

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ in Höhn

Westerwaldkreis
Gemarkung Höhn-Urdorf
Flur 50
Flurstücke 10/10, 11/5, 11/9, 36/4, 45/101

Inhaltsverzeichnis:

Einleitung, Planerfordernis

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung
Geltungsbereich Plangebiet
Umweltverträglichkeit und bauleitplanerisches Verfahren
Übereinstimmung mit den Zielen der Gemeindeentwicklung
Schutzgebiete / Artenschutz

Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB

Grundsätze des vorliegenden Bebauungsplans
Planungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen
Landespflegerische Festsetzungen
Hinweise
Flächenbilanz

Anlagen

Datum: 05.07.2023

1.0 Einleitung, Planungserfordernis

1.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Gemeinderat Höhn hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ in Höhn für den Bereich des bisherigen Sportplatzes zu ändern.

Anlass ist die erklärte Absicht des Eigentümers Heinrich-Haus gGmbH, auf diesem Gelände die vorhandene Wilhelm-Albrecht-Schule zu erweitern und ergänzende Gebäude und Anlagen zu verwirklichen. Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage ist die Schulerweiterung erforderlich, wobei die räumliche Nähe zur vorhandenen Schule die wichtigste Voraussetzung hinsichtlich der Organisation des zukünftigen Schulbetriebs, aber auch für die Förderung durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) ist. Daher bot sich der Ankauf dieser Fläche durch die Heinrich-Haus gGmbH an, nachdem die Verbandsgemeinde Westerburg in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Grundschule Höhn keinen weiteren Bedarf am Schulsportplatz aufzeigte.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen vor allem die rechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einen Architektenwettbewerb bzgl. der Schulerweiterung und deren anschließende Umsetzung geschaffen werden.

Welche weiteren, ergänzenden Einrichtungen und Gebäude auf dem Gelände entstehen sollen, wird von der Heinrich-Haus gGmbH nach und nach entsprechend dem Bedarf entschieden. Somit ist es nicht möglich, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans alle zukünftigen Gebäude mit ihrer Nutzung auf dem Gelände festzulegen. Die einzelnen Einrichtungen sollen dabei entsprechend ihrer Funktion in eine begrünte Gesamtanlage integriert werden.

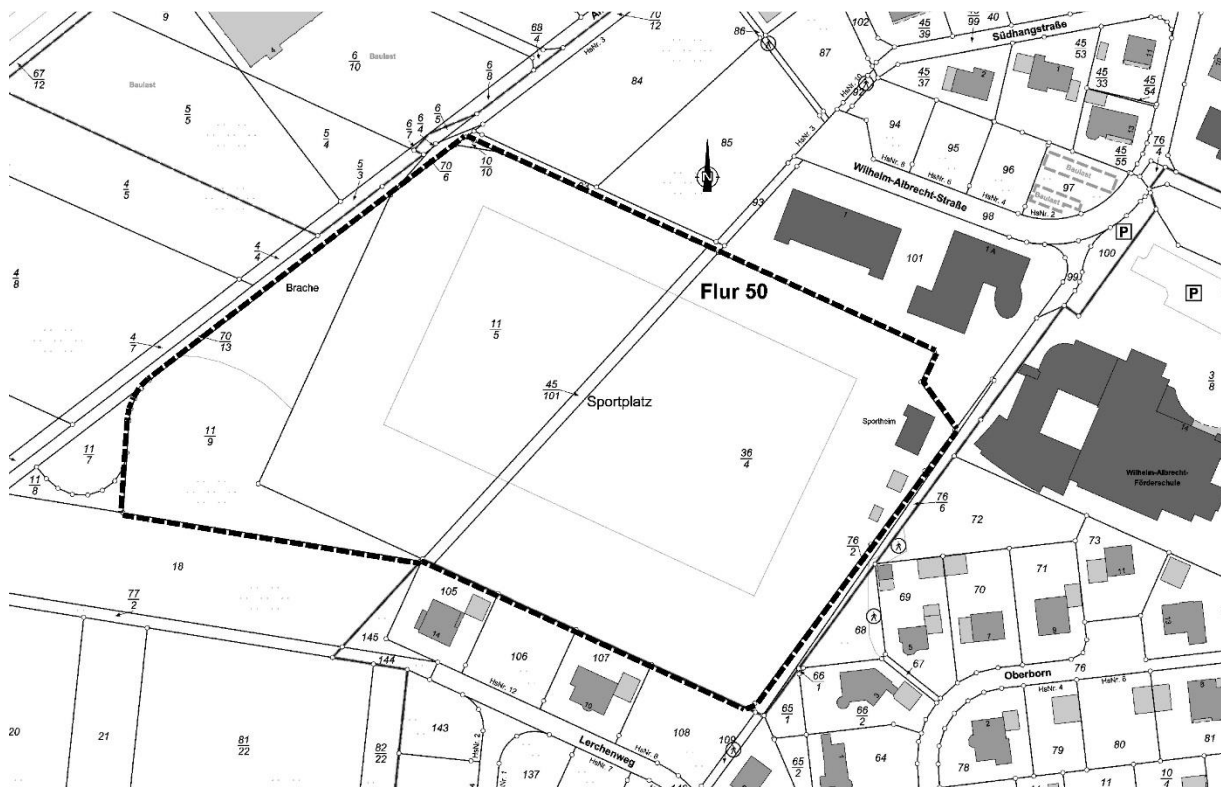
Das spezielle Gesamtkonzept der Heinrich-Haus gGmbH soll gewährleisten, Menschen mit Handicap auf Wunsch in jeder Lebensphase zu begleiten, vom Kind bis in hohe Alter. Dies umfasst vielfältige Nutzungen, die in der direkten Umgebung teilweise bereits verwirklicht wurden: integrativer Kindergarten, Tagesbetreuung und Tagesförderstätten, Förderschule, Therapieangebote und medizinische Versorgung (MVZ), Ausbildung in verschiedenen Einrichtungen, Verwaltung und Dienstleistung.

Es werden Gebäudestrukturen in exponierter Lage entstehen, umgeben von vorhandener Bebauung und eingefasst durch den vorhandenen Baumbestand der umgebenden Böschungen. Das Änderungsgebiet rundet die vorhandenen Siedlungsstrukturen zur offenen Landschaft hin ab.

1.2 Geltungsbereich Plangebiet:

Der Geltungsbereich umfasst alle Flurstücke, die im Besitz Heinrich-Haus gGmbH sind und somit für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur Verfügung stehen: Gemarkung Höhn-Urdorf, Flur 50, Flurstücke 10/10, 11/5, 11/9, 36/4, 45/101, Gesamtfläche: 30.564 qm. Das Plangebiet wird westlich durch die Straße „Am Gewerbepark“ begrenzt. Nördlich schließt eine Mischgebietsfläche, bebaut mit Einrichtungen der Heinrich-Haus gGmbH an (betreutes Wohnen und MVZ). Nordöstlich liegt die bestehende Wilhelm-Albrecht-Schule, östlich und südlich erstrecken sich Wohn- und Mischgebiete, größtenteils mit Wohnnutzungen.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ab, wobei die ehemalige Sportplatzfläche als ebene Fläche hälftig durch Abgrabung und Aufschüttung des ursprünglichen Geländes angelegt wurde.



1.3 Umweltverträglichkeit und bauleitplanerisches Verfahren

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Anlage 1 zum §3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Hierzu gehören Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach §1a II Nr. 3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht.

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ umfasst eine Gesamtfläche von 30.564 qm. Hiervon entfallen auf die Ausgleichsflächen (Ordnungsbereich „A“) 4.369 qm, die Erhaltungsflächen (Ordnungsbereich „B“) 8.308 qm und die Netto- Sondergebietsfläche 17.694 qm. Die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl wie folgt:

Auf die GRZ anrechenbare Sondergebietsfläche: $17.694 \text{ qm} \times 0,6 = 10.616 \text{ qm}$. Diese maximal überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem o.g. Maximalwert.

Eine UVP-Pflicht besteht für das Vorhaben nicht.

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ergeben sich seit dem 01.01.2007 für die Gemeinden neue Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB). Diese sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ der Gemeinde Höhn handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Im vorliegenden Bebauungsplanänderungsgebiet ist eine Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von 10.616 qm zulässig.
- Auf Grundlage der Ergebnisse des Fachbeitrags Naturschutz ist nicht zu unterstellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) vor. (Siehe Fachbeitrag Naturschutz S. 25).

Es handelt sich hier nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Laut dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Punkt 18.8, ist eine Vorprüfung im Einzelfall ebenfalls nicht erforderlich, da die im Änderungsgebiet festgesetzte Größe der Grundfläche weit unter 20.000 qm liegt.

Im Änderungsgebiet sind sämtliche, in §13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß §13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Demnach wird vorliegend von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht 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 und von der Überwachung gemäß §4c BauGB abgesehen.

Die Inanspruchnahme von geringen Flächen im Bereich der nördlichen und westlichen Böschung wird gemäß Bebauungsplanfestsetzungen auf Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz durch Neuanpflanzungen auf dem Gelände kompensiert.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg vom Juli 2005 ist das Änderungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ ausgewiesen. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§17-23 und 25 LNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Gemeindegebietes

Die Entwicklung des Plangebietes und Schaffung von Baurecht für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Heinrich-Hauses ist erklärtes Ziel des Gemeinderates. Die Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Maßnahme zur Deckung der vorhandenen Nachfrage und des prognostizierten Bedarfs. Sie fördert die schulische Ausbildung, Teilhabe und Integration behinderter Menschen.

Eine integrierte städtebauliche Überplanung des Gebietes unter Berücksichtigung der Abhängigkeiten zur direkten Umgebung werden von der Bauleitplanung aufgegriffen und einer Lösung zugeführt.

Die Nutzung als sonstiges Sondergebiet „SO Schule und ergänzende Nutzungen“ steht nicht im Widerspruch zur umgebenden Bebauung.

1.5 Schutzgebiete / Artenschutz

Es wurde ein Fachbeitrag Naturschutz mit Artenschutzprüfung als Potentialabschätzung in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Fachbeitrags wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden.

Naturschutz:

Ausgewiesene europäische Schutzgebiete gemäß Natura 2000 liegen in deutlicher Entfernung und sind zudem durch vorhandene Trassen vom Änderungsgebiet getrennt, sodass hier keine Betroffenheit besteht.

Die Ausweisungen von Landschaftsschutzgebieten in der Umgebung sind ebenfalls nicht betroffen. Auch liegen weder geschützte Biotope noch ausgewiesene Flächen der Biotopkartierung im Bereich des Änderungsgebietes. Die nächstgelegenen kartierten Biotope liegen in einer Entfernung von rund 1 km.

Eine negative Beeinflussung der Biotope und Natura 200 Gebiete durch die Planung/Änderung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Hochwasserschutz:

Das Änderungsgebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§83 Abs. 1 u. 2 LWG).

Starkregen:

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Bereich von Gefährdungsbereichen bei Starkregenereignissen (gemäß Gefährdungsanalysen mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen).

2.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB

2.1 Grundsätze des vorliegenden Bebauungsplans

Bodenordnungsmaßnahmen

Die vorliegende Planung bedarf keiner gesonderten Bodenordnung, da die gesamte Fläche im Eigentum der Heinrich-Haus gGmbH ist.

Kosten/Finanzierung

In einem städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass der Eigentümer des Plangebietes sämtliche mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten übernimmt. Die Erschließungsstraße für das Plangebiet bleibt dauerhaft Privatstraße, sodass für die Erschließung keinerlei Kosten für die Gemeinde Höhn entstehen.

Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Gewerbepark“, da eine Erhöhung der Verkehrsbelastung der Zehntgrafstraße nicht akzeptabel ist. Dies gilt bereits für den Baustellenverkehr.

Die Erschließung innerhalb des Änderungsgebietes erfolgt über die geplante, neu auszubauende Anbindung an die Straße „Am Gewerbepark“. Die Anbindung sowie die interne Erschließungsstraße wird als Privatstraße mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet erstellt. Die Wendekreise werden ausreichen groß dimensioniert für Müllfahrzeuge, Feuerwehr usw.

Die Lage der Anbindung ist so gewählt, dass möglichst geringe Geländeänderungen notwendig sind. Die neue Erschließungsstraße wird aus wirtschaftlichen Gründen auf das vorhandene Gelände aufgebaut.

Da die Gebäudeform für die Schulerweiterung erst nach der Durchführung des vorgeschriebenen Architektenwettbewerbs feststeht und die Anordnung der ergänzenden Gebäude erst nach und nach entwickelt wird, kann die Lage der privaten Erschließungsstraße nicht in der Plangrundlage festgesetzt werden.

In der Fußwegverbindung von der Wilhelm-Albrecht-Straße zum Lerchenweg verlaufen alle für das Änderungsgebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, sodass das Gebiet als voll erschlossen angesehen werden kann.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Rohrnetz der VG-Werke Westerbürg. Dabei ist vom Maßnahmenträger der Nachweis zu führen, dass für das Gebiet des Bebauungsplans das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

Das gesamte Gebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal im öffentlichen Fußweg ist auf dem Gelände vorhanden. Die anfallenden Schmutzwässer werden an die Ortskanalisation abgeführt und in die Kläranlage geleitet. Dabei ist vom Maßnahmenträger ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass die vorhandenen Kanalleitungen in der Lage sind, die zusätzlich anfallenden Abwässer aus dem Bebauungsplangebiet schadlos aufzunehmen. Fremd- und Hangwasser darf dem Kanalsystem der VG-Werke Westerbürg nicht zugeleitet werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet oder breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Für die Herstellung der Anlagen und die Ableitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken ist von den Verbandsgemeindewerken Westerbürg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der SGD Nord, Außenstelle Montabaur, zu beantragen. Die bautechnische Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der Anlagen obliegen den VG-Werken Westerbürg.

Plankonzeption /Planungsziel

Aufgrund eines stark gestiegenen Bedarfs ist eine Erweiterung der vorhandenen Wilhelm-Albrecht-Förderschule dringend erforderlich, wobei die räumliche Nähe zur vorhandenen Schule die wichtigste Voraussetzung hinsichtlich der Organisation des zukünftigen Schulbetriebs, aber auch der Förderung durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungs-direktion) ist. Die Umnutzung der aufgegebenen Sportplatzfläche bietet sich daher an und ist hier sogar die einzig sinnvolle Lösung. Hier bestehen keine sinnvollen Planungs- bzw. Standortalternativen.

Ergänzend zur Schulerweiterung ist die Angliederung einer einzügigen Sporthalle geplant. Auch soll ein Kleinspielfeld mit Anlagen für Sport im Freien möglich sein. Für Lehrer und Betreuungspersonal werden entsprechend Stellplätze benötigt. In diesem Zusammenhang ist ein Parkdeck angedacht, um die für die Einrichtungen des Heinrich-Hauses benötigten Stellplätze flächensparend unterzubringen. Auf eventuell verbleibenden Bauflächen könnten Tagesbetreuungseinrichtungen oder Ausbildungswerkstätten entstehen.

Für die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes der Heinrich-Haus gGmbH ist ein flexibles Baurecht erforderlich, das die schrittweise Entwicklung und Anpassung an den sich entwickelnden Bedarf an Gebäuden und Nutzungen ermöglicht. Auch sollen dem erforderlichen, europaweiten Architektenwettbewerb bzgl. der Konzeption der Schulerweiterung genügend Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden. Daher ist das Baufeld weit gefasst, wobei die zulässige Bebauungsintensität durch die festgesetzte GRZ von 0,6 begrenzt wird.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die ebene, ehemalige Sportplatzfläche, die durch Böschungen mit Baumbestand eingefasst ist. Diese Eingrünung soll bis auf wenige Eingriffe erhalten bleiben, sodass die neuen Gebäudestrukturen trotz exponierter Lage vor zur offenen Landschaft hin eingebunden werden.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „SO Schule und ergänzende Nutzungen“ im Sinne des §11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 festgesetzt. Die ergänzenden Nutzungen umfassen: Sporthallen, Sportanlagen, Parkdecks, Ausbildungswerkstätten und Tagesfördereinrichtungen. Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage ist die Schulerweiterung erforderlich, wobei die räumliche Nähe zur vorhandenen Wilhelm-Albrecht-Schule wichtigste Voraussetzung ist.

02. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Den zukünftigen Bauherren wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Anordnung unterschiedlichster Nutzungen gegeben. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Flächen und Energie soll eine verdichtete Bebauung möglich sein.

Die vorhandene Grundstückgröße erlaubt die Festsetzung einer GRZ unterhalb der Obergrenze des §17 BauNVO für Sondergebiete. Eine aufgelockerte Bebauung des Gebietes soll so erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bedarf der Schulerweiterung mit Erweiterungsmöglichkeiten. Um eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Der Geländeschnitt zeigt die maximale Höhenentwicklung in Relation zu der vorhandenen Bebauung.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt.

03. Maximale Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 501,50 m ü.NN festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Umgebungsbebauung zu erreichen. Die Festsetzung ermöglicht den Bau von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 10 m über dem höchsten Punkt der bisherigen Spielfeldfläche. Im schematischen Geländeschnitt ist die maximale Höhenentwicklung von zukünftigen Gebäuden dargestellt.

04. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind abweichend von §22 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig, da eine Konzeption für die Schulerweiterung, d.h. eine sinnvolle und wirtschaftliche Anordnung der verschiedenen Funktionen im Schulgebäude, möglicherweise Gebäudelängen von über 50 m erfordert.

05. Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baugrenzen im Abstand von 4-7 m zu den Böschungen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet.

06. Stellplätze, Garagen und Carports

Hier soll bewusst ein hohes Maß an Flexibilität gegeben sein, um erforderliche und voneinander abhängige Nutzungen mit den erforderlichen Stellplätzen optimal zueinander platzieren zu können.

07. Nebenanlagen und Terrassen

Hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen und Terrassen soll bewusst ein hohes Maß an Flexibilität gegeben sein, um erforderliche und voneinander abhängige Nutzungen optimal zueinander platzieren zu können.

08. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt ausschließlich über eine geplante, neu auszubauende Anbindung an die Straße „Am Gewerbepark“. Die Anbindung bleibt Privatstraße und wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, mit einer Gesamtbreite von maximal 8,50 m festgelegt. Der Verlauf der internen Erschließungsstraße im „SO“ Gebiet

wird sich erst im Zuge der Planung ergeben, wobei die Straße privat bleibt. Daher muss die Verkehrsfläche im Bebauungsplan nicht ausgewiesen werden.

09. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es wurde folgende Standardfestsetzung aufgenommen:

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für die Bebauungsplanänderung wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage). Es wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B255 im Plangebiet verursacht werden, berechnet und beurteilt und es wurden Untersuchungen zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen angestellt. Des Weiteren wurden die Gewerbegeräuschimmissionen berechnet und beurteilt, die durch die Nutzung des benachbarten Gewerbegebietes innerhalb des Änderungsbereichs verursacht werden.

Außerhalb des Änderungsbereichs wurden an der bestehenden und geplanten schutzwürdigen Bebauung die Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Zusammenhang mit der Zusatzbelastung durch die neuen Nutzungen im Plangebiet ermittelt.

Durch den Straßenverkehr während der Tages- und Nachtzeit werden keine Beurteilungspegel im Plangebiet verursacht, die die Immissionsschutzvorgaben für dieses Gebiet überschreiten. Auch werden durch die gewerbliche Vorbelastung keine Beurteilungspegel im Plangebiet verursacht, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

An der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Änderungsgebietes werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die Beurteilungs- und Maximalpegel der in Abhängigkeit der Gebietseinstufung zulässigen Immissionsrichtwerte bezüglich der gewerblichen Gesamtbelastung nicht überschritten.

Nur im Falle des Neubaus eines Parkdecks im Plangebiet sind zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor Geräuschimmissionen des nächtlichen Parkverkehrs Schallschutzmaßnahmen in Form einer Teilverkleidung der Parkdeckfassade erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen können jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dimensioniert werden, wenn ein konkretes Bauvorhaben geplant ist.

Daher wurden bzgl. des Schallschutzes keine Textfestsetzungen aufgenommen, sondern es wurde der Hinweis ergänzt, dass die Einhaltung der Schallschutzvorgaben gemäß Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

2.3 Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst auf ein Minimum reduziert worden, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken.

Die Dachform wird nicht eingeschränkt um zeitgemäße Dachformen, auch zur optimalen Platzierung und Ausrichtung von Gebäudeteilen und Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Aufgrund der Einschränkungen bzgl. der zukünftig ausgewiesenen Wasserschutzzone IIIA werden unbeschichtete Metaldacheindeckungen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Bezüglich der Festsetzungen zu Einfriedungen bleiben die Vorgaben hinsichtlich der Materialwahl wie im umgebenden Bebauungsplangebiet bestehen, da diese das „ländliche“ Erscheinungsbild des alten Ortskerns prägen. Deshalb sind diese Einfriedungen im gesamten Plangebiet zugelassen. Die Notwendigkeit und Höhe von Einfriedungen ergeben sich im Änderungsgebiet aus den Nutzungen der einzelnen Gebäude und sind daher in den Textfestsetzungen nicht genauer festgelegt.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Bepflanzung der unbebauten und der nicht befestigten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen trägt zur Einbindung der Siedlungsflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient der Verbesserung des Kleinklimas.

Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze:

Flächenversiegelungen sind auf das „notwendige Maß“ zu beschränken.

2.4 Landespflegerische Festsetzungen

Private Grünflächen und Böschungflächen

Ordnungsbereich „A“

Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Ordnungsbereich „A“ werden für den Änderungsbereich übernommen. Zwar wurde die ehemals öffentliche Grünfläche an die Heinrich-Haus gGmbH veräußert, die Festsetzungen bleiben trotzdem unverändert bestehen.

Ordnungsbereich „B“

Die vorhandenen Gehölze der Böschungsbereiche rund um das ehemalige Sportplatzgelände sollen als Pufferzone zur angrenzenden freien Landschaft erhalten bleiben. Geplant sind geringfügige Eingriffe im Bereich der neuen Zufahrt zum Plangebiet und im Bereich einer möglichen Anbindung an die vorhandene Schule.

Die weiteren im Fachbeitrag genannten Schutzmaßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt. Die Festsetzungen und Hinweise tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung, sie tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei. Die Worst-Case-Betrachtung wird bis zum Schluss der Planung angewendet.

Die Mindestpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen trägt zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient der Verbesserung des Kleinklimas.

Hinweise

Es wurden diverse Hinweise ergänzt, wie sie dem aktuellen Planstand entsprechen. Sie 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.

Insbesondere die Hinweise zum Artenschutz sind auf der Grundlage des §44 BNatSchG und zu Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzzone IIIA sind zu berücksichtigen.

Baugrund

Bzgl. des Baugrunds sind für Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Gemäß einem Schreiben der Verbandsgemeinde Westerburg zum Thema „Bergbau“ ist auf Grundlage einer geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Kaiser Geotechnik vom 22.01.2018 im Bereich des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ kein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis erforderlich. (Siehe Anlage)

Im Umkreis des Plangebietes ist die untertägige Gewinnung von Rohstoffen bis 500 m dokumentiert. Für das Plangebiet ist kein untertägiger Abbau dokumentiert. Sollten dennoch Anzeichen auf einen Abbau von Rohstoffen vorgefunden werden, ist unverzüglich ein Gutachter einzuschalten.

Schallschutz:

Gemäß Schallschutzgutachten (siehe Anlage) sind im Falle des Neubaus eines Parkdecks im Plangebiet zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor Geräuschmissionen des nächtlichen Parkverkehrs Schallschutzmaßnahmen in Form einer Teilverkleidung der Parkdeckfassade erforderlich. Da diese Schutzmaßnahmen jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein konkretes Bauvorhaben dimensioniert werden können, wurde der Hinweis ergänzt, dass die Einhaltung der Schallschutzvorgaben gemäß Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Flächenbilanz

Flächenart	qm	%
Private Grünflächen, Ordnungsziffer „A“ Ausgleichsfläche (ohne Straße)	4.369	14,2
Private Grünfläche: Böschungflächen, Ordnungsziffer „B“	8.308	27,2
Ausgewiesene Verkehrsfläche: Privatstraße (Anbindung)	193	0,6
Nettofläche Sondergebiet (incl. späterer Privaterschließung)	17.694	58
Gesamtfläche Plangebiet	30.564	100

Höhn, den

.....
Ortsbürgermeisterin Karin Mohr

.....
(Siegel)

Anlagen:

- Historische Erkundung Altbergbau mit ingenieurgeologischer Stellungnahme des Ingenieurbüros Kaiser Geotechnik vom 22.01.2018
- Fachbeitrag Naturschutz mit Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro Klabautschke
- Schallschutztechnische Untersuchung, Gutachten Nr.5501, Schallschutz.biz, Dipl.-Ing. Armin Moll