

**Ortsgemeinde Hottenbach
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen**

Bebauungsplan „Holzwieschen“

Begründung

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Stand: Dezember 2021

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Hottenbach



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Bestandssituation	7
2. Übergeordnete Planungen	7
2.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Bauleitplanung	9
2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	10
2.4 Planungs- und Standortalternativen	11
3. Planungskonzeption	11
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	13
4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	15
4.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	16
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	16
4.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	16
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO	17
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	17
5.2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)	17
5.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)	18
6. Landschaftsplanerische Festsetzungen	18
7. Ver- und Entsorgung	19
7.1 Wasserversorgung	19
7.2 Abwasserentsorgung	19
7.3 Energieversorgung	19
7.4 Abfallentsorgung	19
7.5 Telekommunikation	19
7.6 Löschwasserversorgung	19
8. Umweltbelange	20
8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	20
8.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	21
8.3 Geplante Umweltmaßnahmen	31
8.4 Planungsalternativen	31
9. Zusammenfassung	32



Anlagen:

- Planurkunde
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hottenbach plant die Ausweisung eines neuen Wohngebiets auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Lage im Südwesten der Ortsgemeinde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage besteht dringender Bedarf nach weiterem Wohnraum in der Ortsgemeinde Hottenbach, da die noch wenigen Baulandpotenziale im Innenbereich, aufgrund der sich im Privateigentum befindlichen Grundstücke, nicht mobilisiert werden können.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand gewährleistet werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13b BauGB i.V.m § 13 (2) Nr. 1 sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich. Am 31.07.2020 wurde die Planung im Rahmen einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 2.360 m² (Nettobauland 0,59 ha * 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl). Da die überbaubare Grundfläche deutlich unter 10.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13b BauGB anzuwenden.

Dabei müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.



Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 8 Umwelt- und Naturschutz). Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13b i.V.m. § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Holzwieschen“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in dieser Planung dem Abwägungsergebnis entsprechend berücksichtigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,76 ha große Plangebiet grenzt östlich, nördlich und südlich an den Siedlungskörper (Wohnbebauung) der Ortsgemeinde Hottenbach. Nördlich und südlich tangieren Wirtschaftswege das Plangebiet. Weiter westlich und südwestlich befinden sich mehrere Hektar große landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet weist von Westen nach Osten ein Gefälle von 7 % auf.

Das Plangebiet wird über die Hellertshausener Straße (K 65) erschlossen.

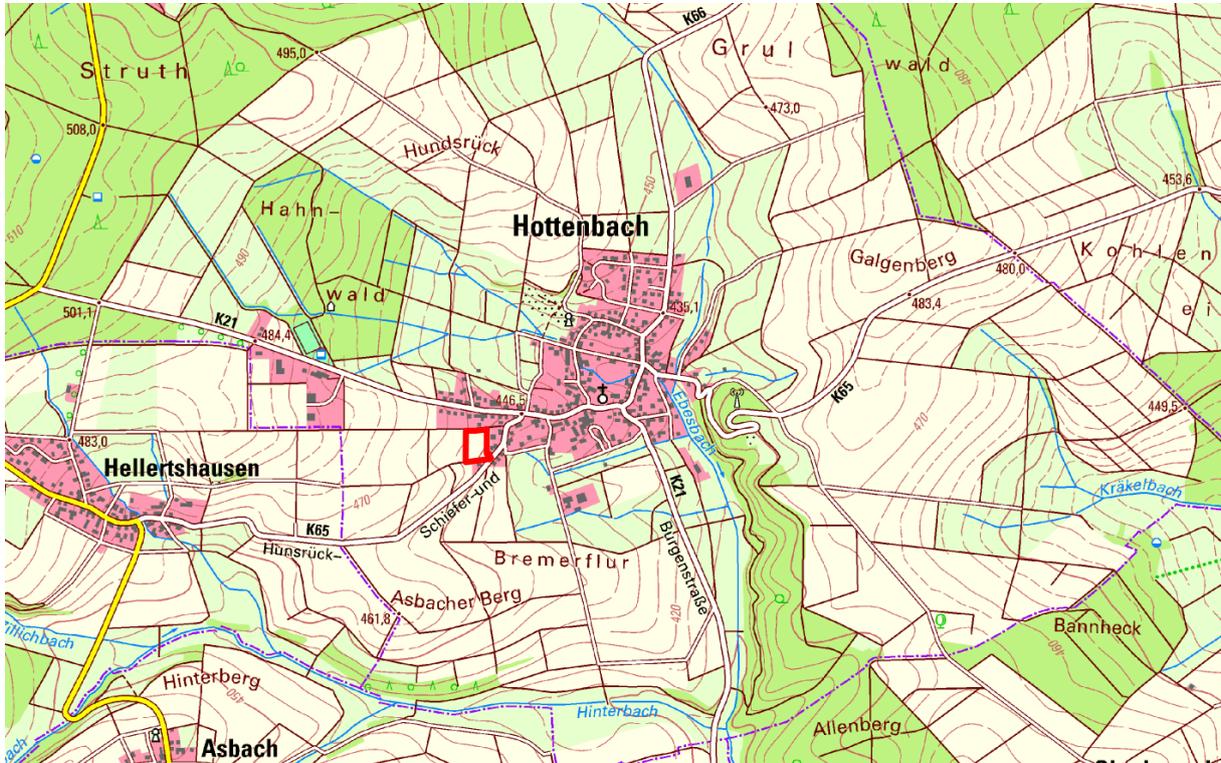
Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung: Hottenbach, Flur 17, Flurstücke 53/4 (tlw.), 92/19 (tlw.)
Flur 29, Flurstücke 1 (tlw.), 2.

Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke wurden im Vorfeld des Planverfahrens von der Ortsgemeinde erworben.

Zur Erschließung des Plangebiets erwirbt die Ortsgemeinde ein südliches Teilstück des Grundstücks Flur 17, Flurstück 53/4.



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich
(Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>)



Übersicht Plangebiet, unmaßstäblich
(Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>)



1.4 Bestandssituation

Gemeinde	OG Hottenbach, VG Herrstein-Rhaunen
Kreis	Birkenfeld
Einwohnerzahl¹	575, Stand: 31.12.2018
Gemarkung	Ca. 11.21 km ²
Lage	Das Plangebiet liegt in einem von Westen nach Osten abfallenden Gelände in einer Höhe von etwa 456-447,5 m ü. NN. in der Großlandschaft „Hunsrück“ in der „Idar-Soon-Pforte“.
Fließgewässer in der Ortslage	Östliche Ortslage: Ebesbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	K 21 (Hellertshausen – Hottenbach – Weiden) K 65 (Hellertshausen – Hottenbach – Sulzbach) K 66 (Hottenbach - Rhaunen)
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Stipshausen Osten: Sulzbach Süden: Weiden Westen: Hellertshausen

2. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP 2014). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV bzw. des RROP's als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Hottenbach gehört zur Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen und liegt im Landkreis Birkenfeld. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Hottenbach folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ)
- **Landschaftstyp:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Biotopverbund:** Südlich randlich Landesweiter Biotopverbund

1 Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0713404044&l=3>

2 Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0713404044&l=3>



- **Landwirtschaft:** Randlich Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- **Forstwirtschaft:** Randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
- **Rohstoffsicherung:** Randlich bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- **Erholung und Tourismus:** Randlich Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- **Erneuerbare Energien:** Randlich Landesweit bedeutsame Räume hoher Windhöffigkeit: (Windgeschwindigkeiten 50 m ü. Gr. / Jahresmittelwerte): 5,5 bis < 5,5 Meter pro Sekunde

Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die OG Hottenbach dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- **Leitbild Entwicklung** Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur
- **Zentrale Orte und Versorgungsbe-**
reiche: Grundzentrum Rhaunen
- **Nahbereiche** Nahbereich Rhaunen
- **Vogelzugkorridore, Vogelschutz-**
und Rastgebiete Randlich Vogelzug Nebenkorridore
- **Radonpotenzial:** Erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³)
- **Regional bedeutsame landwirt-**
schaftliche Nutzungstypen: Randlich Grünland / Ackerbau
- **Erholung und Tourismus:** Randlich Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume
- **Radwege** Randlich Großräumige Radwege; Themenrou-

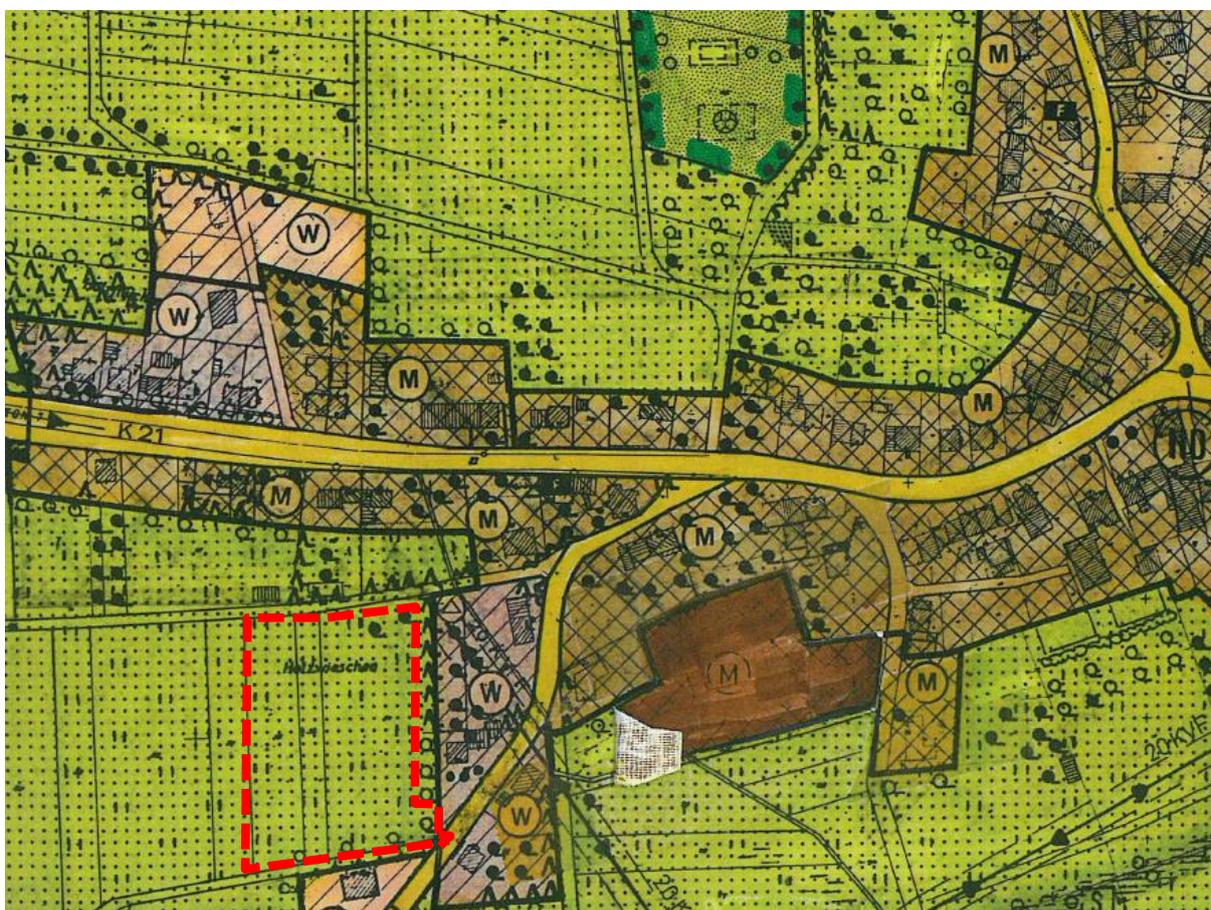
Das Planvorhaben ist mit den übergeordneten Planungen vereinbar. Eine kleinflächige wohnbauliche Entwicklung in einer Siedlungslücke auf landwirtschaftlich genutzten Flächen widerspricht nicht in relevanter Weise den hier dargestellten übergeordneten Planungen.



2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (ehem. Rhaunen) sieht für das Plangebiet aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – rote gestrichelte Markierung: Lage des Plangebietes

Bebauungspläne

Im nördlichen Bereich der Ortslage Hottenbach liegt der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Hinter den Zäunen II". Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und eine GRZ von 0,8 fest.

Im Bereich des Plangebiets liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.



2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald – Idarwald mit Randgebieten“. Nach § 1 (2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald – Idarwald mit Randgebieten“ vom 1. April 1976 gilt Folgendes: „Flächen des Gebietes nach Abs. 1, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes liegen, sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.“

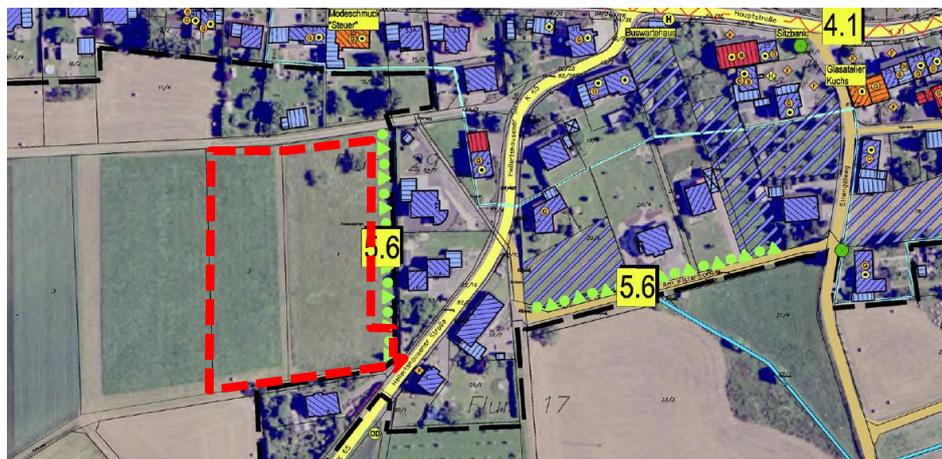
Gem. § 3 (3) der Verordnung bedürfen alle Maßnahmen, die den Schutzzweck beeinträchtigen können, der vorherigen schriftlichen Genehmigung. Zu diesen Maßnahmen zählt u.a. die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen aller Art.

Das Plangebiet liegt in einem Gentechnikfreien Gebiet nach § 19 LNatSchG. Insgesamt liegt das Plangebiet außerhalb biotopkartierter Bereiche.

Dorferneuerung

Die Ortsgemeinde Hottenbach beschloss im Jahre 2007 die bisherige Dorfentwicklung mit verstärkter Initiative anzugehen. Aus diesem Grund wurde ein Antrag zur Anerkennung als Investitions- und Maßnahmenschwerpunktgemeinde der Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz gestellt. Im Jahr 2008 wurde die Ortsgemeinde als Investitions- und Maßnahmen-schwerpunkt der Dorferneuerung ab dem Programmjahr 2009 anerkannt und der vorzeitige Maßnahmenbeginn zur Durchführung der Dorfmoderation in der Ortsgemeinde Hottenbach durch das Ministerium des Innern und für Sport bewilligt. Im Jahr 2011 wurde ein Dorferneuerungskonzept für die Ortsgemeinde Hottenbach erarbeitet.

Da sich der Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand als sehr abrupt darstellt, ist im Entwicklungskonzept im Bereich des Plangebiets als Zielsetzung eine Eingrünung des südlichen Ortsrands unter der Maßnahmennummer 5.6 vorgesehen. Dabei wurde die Pflanzung einzelner Bäume oder einer Baumreihe vorgeschlagen. Nach einer Begehung im Februar 2020 konnte festgestellt werden, dass diese Maßnahme nicht umgesetzt wurde. Mit Realisierung des Plangebiets wird die Maßnahme obsolet.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Dorferneuerungskonzepts, ohne Maßstab
– rote gestrichelte Markierung: Lage des Plangebietes



2.4 Planungs- und Standortalternativen

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (ehem. Rhaunen) sieht für das Plangebiet aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen. Daher sollen im Folgenden mögliche Standortalternativen dargelegt werden:

Die noch wenigen Baulandpotenziale im Innenbereich der Ortsgemeinde können aufgrund der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke nicht mobilisiert werden. Die Eigentümer haben keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das nördliche Baugebiet „Hinter den Zäunen“ hingegen ist annähernd vollständig bebaut.

Für Flächen in der westlichen Ortslage (Flur 22, Flurstück 73/1 und 73/2 tlw.) sind im Flächennutzungsplan an der Flurstraße weitere ca. 0,13 ha Wohnbaufläche dargestellt. Diese können aber aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht als Alternativstandort zur Errichtung eines Wohnquartiers und damit zur Deckung des Wohnraumbedarfs herangezogen werden. Hier wären nur ca. zwei Bauplätze realisierbar.

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die potenziell bebaut werden können, liegen im Bereich der Ortsgemeinde Hottenbach nicht vor.

Trotz der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft fügt sich das Plangebiet mit Blick auf die Erweiterung der Siedlungsstruktur baulich-räumlich ein. Das begründet sich daraus, dass das Plangebiet von drei Seiten durch Bebauung umgeben ist und die Siedlungsstruktur daher behutsam erweitert wird.

3. Planungskonzeption

Die Ortsgemeinde Hottenbach plant die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der „Hellertshausener Straße“ am südwestlichen Siedlungsrand.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die Kreisstraße K 65. Die Planstraße wird eine Breite von 6,00 m aufweisen. Innerhalb des Plangebiets werden die Baugrundstücke über eine Stichstraße mit einer 15 m breiten Wendeanlage erschlossen.³

Die Schleppkurven der Anschlussstelle des Plangebiets sowie die Wendeanlage wurden gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgebildet und gewährleisten eine Befahrbarkeit durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge. Im Bereich der Wendeanlage und des Quartierseingangs wird das Ortsbild durch die Festsetzung von Straßenverkehrsgrün, einer Parkanlage sowie anzupflanzenden Bäumen klimaökologisch aufgewertet. Über einen nach Norden zum Wirtschaftsweg verlaufenden Fußweg wird die Erschließung für Fußgänger für Spaziergänge und zu Naherholungszwecken hergestellt.

³ Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen werden auf Basis einer technischen Erschließungsplanung nachrichtlich ergänzt.



Anfallendes Außengebiets- und Oberflächenwasser wird durch die Festsetzung von Entwässerungsgräben entsprechend aufgefangen und in ein im südwestlichen Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten und fortgeleitet.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Holzwieschen" in der Ortsgemeinde Hottenbach mit Blick auf das Bauland, die verkehrliche Erschließung, Grünordnung und Entwässerung dargelegt.

Städtebauliche Kenndaten

Netto-Bauland / Allgemeines Wohngebiet	0,59 ha
Öffentliche Parkanlage / Verkehrsgrün	0,01 ha
Entwässerungsgraben	0,04 ha
Entsorgungsfläche Regenrückhaltebecken	0,04 ha
Straßenverkehrsfläche	0,07 ha
Fußweg	0,01 ha
Brutto-Bauland	0,76 ha

Anzahl der Grundstücke: **7 Stück**
Durchschnittsgröße Grundstück **ca. 840 m²**



4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um den Wohncharakter des Gebiets zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie einer zu hohen Verkehrsbelastung am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hottenbach vorzubeugen, erfolgt ein Ausschluss diesem Zweck nicht entsprechender Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Geschossezahl von II entspricht überwiegend der Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ist an die geplanten Grundstücke des Plangebietes (mindestens 500 m²) angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduzier-



tem Flächenverbrauch bei gleichzeitig landschaftsangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Wirkung des Plangebietes. Die mit dieser Festsetzung möglichen Gebäudekubaturen passen sich entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung an.

4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zur Vorbeugung dominanter Bebauung werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Um das Plangebiet behutsam am bestehenden Siedlungskörper anzugliedern und einen raumwirksamen Übergang zur Landschaft und zur angrenzenden Bebauung zu schaffen, werden bei berg- und talseitigen Grundstücken unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Unterer- bzw. Oberer Bezugspunkt der Gebäude in Meter und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer Bebauung von I bis II Vollgeschossen um eine möglichst homogene und dem Geländeverlauf angepasste Bebauung zu gewährleisten.

Im Plangebiet wird die zulässige Gebäudehöhe bei bergseitigen Grundstücken für Gebäude mit geneigtem Dach auf maximal **11,0 m** und bei talseitigen Grundstücken auf maximal **10,0 m** begrenzt.

Im Plangebiet wird die zulässige Gebäudehöhe bei bergseitigen Grundstücken für Gebäude mit Flachdach auf maximal **8,50 m** und bei talseitigen Grundstücken auf maximal **7,50 m** begrenzt.

Oberer Bezugspunkt

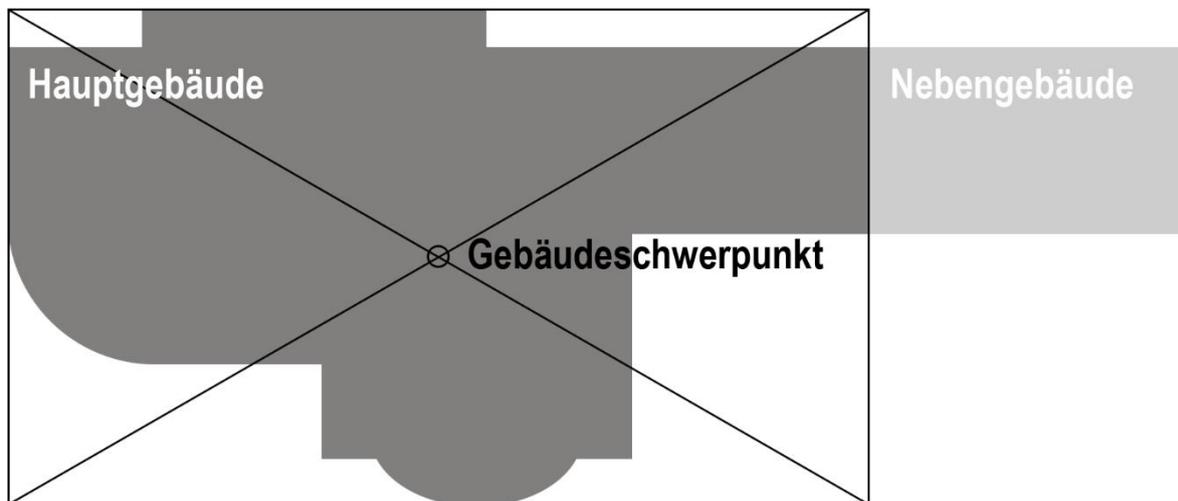
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

Unterer Bezugspunkt

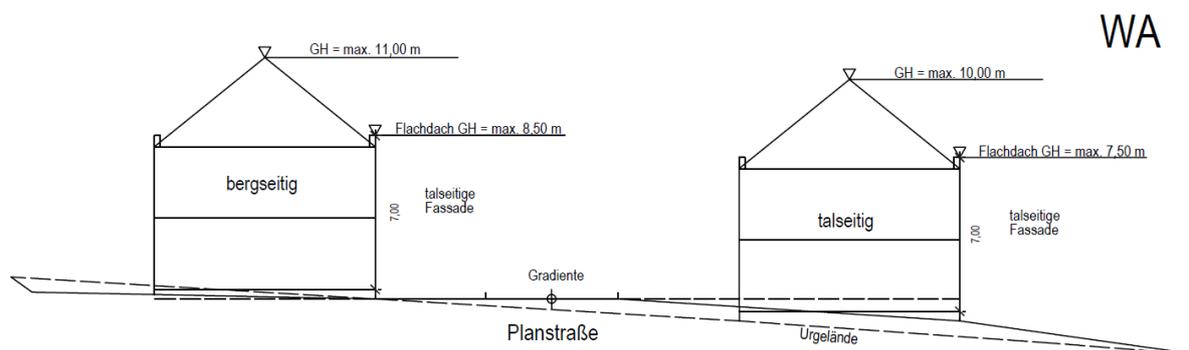
Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche bezogen auf das Geländeniveau entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien festgesetzt.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Systemskizze Ermittlung Gebäudeschwerpunkt

Der jeweilige untere Bezugspunkt ist durch Interpolation der Höhenlinien zu ermitteln.



Höhenlage Baukörper

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

Die offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sichert eine lockere Bebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauung

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Um den Bauherren eine Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen, werden die Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen ein beliebiges Positionieren der Gebäude.



4.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um eine im städtebaulichen Sinne geordnete Ortsbildentwicklung sicherzustellen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren bspw. bei der Gestaltung von Gartenanlagen einen größeren Spielraum zu ermöglichen.

Um den mangelnden Stellplatzkapazitäten im Straßenraum des Plangebiets und der Umgebung und einer damit verbundenen gesteigerten Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, wird ein Stauraum von 5 m vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen festgesetzt.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Um einer nicht ortstypischen Verdichtung vorzubeugen, wird die maximal zulässige Wohnungsanzahl im Plangebiet begrenzt.

4.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet werden entsprechend der Planurkunde Flächen zur Errichtung von Gräben zur Ableitung von Außengebietswasser und Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Grundsätzlich ist die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern. Diese Voraussetzung wird mit der vorliegenden Festsetzung geschaffen.

4.8 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen/Böschungen sind entsprechend der Planurkunde auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, um die Erschließung des Plangebiets bauplanungsrechtlich zu sichern.



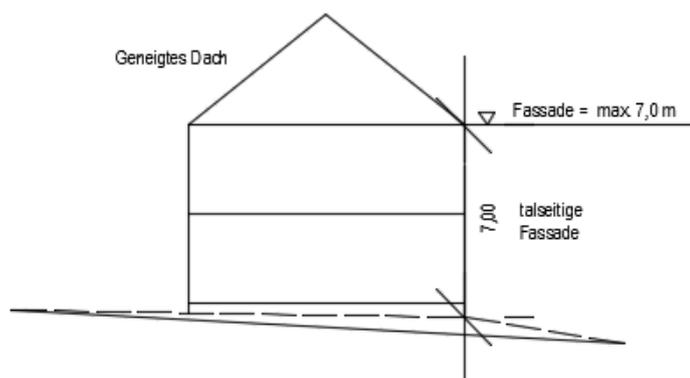
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadensichtbarkeit

Durch die Topographie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der talseitig sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.



Systemskizze Fassadensichtbarkeit

Um in talseitiger Lage sicherzustellen, dass keine überdimensionierten Außenwandflächen entstehen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen, wird die maximal sichtbare Fassade auf 7,0 m beschränkt.

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform frei, um den Bauherren einen größtmöglichen Spielraum bei der Ausgestaltung der Dachform zu ermöglichen. Damit wird auch der Nachfrage nach modernen Bauformen Rechnung getragen.

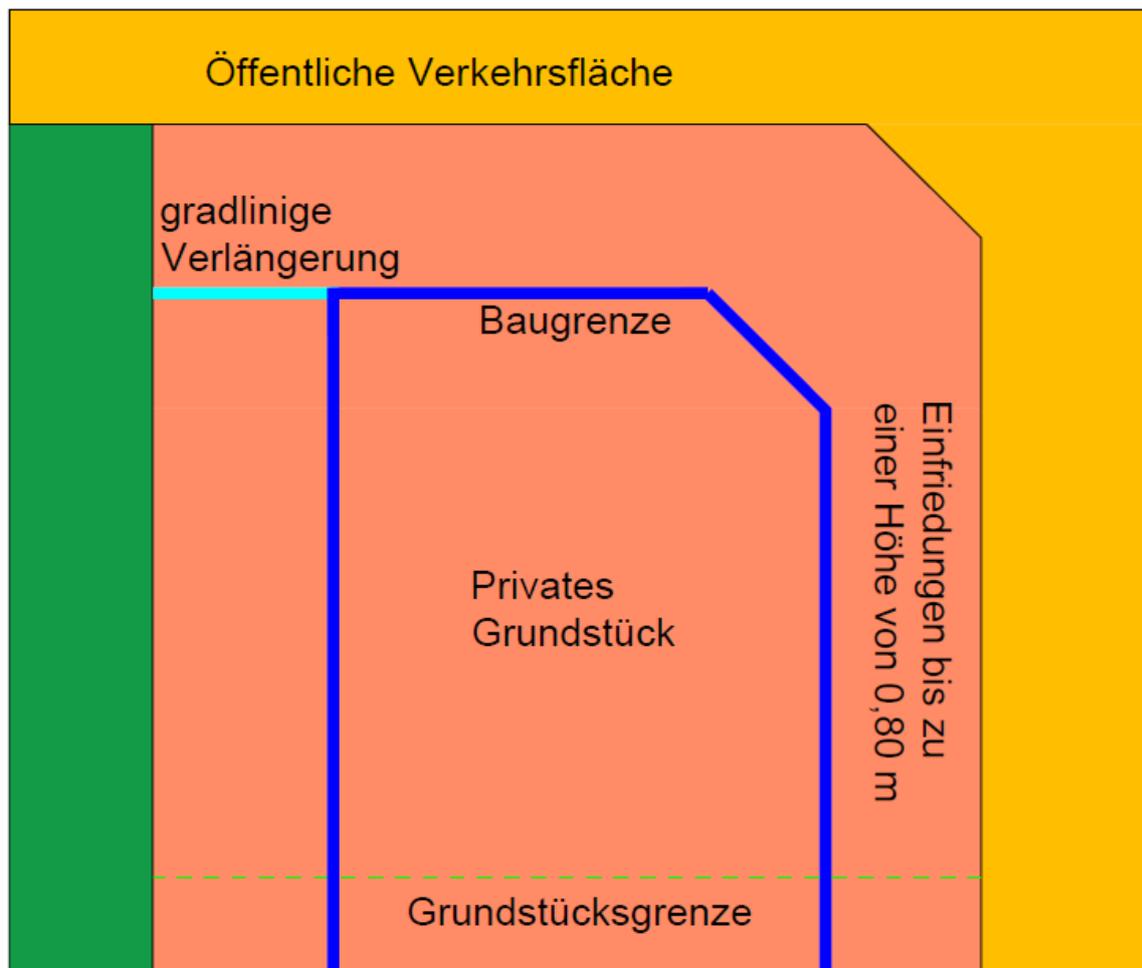
5.2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke, insbesondere zur Straßenseite zu begegnen, wird die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt.



Für die Einfriedung aller übrigen Grundstücksseiten gilt § 8 (8) S. 3 LBauO: „*Ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe zulässig.*“



Systemskizze Einfriedung

5.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.

Um den mangelnden Stellplatzkapazitäten im Plangebiet und der Umgebung Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen getroffen, die ein Minimum an Stellplätzen auf Privatgrundstücken im Plangebiet garantieren.

6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf Kapitel 8 „Umweltbelange“ verwiesen.



7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Hottenbach angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in einem Trennsystem sowie in einem Regenrückhaltebecken, das im südöstlichen Plangebiet vorgesehen ist.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Gas) soll über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Die Energieversorgung (Strom) soll über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

7.4 Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Abfallentsorgung grundstücksbezogen erfolgen. Dies ist mit dem Abfallentsorger rechtzeitig abzustimmen.

Die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug im Plangebiet ist gegeben.

7.5 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit den Versorgern rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

7.6 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser kann für 80 m³ in 2 Stunden gesichert werden.



8. Umweltbelange

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Sinne des § 13 b BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 b i.V.m. 13 a BauGB werden erfüllt:

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindliche Bebauungspläne bestehen nicht.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Voraussetzungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „Holzwieschen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Übergeordnete Planungen

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (ehem. Rhaunen) sieht für das Plangebiet aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor.



Gemäß § 13 Abs. 2 des Landesgesetzes über den Zusammenschluss der Verbandsgemeinde Herrstein und Rhaunen vom 3. September 2018 ist ein gemeinsamer Flächennutzungsplan zu erstellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das ca. 0,76 ha große Plangebiet grenzt östlich, nördlich und südlich an den Siedlungskörper (Wohnbebauung) der Ortsgemeinde Hottenbach. Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich eine als Dauergrünland genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Nördlich und südlich tangieren Wirtschaftswege das Plangebiet. Weiter westlich und südwestlich befinden sich weitere mehrere Hektar große landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet weist von Westen nach Osten ein Gefälle mit 7 % auf.

Das Plangebiet wird über die Hellertshausener Straße (K 65) erschlossen.

Die angrenzenden Hausgärten werden durch teils blickdichte Zäune, Hecken und Baumgruppen vom Plangebiet getrennt.

Das Plangebiet liegt in einem von Westen nach Osten abfallenden Gelände in einer Höhe von etwa 456-447,5 m ü. NN. in der Großlandschaft „Hunsrück“ in der „Idar-Soon-Pforte“.

Die Landschaft befindet sich klimatisch relativ geschützt umgeben von Kegeln und Kuppen in Plateaulage. Die Landschaft ist auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überformt. Die Ortsgemeinde ist in einem geringen Radius von Wäldern und Wiesen umgeben.

Geologie und Boden – Schutzgut Boden⁴

Bestand

Bodengroßlandschaft:	BGL der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Erosionsgefahr:	Zentral: keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung Südlich im Plangebiet für einen kleinen Teilbereich: sehr geringe Bodenerosionsgefährdung
Bodenart:	Zentral: Lehm Westlich: Sandiger Lehm
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial:	Erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m ³)

⁴ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9 Geoexplorer Boden Rheinland-Pfalz vom 21.09.2020



Der Boden stellt sich vor Ort als sehr homogen dar. Überwiegend sind lehmige Bodenarten vorhanden. Im Bereich des Dauergrünlandes bei einer überwiegend moderaten Geländeneigung von ca. 7 % besteht eine nur geringe Erosionsgefahr. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Westwalls“ des zweiten Weltkriegs. Das Vorkommen von Munition und militärischen Fundstücken kann nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Ein Vorhandensein von explosionsfähiger Munition aus dem zweiten Weltkrieg ist nicht auszuschließen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.

Anlagenbedingt:

Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Boden- und Biotopfläche. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.

Betriebsbedingt:

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes gehen folgende Auswirkungen einher:

- Kleinklimaänderung durch Versiegelungen (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit);
- erhöhtes Aufkommen von Oberflächenwasser durch Versiegelung;
- Emissionen (Lärm, Licht, Heizungen);
- fortgesetzte Überprägung des Landschaftsbildes.

Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen mit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch Gebäude und Erschließung.

Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Wiese mittlerer Standorte landwirtschaftlich genutzt. Von Westen nach Osten verläuft sowohl südlich als auch nördlich des Plangebiets ein Feldweg.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Rahmen von Bautätigkeiten kommt es temporär zu Versiegelungen über Lagerflächen.

Anlagenbedingt:

Das Wohngebiet und die errichteten baulichen Anlagen nehmen ca. 0,76 ha der bislang offenen Landschaft ein.

Betriebsbedingt:

Keine besonderen Auswirkungen.



Bewertung

Im Rahmen der Ausweisung eines Wohngebietes auf 0,76 ha Fläche kommt es zu einem entsprechenden Verlust von offener Landschaft. Mit den Festsetzungen wird eine landschaftsangepasste, aber gleichzeitig maximierte Flächenausnutzung erreicht.

Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser⁵

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der Rotliegenden Magmatite. Die Grundwasserbildung ist mit ca. 48-97 mm/a als gering zu bewerten. Die Grundwasserüberdeckung ist dabei mittel bis ungünstig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungszonen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das anfallende Niederschlagswasser versickert überwiegend auf den Grünflächen oder wird über randlich vorhandene Gräben abgeführt. Bei einer Begehung im Spätwinter nach anhaltend feuchter Witterung lief aus dem Plangebiet Wasser in die vorhandenen Gräben ab. Dies war im Mai bei einer erneuten Begehung nicht mehr der Fall.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Durch Baustraßen fällt Oberflächenwasser an, welches seitlich versickert wird. Im Rahmen anstehenden Grundwassers wird die temporäre Entwässerung von Leitungsgräben und Baugruben erforderlich.

Anlagenbedingt:

Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss. Dies erfolgt über ein geplantes Regenrückhaltebecken und eine verzögerte Einleitung in den nächsten Vorfluter (Vorfluter des Ebesbachs).

Betriebsbedingt:

Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank...), welche Auswirkungen auf Oberflächenwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung:

Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet in Hanglagen und der damit verminderten Aufnahme von Regenwasser eine mittlere Bedeutung. Der dokumentierte Wasserfluss nach einer Regenperiode legt eine Bedeutung als Durchflussbereich hangaufwärts liegender Wasserkörper nahe. Dies ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Für das Grundwasser ist aufgrund der geringeren Neubildung bei gleichzeitig mittlerer bis ungünstiger Überdeckung, eine geringe Bedeutung zu attestieren. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (6) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser

⁵ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 21.09.2020



(z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte, oder Sickergruben vorbei an der belebten Oberbodenschicht sind genehmigungspflichtig.

Die Planung sieht die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets mit anschließender Einleitung in den nächsten Vorfluter vor. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind entsprechend nicht erheblich.

Klima – Schutzgut Klima/Luft⁶

Bestand

Jahresniederschlag	800 - 950 mm
mittlere Tagesmitteltemperatur	7,5 – 10,0°C

Das Plangebiet befindet sich in moderater Hanglage mit Südostexposition und die Grünflächen dienen als kleinflächige Kaltluftproduktionsflächen, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Topographie nur für wenige Häuser Relevanz besitzt

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.
Anlagenbedingt:	Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.
Betriebsbedingt:	Das Wohngebiet wird Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch das Einführen von Versiegelungsflächen innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs. Aufgrund der Lage in einer Siedlungslücke werden keine extern eintreffenden Kaltluftströme in erheblicher Weise behindert. Insgesamt gehen geringe, für den Siedlungskörper nur sehr geringfügig klimawirksame Flächen verloren. Die vom erweiterten Siedlungskörper ausgehenden Emissionen durch Heizungen und Fahrzeuge sind ortsüblich und von keiner besonderen Relevanz. Es ist entsprechend insgesamt nicht von erheblichen Mehrbelastungen durch Emissionen und Aufheizung des Siedlungskörpers zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere/Biotope/Biologische Vielfalt

Biotoptypen/Pflanzen

Im Rahmen von Zwei Begehungen (Ende Februar 2020, Ende Mai 2020) wurde das Plangebiet aufgenommen. Es wird vollständig von einer relativ artenarmen, von Gräsern dominierten Wiese eingenommen. Stellenweise befinden sich größere Gruppen von Löwenzahn, einem Stickstoffzeiger. Vereinzelt sind auch typische Arten der Flachland Mähwiesen, wie Wiesenbärenklau und besonders im Norden der Wiese auch Pippau, zu finden.

⁶ <http://www.kwis-rlp.de/de/daten-und-fakten/klimawandel-vergangenheit/>, abgerufen am 21.09.2020



Die Wiese stellte sich bei den Begehungen dicht dar und war im Mai auf teils über 1 m Höhe aufgewachsen, dabei dominierten Arten wie Honiggras. Glatthafer als typische Charakterart der Flachland-Mähwiesen war wenig vertreten. Es handelt sich entsprechend nicht um einen nach §15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz geschützten Wiesentyp.



Übersicht Plangebiet (Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>)



Blick Richtung Osten über das Plangebiet



Blick Richtung Norden über die aufgewachsene Wiesenfläche



Nahaufnahme der Wiese



Auswirkungen

- Baubedingt:** Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt mittlerer-geringer Wertigkeit (Grünland).
- Anlagenbedingt:** Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der vorhandenen Biotope, es werden Gartenbiotope neu geschaffen.
- Betriebsbedingt:** Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung:

Das Plangebiet stellt sich relativ einheitlich dar, die vorhandenen Wiesenflächen weisen keine hohe Artenvielfalt auf. Es ist entsprechend nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen zu rechnen.

Tierwelt⁷

Für das Plangebiet wurde im September 2020 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, welche vorhandene Lebensräume mit den Lebensraumansprüchen von in der TK 6109 kartierten Arten abgleicht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund einer temporär erhöhten Bodenfeuchte der Bereich zwar für die Nahrungssuche verschiedener Charakterarten des Offenlandes geeignet ist, jedoch aufgrund der Lage in einer Siedlungslücke nicht mit Bruten zu rechnen ist.

- Baubedingt:** Es kommt durch Baumaschinen zu Emissionen von Schall, Staub und Abgasen, welche eine vergrämende Wirkung auf Tiere haben.
- Anlagenbedingt:** Der Verlust von Lebensräumen führt zu einer Verdrängung von Tieren.
- Betriebsbedingt:** Ausgehend vom Siedlungskörper kommt es zu Emissionen von Licht, Schall und Abgasen, welche vergrämend auf viele Tiere wirken.

Bewertung:

Eine mögliche relevante Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist unwahrscheinlich. Sonstige Tierarten finden im weiten Umfeld des Plangebiets gleichwertige Lebensräume.

Biologische Vielfalt

Bestand:

Die Wiesenflächen weisen keine besondere Artenvielfalt auf.

Auswirkungen

- Baubedingt:** Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.
- Anlagenbedingt:** Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen und damit zu einer starken Verringerung der Artenvielfalt.

⁷ Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bebauungsplan „Holzwieschen“, Büro Stadt-Land-plus, 56154 Boppard Buchholz, September 2020



Betriebsbedingt: Nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet ist mit der Entstehung von Hausgärten zu rechnen, welche eine im Mittel eher geringe bis mittlere Artenvielfalt aufweisen. Es bestehen Festsetzungen zu einer extensiven Bewirtschaftung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen.

Bewertung:

Durch die Planung wird es insgesamt zu einer Verringerung der biologischen Vielfalt im Plangebiet kommen.

Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“. Aufgrund der Lage in einer Siedlungslücke ist trotz Hanglage keine besondere Einsehbarkeit zur weiteren Umgebung hin feststellbar.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Aufgrund der begrenzten Fernwirkung und der Lage in einer Siedlungslücke ist nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von, in ihren Ausmaßen und ihrer Bauweise her, an die Umgebungsbebauung angepassten Wohngebäuden auszugehen. Konkrete Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet erfolgen in der Kategorie „Schutzgebiete und Schutzobjekte“.

Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flächendenkmals „Westwall und Luftverteidigungszone West“, dabei jedoch außerhalb dokumentierter oberirdischer Weltkriegsanlagen.

Auswirkungen

Baubedingt: Durch Bodenarbeiten können militärische Funde (Bauwerke, Waffen etc.) zutage treten.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Im Rahmen der Bodenarbeiten kann es zu Funden militärischer Art kommen. Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.



Schutzgut Mensch

Bestand:

In der nahen Umgebung des Plangebiets verlaufen die K65 unmittelbar südlich des Plangebiets und die K21 ca. 50 m nördlich, in beiden Fällen jedoch innerorts. Eine ortsnahe Erholung durch Spaziergänge und ähnliche Tätigkeiten wird entlang des Plangebiets weiter möglich sein. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Westwalls“ des zweiten Weltkriegs. Das Vorkommen von Munition und militärischen Fundstücken kann nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Ein Vorhandensein von explosionsfähiger Munition aus dem zweiten Weltkrieg ist nicht auszuschließen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt: Durch das Vorhaben wird in Hottenbach dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Betriebsbedingt: Vom Wohngebiet ausgehende Emissionen und auf diese folgende Immissionen sind wohngebietstypisch (Abgase aus Heizungen, Fahrzeugen, Schall von Anwohnern, Licht von Beleuchtungen ...).

Bewertung:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand:

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche. Die Planung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“. Der Schutzzweck wird in §3 Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ vom 1. April 1976 folgendermaßen beschrieben:

Das unter § 2 näher bezeichnete Gebiet wird unter Schutz gestellt, um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Der südlich angrenzende Vorfluter ist nicht in der Biotopkartierung verzeichnet. In diesen erfolgen keine Eingriffe.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine Auswirkungen.

Anlagenbedingt: Keine Auswirkungen.

Betriebsbedingt: Keine Auswirkungen.



Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten. Die kleinflächige Vergrößerung des Siedlungsbereichs von Hottenbach in Form eines landschaftsnagepassten Wohngebiets wird den Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft nicht in relevanter Art beeinflussen. Es befinden sich keine biotopkartierten Objekte im und um das Plangebiet. Die Planung vernetzter Biotopsysteme macht keine besonderen Aussagen.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Grün und -Ackerlandbewirtschaftung) geformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust von Teilen der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO ₂ bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: keine besonderen Wirkungen Mensch: in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung (Wiesen)
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser Klima: Verlust eines Temperatur- und Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffes Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen



Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
	Wasser: Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch: Stärkere Belastung durch höhere Klimareize
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: Keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: Keine spürbaren Wechselwirkungen Klima: Keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: Keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration
Mensch: menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: Klimatische Veränderungen Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds Wasser: Verschmutzung, Entnahme, Nutzung

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel sind nicht zu erwarten. Außengebietswasser wird durch einen Graben im Westen des Plangebiets gefangen und in das Regenrückhaltebecken des Plangebietes eingeleitet. Das Gebiet weist sonst keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf.

Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen.

8.3 Geplante Umweltmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Gräben sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierdurch wird im Bereich der Entwässerungseinrichtungen ein Habitat für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Im Plangebiet ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen um eine innere Durchgrünung zu gewährleisten. Die Arten sind dem Standort angepasst gewählt.

8.4 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 2.4 verwiesen.



9. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Hottenbach plant die Ausweisung eines neuen Wohngebiets auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Lage im Südwesten der Ortsgemeinde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage besteht dringender Bedarf nach weiterem Wohnraum in der Ortsgemeinde Hottenbach, da die noch wenigen Baulandpotenziale im Innenbereich, aufgrund der sich im Privateigentum befindlichen Grundstücke, nicht mobilisiert werden können.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand gewährleistet werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,76 ha mit geplanten sieben Bauplätzen und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (ehem. Rhaunen) sieht für das Plangebiet aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets, sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale, werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	Positiv, Schaffung von Wohnraum
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Biologische Vielfalt:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Fläche:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden:	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:	geringe Eingriffserheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierter Bereiche. (Ausgenommen Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randbereichen“-siehe S. 19 / 37)

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Gebäudehöhe, -gestaltung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m für Flachdächern insgesamt verträglich.



Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind insgesamt nicht erheblich. Zusammenfassend werden relativ artenarme Wiesenflächen auf ca. 0,76 ha zu Bauland umgewandelt.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist ausgeschlossen. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/cm-mh
BA Landschaftsarchitektur
Boppard -Buchholz, Dezember 2021

i.A. Dennis Behrami
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung