



Ortsgemeinde Hergenroth

Verbandsgemeinde Westerburg

1. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese“ und 3. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ gem. § 13 BauGB

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für die Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und die Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

März 2023

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges | 3 |
| 2. | Räumliche Lage und Erschließung | 4 |
| 3. | Planinhalte | 6 |
| 4. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 5. | Artenschutz..... | 7 |

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Die Ortsgemeinde Hergenroth plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese“ aus dem Jahr 2004 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Grabenstraße“ aus dem Jahr 1982, zuletzt geändert im September 1992. Die Geltungsbereiche grenzen unmittelbar aneinander an. Das Plangebiet beinhaltet Flächen der Flur 3 im Zentrum der Ortslage, westlich des Schafbaches, sowie westlich daran angrenzende Flächen der Flur 2, im Umfeld der Straße „Am Bahndamm“.

Im Rahmen der Änderungen werden die gestalterischen Vorgaben in Bezug auf die Einfriedungsfestsetzungen geändert und es entfallen die Vorgaben zu Dachformen. Zudem wird für den Teilbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht, was zu einer Anpassung der GRZ und der GFZ führt. Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Verkehrsinseln sowie weiteres Straßenbegleitgrün werden nicht mehr separat als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, ebenso entfallen die Geh-, Fahr- und Leistungsrechte innerhalb der Straßenflächen. Sie werden einheitlich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Eine Anlage von Inseln ist weiterhin innerhalb der Verkehrsfläche möglich. Ebenso sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in öffentlichen Straßenverkehrsflächen grundsätzlich gegeben. Die bisher dargestellte Freileitung im östlichen Plangebiet wurde inzwischen erdverkabelt und ist daher nicht mehr mit dem erforderlichen Schutzstreifen im Plan dargestellt. Alle weiteren Textfestsetzungen bleiben weiterhin unverändert gültig. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bleiben unverändert.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ hat die Ortsgemeinde Hergenroth einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 23.06.2021 gefasst. Ein Beschluss für die Erweiterung des Änderungsbereiches um die Flächen des Bebauungsplans „Große Wiese“ erfolgte am 30.11.2022.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Wille der Ortsgemeinde Hergenroth zur Aufstellung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ und „Große Wiese“ bestand vor allem darin, neue Baugrundstücke auszuweisen, um die Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken zu decken und die Eigenentwicklung der Gemeinde zu stärken. In der bisher gültigen Fassung sind Festsetzungen getroffen, die eine bauliche Nutzung des Baugebietes einschränken. Diese Festsetzungen sollen daher teilweise entfallen, um eine großzügigere Nutzung zu ermöglichen. Es entfallen die Festsetzungen zur Dachform und die Vorgaben zur Einfriedung werden geändert. Im westlichen Teilbereich „Große Wiese“ wird zudem eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht, um eine Angleichung an das angrenzende Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Große Wiese – Gartenstraße“ herzustellen, in dem ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist.

Die geplanten Änderungen bei den Einfriedungsfestsetzungen und zu den Dachformen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar und der planerische Grundgedanke

bleibt unverändert bestehen. Durch die Darstellung der Verkehrsinseln als Straßenverkehrsfläche und dem Wegfall der dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Verkehrsflächen erfolgt keine inhaltliche Änderung am bestehenden Bebauungsplan.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich u. a. um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist. Entsprechende Schutzgebiete sind im Planbereich und daran angrenzend nicht vorhanden. Die Bauflächen sind heute überwiegend bereits bebaut, beziehungsweise als Grünfläche oder gärtnerisch genutzt. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Regelung der entsprechenden Bauflächen mit Anpassung der Vorgaben zu Einfriedungen und Dachgestaltung, sowie der einheitlichen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 1. Änderung „Große Wiese“ und 3. Änderung „Große Wiese - Gartenstraße“ geführt.

2. Räumliche Lage und Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den Schafbach an, der die Ortslage durchquert. Es liegt im Norden von Hergenroth und weist eine Flächengröße von ca. 5,4 ha auf. Die Flächen erstrecken sich sowohl entlang der Straße „Am Schafbach“, der Straße „Große Wiese“, „Am Bahndamm“ und der „Bahnhofstraße“. Die Abgrenzungen der bisherigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne bleiben in ihrer Flächenausprägung unverändert erhalten. Im Osten, entlag des Gewässers, befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, an die weiter nördlich ein Regenrückhaltebecken anschließt. Diese Flächen werden unverändert übernommen. Auch die Kompensationsflächen westlich der Bahnstrecke bleiben unverändert. Die Abgrenzung des Plangebietes in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

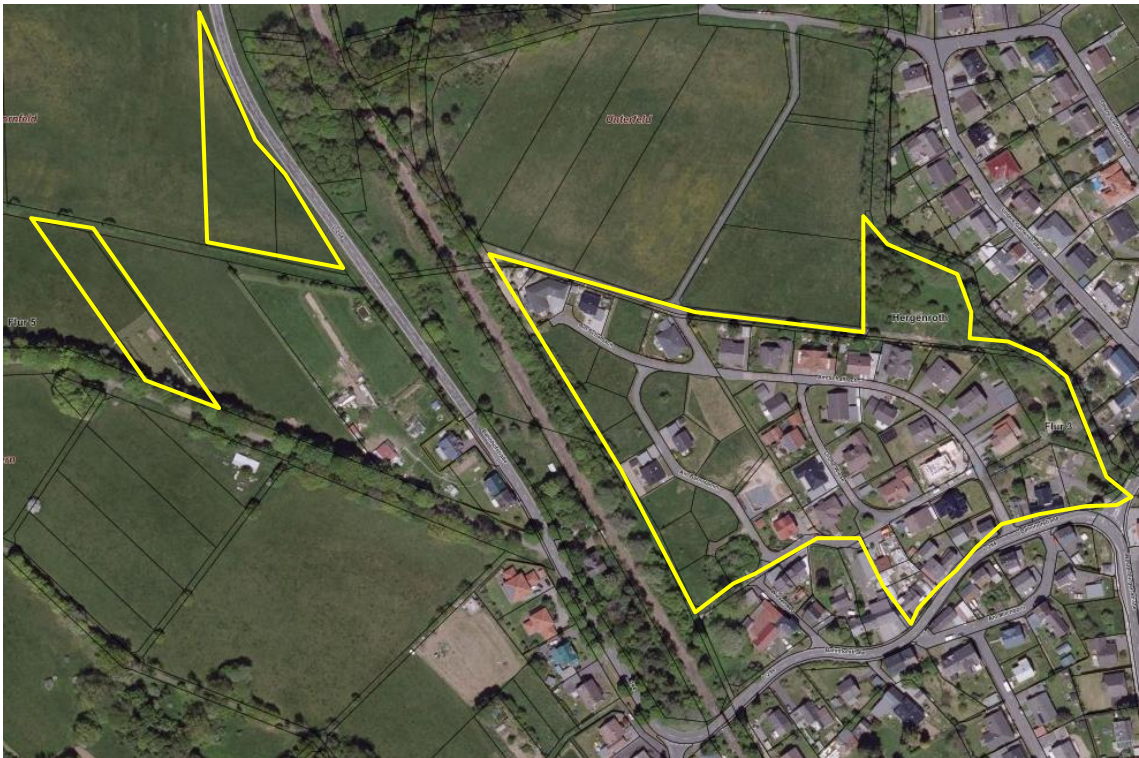


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches auf Luftbildbasis (LANIS, RLP)

3. Planinhalte

Der seit dem Jahr 1982 rechtskräftige Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ der Ortsgemeinde Hergenroth umfasst im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie kleinflächig im Süden auch Flächen die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind. Der im Westen angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ umfasst lediglich Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz auf einer öffentlichen Grünfläche, der über einen bestehenden Fußweg zu erreichen ist. Im Norden geht die Grünfläche in ein Regenrückhaltebecken über. Westliche der „Bahnhofstraße“ sind in zwei Teilflächen Kompensationsflächen für die Baugebiet ausgewiesen.

Im Bereich der Bauflächen „Große Wiese – Gartenstraße“ werden als Maß der baulichen Nutzung eine offene Bauweise mit maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Für alle Flächen gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zudem nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Diese Festsetzungen werden unverändert in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ soll zusätzlich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Hierzu erfolgt zusätzlich eine Anpassung der bestehenden Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 bestehen, die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 0,6 erweitert.

Im Rahmen der sonstigen Festsetzungen sind in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen lediglich die Dachformen Satteldach und Walmdach zugelassen. Diese vorgegebene Gestaltung in Bezug auf die Dachform entfällt vollständig, ebenso wie die festgelegten Vorgaben zur Dachneigung. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und sonstiger technisch notwendiger Aufbauten nicht zulässig.

Die Einfriedungen werden auf lebende Hecken oder Holzzäune entlang öffentlicher Wege und Straßen mit einer max. Höhe von 1,80 m beschränkt, sofern keine Sichtfelder im Bereich der Verkehrsflächen beeinträchtigt sind. Im Bereich der von Sichtflächen betroffenen Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Alle weiteren Festsetzungen in Bezug auf die Einfriedungen entfallen.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die Anpassung der zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt im Bereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6. Die Grundflächenzahl bleibt weiterhin unverändert bestehen. Im angrenzenden Geltungsbereich „Große Wiese – Gartenstraße“ werden die bestehende GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 weiterhin unverändert festgesetzt. Die Gesamtfläche der Baufläche wird dabei im Geltungsbereich nicht verändert. Eine Erhöhung der möglichen Mehrversiegelung von Flächen entsteht daher gegenüber der ursprünglichen Ausweisung

nicht. Alle weiteren Änderungen bezieht sich lediglich auf gestalterische Aspekte der vorhandenen Bauflächen. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter. Auch erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

5. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, sind in allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie sind daher auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu beachten.

Das Plangebiet wurde daher auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Dies erfolgte durch Ableitung von potentiellen Artvorkommen auf der Grundlage der Biotopausstattung und der vorhandenen Habitatstrukturen in Verbindung mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes. Es wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine innerörtliche Lage im Randbereich der Ortslage von Hergenroth aus. Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut oder weisen siedlungsgeprägte Biotopstrukturen in Form von Nutzrasen, Siedlungsgehölzen oder Gärten auf.

Im Plangebiet sind folgende typische siedlungsbewohnende Vogelarten zu erwarten:

Amsel (*Turdus merula*), Nahrungsgast
Bachstelze (*Motacilla alba*), Nahrungsgast
Blaumeise (*Parus caeruleus*), Brutvogel
Buchfink (*Fringila coelebs*), Brutvogel
Elster (*Pica pica*), Nahrungsgast, Brutvogel
Grünfink (*Chloris chloris*), Brutvogel
Hausrotschwanz (*Passer domesticus*), Brutvogel
Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel
Kohlmeise (*Parus major*), Nahrungsgast, Brutvogel

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet von typischen Arten des Siedlungsbereiches als Nahrungshabitat und Brutgebiet genutzt. Der Hausrotschwanz, die Bachstelze und der Haussperling brüten überwiegend an oder in Gebäuden. Diese bleiben erhalten.

Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen sind aufgrund der Habitat- ausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Es fehlen geeignete Wiesenflächen für das Vorkommen von Moorbläulingen im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Zauneidechse oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind folgende Vorgeben zu beachten:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes von Oktober bis Ende Februar.

Insgesamt werden daher durch die 1. Änderungen des Bebauungsplanes „Große Wiese“ und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ keine Verbotstatbestände nach artenschutzrechtlichen Vorgaben ausgelöst.