. Diese Bereiche werden mehrmals gemäht (Mulchmahd).

- Feldweg, befestigt (VB1):

Östlich des von der Planung tangierten Ackerschlags verläuft ein befestigter Feldweg, welcher kleinflächig durch den Geltungsbereich tangiert wird. Der Feldweg weist einen lückenhaften Vegetationsbewuchs aus Trittpflanzen auf. Zudem verlaufen südwestlich und südlich des Planungsgebiets teils grasbewachsene Feldwege.

- Fettwiese (EA0):

Nordwestlich der Dorfstraße befindet sich ein Grünlandschlag. Es handelt sich um eine Mähwiese.

Die Vegetation ist homogen ausgeprägt. Die Grünlandfläche ist nicht als FFH-Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiesen (6510)“ oder als „Magerweide“ einzustufen. Es treten zwar vier Charakterarten magerer Flachland-Mähwiesen auf, der Kräuteranteil liegt jedoch unter 10 %.

- Fettweide, wechselfeucht (EB0 sto2)/ Nass- und Feuchtweide (EC2):

Im Umfeld des Hohenleimbachs - nordöstlich des Plangebiets - befinden sich Grünlandflächen, welche durch Rinder beweidet werden. Bereichsweise deuten Binsenfluren (Dominanzbestand von *Juncus effusus*) auf feuchte bis nasse Standortverhältnisse hin.

Diese Grünlandflächen befinden sich innerhalb der Gebietskulisse des Vogelschutzgebiets „Ahrgebirge“.

Abbildung 15: Weideflächen mit örtlichen Binsenfluren nordöstlich des Plangebiets
(Bildhintergrund: Gehölze im Umfeld des Hohenleimbachs)



- Quellbach (FM4)/ Ufergehölze (BE0):

Etwa 40 m nordöstlich des Plangebiets verläuft der Hohenleimbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser wird von Hochstaudenfluren, abschnittsweise auch von einem Ufergehölzsaum aus Weiden begleitet. Der Bachlauf befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Ahrgebirge“.

- Wohnbauflächen/ Ziergärten (SB0/HJ1):

Nach Westen schließt das vorhandene Siedlungsgebiet an den vorgesehenen Geltungsbereich. Die Bebauung besteht aus freistehenden Wohnhäusern. Die Gartenbereiche weisen den Charakter von Zier-/Freizeitgärten auf. Dabei zeichnen sich die Gärten der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße durch einen vergleichsweise älteren Gehölzbestand auf, wobei der Anteil an Koniferen relativ hoch ist; nördlich der Dorfstraße befindet sich eine Gartenfläche, welche durch einen mehrreihigen Gehölzstreifen eingefasst wird.

Im Neubaugebiet „Hinter der Hard“ entlang der Straße „Eichertblick“ sind die Freiflächen teilweise noch nicht abschließend gärtnerisch angelegt bzw. die Pflanzungen weisen noch ein geringes Entwicklungsalter auf.

- Gemeindestraße (VA3):

Im Anschluss an das Plangebiet verlaufen die Gemeindestraßen „Eichertblick“ und „Dorfstraße“.

Schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz:

Die (Grünland-)Flächen in der Bachaue östlich des Hohenleimbachs (ab etwa 50 m östlich des vorgesehenen Geltungsbereichs) sowie Abschnitte des Bachlaufs wurden im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als schutzwürdiges Biotop „Leimbach und Nebenbach“ (BK-5508-0359-2010) auskartiert. Die BK-Fläche besteht aus mehreren Teilflächen und weist eine Flächengröße von insgesamt rund 6,7 ha auf. Sie befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Ahrgebirge“ (siehe Kap. 4.2).

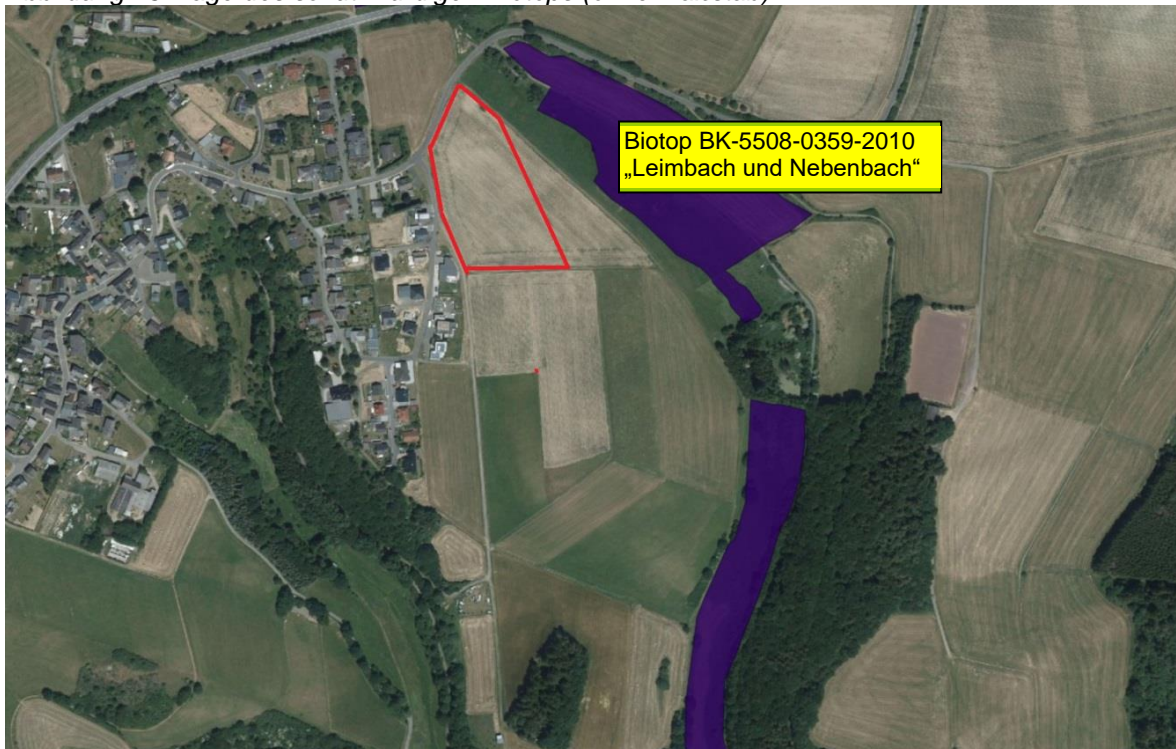
Gebietsbeschreibung: Östlich von Hohenleimbach verläuft ein Quellbach mit angrenzenden Feuchtgrünländern. Im Norden verläuft der Bach naturfern und grabenähnlich durch eine Intensivweide und einer von Flatterbinsen geprägten feuchten Ausbildung. Nördlich grenzt oberhalb des Feldweges eine Glatthaferwiese an. Von breiten Hochstaudensäumen begleitet verläuft er in südliche Richtung. Als Leimbach fließt er in östliche Richtung dem Lederbach zu. In der Aue finden sich neben einer Feuchtwiese und Feuchtbrache im Osten, hauptsächlich intensiv bewirtschaftete Weiden.

Lokal bedeutsamer, naturraumtypisch ausgebildeter Bachabschnitt mit naturraumtypisch angrenzenden Biotopen aus Feuchtgrünländern.

Der Leimbach mit den angrenzenden Biotopen wirkt als wichtige vernetzende Achse für an entsprechende Lebensräume angepasste Biozönose.

Schutzziel: Schutz und Erhalt naturnaher Bachverläufe mit angrenzenden Grünländern der Bachaue.

Abbildung 16: Lage des schutzwürdigen Biotops (ohne Maßstab)⁵



In die BK-Fläche sind mehrere kartierte Biotope („BT-Fläche“) eingelagert.

⁵ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de)

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV im Gebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald basenarmer Standorte, im östlichen Bereich des Plangebiets in der sehr frischen Variante.

Tierwelt

Im Plangebiet wurden zwischen März und Juli 2019 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 „Eichertblick II“ in Hohenleimbach“ (Bearbeitung: Dr. rer. nat. Felix Stark) enthalten.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das ackerbaulich genutzte Plangebiet selbst für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln nur schlecht geeignet ist.

Allenfalls für Feld- und Wiesenvögel bestünde eine gewisse Eignung, die allerdings aufgrund der Nähe zu Straßen und Wohngebäuden, Störung durch Spaziergänger und ungünstige Bewirtschaftung (intensiver Ackerbau/Mais) zu vernachlässigen ist.

Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs wurden bei den Erhebungen auch keine brütenden Individuen festgestellt.

Das Plangebiet wird lediglich von einigen Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt. Im Wirkraum befinden sich zudem einige Strukturen, die zur Nahrungssuche, aber auch als Bruthabitate genutzt werden.

Die westlich angrenzenden Strukturen des vorhandenen Siedlungsgebiets (Bäume, Sträucher und Häuser) wie auch die östlich angrenzenden Grünstrukturen sind hingegen stellenweise recht gut für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln geeignet.

Baumhöhlen bzw. Risse oder Spalten, die für Vögel oder als Quartier (Tages-/ Winterquartier) 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.

Fledermäuse sind auf der planungsrelevanten Ackerfläche allenfalls überfliegend (Transferflug) oder auf der Jagd zu erwarten, wobei die Fläche nicht als essentielles Nahrungshabitat anzusehen ist.

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

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung dient dazu, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung sämtliche Vegetationsstrukturen im Bereich des geplanten Baugebiets, der Verkehrsflächen sowie der Fläche für die Regenrückhaltung beseitigt werden müssen. Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets sollen Gehölzstrukturen als Randeingrünung neu entwickelt werden.

Betroffen von einer Inanspruchnahme sind voraussichtlich:

- ~ 17.100 m² Acker, intensiv
- ~ 300 m² Blühstreifen

Beeinträchtigungen des etwa 50 m entfernt gelegenen schutzwürdigen Biotops „Leimbach und Nebenbach“ werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebiets nicht prognostiziert.

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

- Verlust von Nahrungsflächen für Arten der Avifauna

Mittel- bis längerfristig werden sich in den Freiflächen des Bebauungsplangebiets neue Habitatangebote v.a. für siedlungsgebundene Arten entwickeln. Nach gutachterlicher Einschätzung kann sich die Situation für Brutvögel gegenüber dem derzeitigen Zustand tendenziell sogar verbessern, da die Strukturvielfalt im Plangebiet zukünftig voraussichtlich durch Anlage einer Siedlungsrandeingrünung, Anteilsbepflanzungen in Gärten usw. erhöht wird, wovon insbesondere gebüschbrütende Arten profitieren.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ sind insgesamt als mäßig 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 (2) der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes 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), beginnt unmittelbar nordöstlich der Plangebietsgrenze, siehe Abb. 16. Zwischen dem Schutzgebiet und dem geplanten Wohngebiet verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg. Auch westlich und nördlich 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.

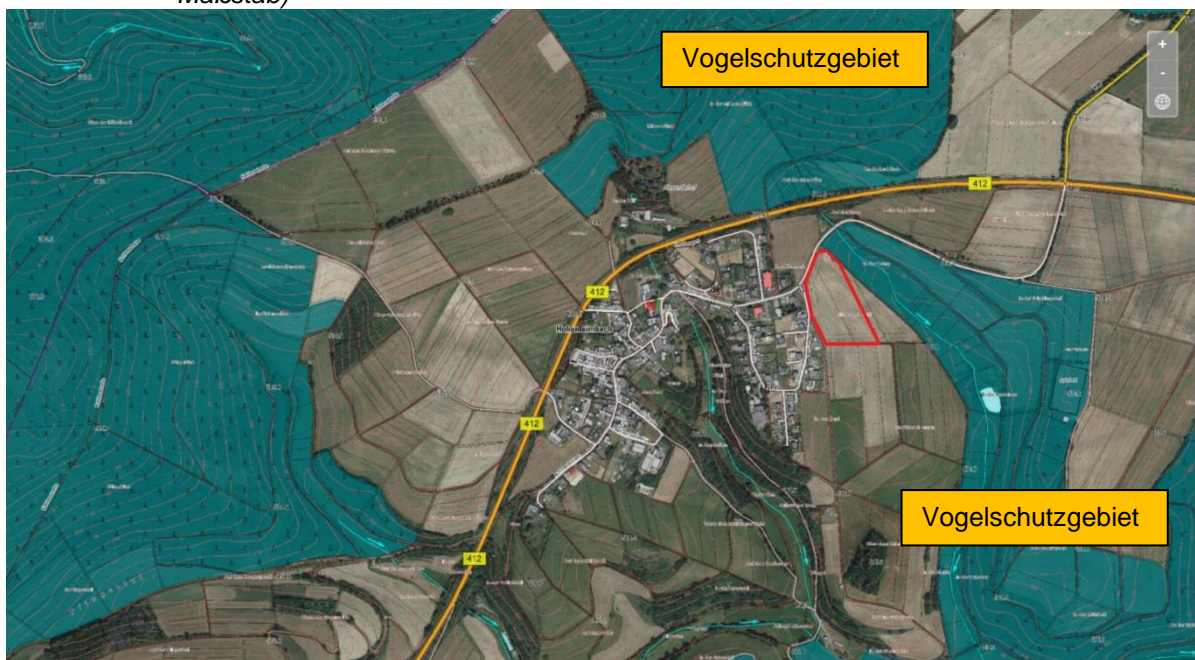
Es beinhaltet die größte Population des Schwarzstorches in Rheinland-Pfalz, zudem bedeutende Brutvorkommen zahlreicher gefährdeter Waldvogelarten wie Rauhußkauz, Haselhuhn, Schwarz- und Grauspecht, große Population von Eisvogel, Rotmilan u. a.

Als Erhaltungsziele⁶ 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“.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Planungsgebiets zum Vogelschutzgebiet wurde eine Verträglichkeitsprognose erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets zu erwarten sind.

Abbildung 17: Ausdehnung des Vogelschutzgebiets im räumlichen Umfeld des Plangebiets (ohne Maßstab)



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.

Als populationsstützende Maßnahme bzw. zur Aufwertung des Habitatangebots im Plangebiet, insbesondere für die im Wirkraum nachgewiesenen Arten Neuntöter, Schwarzkehlchen, Klappergrasmücke und andere Heckenbewohner, wird eine randliche Eingrünung des geplanten Wohngebiets durch Pflanzung standorttypischer Laubgehölze empfohlen.

⁶ s.o.

4.3 Boden

Es handelt sich bei den anstehenden Böden um Braunerde aus flachem bimsaschearmem, löss- und grusführendem Schluff (Hauptlage) über Gruschluff (Basislage) über tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon). Dieser Bodentyp ist regional verbreitet.

Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotential liegen im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als gering eingestuft⁷.

Im Umfeld des Hohenleimbachs stehen Gleyböden an.

In den ackerbaulich genutzten Bereichen ist die Natürlichkeit der Böden durch die intensive Nutzung im gewissen Maß eingeschränkt. Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans für das Wohngebiet wird es zu einer Neuversiegelung von bislang unbebauten Bodenflächen kommen. Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu rund 9.800 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. Rund 40 m nordöstlich des Plangebiets verläuft der Hohenleimbach (Gewässer III. Ordnung).

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.

Am nordöstlichen (talseitigen) Rand des planungsrelevanten Ackerschlags befindet sich ein kleiner vergleyter Bereich. Dieser befindet sich im Bereich einer geplanten öffentlichen Grünfläche. Im Übrigen sind keine Hinweise auf wasserführende Bodenzonen im Plangebiet erkennbar.

Im näheren Umfeld des Hohenleimbachs lassen Binsenfluren auf hoch anstehendes Grundwasser schließen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

⁷ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Beeinträchtigungen des mindestens etwa 40 m entfernt verlaufenden Hohenleimbachs können ausgeschlossen werden, da zwischen Baugebiet und Fließgewässer ein ausreichend breiter Grünlandstreifen als Puffer erhalten bleibt.

Da eine zentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers außerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

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

4.5 Klima und Luft

Für Hohenleimbach ist 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 Osten in Richtung des unbebauten Hohenleimbachtals ab. Von einem Wirkungszusammenhang zwischen den Flächen im Plangebiet und den siedlungsklimatischen Verhältnissen der Ortschaft Hohenleimbach ist nicht auszugehen.

Emissionen/ Immissionen

Im Plangebiet ergeben sich Geräuscheinträge durch Kfz-Verkehr auf der etwa 100 m entfernten Bundesstraße 412, zudem durch Kfz-Verkehr auf der Dorfstraße.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden kaltluftproduzierende Ackerflächen (siehe Kap. 3.1 „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) beansprucht, wobei aufgrund der topografischen Verhältnisse kein Wirkungszusammenhang zur Ortslage besteht. 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 wohnbaulichen Nutzung (voraussichtlich 20 Wohnhäuser) bzw. der Ausweitung des Siedlungsgebiets 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

Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ 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 mit einer Flächengröße von etwa 17.580 m² liegt am Ortseingang des Dorfes Hohenleimbach südöstlich der Dorfstraße, welche den Siedlungsbereich mit der Bundesstraße 412 verbindet.

Kennzeichnend für den räumlichen Geltungsbereich sind Teilflächen eines Ackerschlags. Innerhalb des Plangebiets befinden keine Gehölzstrukturen oder sonstige gliedernde Strukturen.

Topografisch gesehen liegt das Gelände auf einer zum Hohenleimbach hin abfallenden Hangzone.

Nach Westen schließt das vorhandene Siedlungsgebiet an. Im Übrigen ist das Plangebiet von Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Rund 40 m nordöstlich des Plangebiets verläuft der Hohenleimbach, welcher abschnittsweise von einem Ufergehölzsaum begleitet wird und in dessen Umfeld binsenreiche, teils brachliegende Feuchtwiesen und -weiden auftreten. Diese Strukturen im Talgrund tragen zur Gliederung des Teillandschaftsraums bei.

Für Betrachter, welche sich über die Dorfstraße von der B 412 der Ortslage nähern, ist das Planungsgebiet gut einsehbar, siehe Abb. 17.

*Abbildung 18: Blick über das Hohenleimbachtal in Richtung des Plangebiets
(Blickrichtung: Osten → Westen)*



Die vorhandene Bebauung westlich des Plangebiets weist den Charakter eines offen bebauten Wohngebiets auf.

Die Bebauung nordwestlich der Dorfstraße ist durch vorgelagerte Gehölzstrukturen landschaftlich relativ gut eingebunden. Die relativ neue Wohnbebauung südöstlich der Dorfstraße ist dagegen bislang nur wenig eingegrünt.

Aufgrund der topografischen Bedingungen sind vom Plangebiet insbesondere nach Osten weitreichende Sichtbeziehungen über das vorwiegend bewaldete Talsystem der Nette möglich. Beeinträchtigungen der landschaftlichen Wahrnehmung ergeben sich durch die von der etwa 100 m entfernten Bundesstraße 412 hervorgerufenen Geräuscheinträge sowie durch die von der Verkehrsstrasse erzeugte Barrierewirkung. Visuell wirksam ist die Bundesstraße aufgrund eines vorgelagerten Gebüschstreifens jedoch weniger.

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 Dorfstraße stellt einen Teilabschnitt des Hauptwanderwegs „Rhein-Rureifel-Weg“ sowie des örtlichen Wanderwegs „H11“ dar.

Kulturgüter:

Kulturgüter sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets. Alte Wegekreuze aus Basalt befinden sich etwa 200 m bzw. 400 m östlich des Plangebiets in der freien Landschaft.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnhäusern geschaffen werden und das bestehende Wohnbaugebiet „Hinter der Hard“ nach Osten auf einer Ackerfläche erweitert werden.

Die zukünftige Bebauung mit zwei geschossigen Wohnhäusern wird zu einer Veränderung der Ortseingangssituation südöstlich (talseits) der Dorfstraße führen und den Siedlungsrand in die bisherige freie Landschaft verschieben, was als störend für die Wahrnehmung der Dorfstandsituation wahrgenommen werden kann. Für Betrachter, welche sich über die Dorfstraße von der B 412 der Ortslage nähern, ist das Planungsgebiet gut einsehbar

Relevante Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds sind aber nicht zu erwarten, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung der neuen Baugrundstücke nach der vorhandenen Umgebungsbebauung im Wohnbaugebiet „Hinter der Hard“ richten und neben schmalen Säumen und Straßenrandbereichen ausschließlich strukturarmes Ackerland betroffen ist. Landschaftsbildprägende oder kulturlandschaftlich typische Strukturen werden nicht tangiert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

Die Fläche stellt zwar eine Ortserweiterung dar, ist lagemäßig aber so angeordnet und dem Siedlungskörper so zugeordnet, dass sich das Ortsbild in vertretbarem Maße verändert.

Zudem wird durch die geplante Siedlungsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft zumindest nach einigen Jahren voraussichtlich eine landschaftsgemäße Einbindung des Baugebiets gewährleistet sein.

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

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

Kulturgüter in der weiteren Umgebung des Plangebiets (Wegekreuze) werden aufgrund der Distanz zum Plangebiet in ihrer Wahrnehmung nicht beeinträchtigt.

4.7 Fazit und Abwägung

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

Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zur Durchgrünung und landschaftsgemäßen Einbindung des neuen Wohngebiets sowie zur Aufwertung der Strukturvielfalt sollen dennoch folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Vorgaben zur Anteilsbepflanzung im Wohngebiet
- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen
- Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen (Aufschüttungen/ Abgrabungen) sowie zur Ausführung von Einfriedungen und Stützmauern
- Vorgaben zur Flächenbefestigung
- Festsetzung einer Siedlungsrandeingrünung am östlichen und südlichen Rand des Baugebiets, Vorgaben zur Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen und Entwicklung einer vorgelagerten Saumzone

Die Herstellung einer Siedlungsrandeingrünung mit einem Flächenumfang von rund 1.670 m² dient auch als populationsstützende Maßnahme bzw. zur Aufwertung des Habitatangebots im Plangebiet, insbesondere für die im Wirkraum nachgewiesenen Arten Neuntöter, Schwarzkehlchen, Klappergrasmücke und andere Heckenbewohner.

Hohenleimbach, den

(Thorsten Kabuth)

Ortsbürgermeister