Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Am Sportplatz“, II. Änderung

Begründung und Textfestsetzungen

Bearbeitungsstand : April 2016

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Eschelbacher Straße 33 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

A. Begründung

1. Verfahren und Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg hat in seiner Gemeinderatsitzung am 11.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ gefasst. Der Satzungsbeschluss, entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Basis der Ergebnisse der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2012.
Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“ sollen die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 14,6 ha großen Gewerbe-, Misch- und Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden. Die durch den Flächennutzungsplan nicht überplanten Teilflächen und geänderten Nutzungen werden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

In der Gemeinderatsitzung am 16.09.2013 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss, entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Basis der Ergebnisse der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2015.

Die Edeka- Gruppe plant in der Ortsgemeinde Höhn, Verbandsgemeinde Westerburg, die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² inklusive Shop-Flächen. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes um 500 m² Verkaufsfläche innerhalb der Gemeinde Höhn; der bestehende Markt hat eine Größe von ca. 1.100 m² Verkaufsfläche. Zur Realisierung des Einzelhandelsvorhabens ist eine Änderung der Flächenausweisung von einem Gewerbegebiet in eine Sonderbaufläche erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

In der Gemeinderatsitzung am 23.03.2015 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung

2.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Ortsgemeinde will in der Pflichterfüllung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen.
Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.

2.2 Planungsziele

2.2.1 Verzicht auf die Anlage des Kreisverkehrsplatzes Kreuzungsbereich B 255 und Umgestaltung / Anpassung des vorhandenen Linksabbiegestreifens im Bereich der Bundesstraße B 255. Im Aufstellungsbereich der Haupterschließungsstraße wird eine zusätzliche Aufstellspur angeordnet. Es werden durch dynamische Schleppkurvensimulationen die Nachweise geführt, dass ein einbiegender bzw. ein abbiegender Lastzug behinderungsfrei neben einem Personenkraftwagen fahren kann. Ebenso wird ein in die Bundesstraße B 255 einbiegender Lastzug die auf dem Linksabbiegestreifen wartenten Fahrzeuge nicht behindern.

2.2.2 Erschließung der direkt an den Sportplatz angrenzenden Grundstücke des Mischgebietes (MI1) und (MI2) durch eine 8,50 m breite Stichstraße in Verlängerung der Zehntgrafstraße mit Wendemöglichkeit und fußläufige Anbindung an die Erschließungsstraße zur B 255 durch einen 2,00 m breiten Fußweg.

2.2.3 Durch die vorgenannte Erschließung wird das Mischgebiet (MI1) zwischen Fußweg und nördlich angrenzender vorhandener Bebauung durch eine 6,00 m breite und ca. 30,00 m lange Stichstraße von der Südhangstraße aus erschlossen. Ein 2,00 m breiter Fußweg führt weiter vorbei an der Trafo-Station bis zur Erschließungsstraße zur B 255.

2.2.4 Für das Mischgebiet (MI2) wird aufgrund der Planungsabsichten der Betreiber des Seniorenwohnheims die Bauweise „abweichend“ festgelegt.

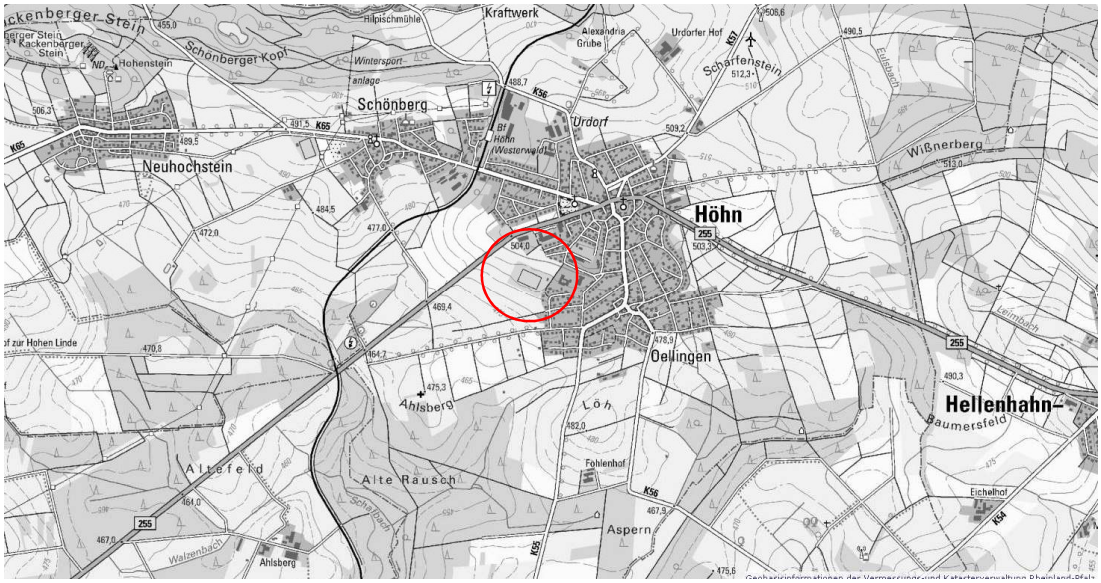
2.2.5 Die öffentliche Grünfläche zur Mischfläche (MI1) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich des Sportplatzes entfällt und wird durch einen Fußweg als Verbindung zwischen Zufahrt Sportplatz und Erschließung Baugebiet ersetzt.

2.2.6 Die Baugrenze des allgemeinden Wohngebietes (WA) im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird bis zur WSZ II zurückgenommen. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung für Natur und Landschaft (Kompensation) ausgewiesen.

3. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Höhn, 500 m ü. NN. als Großgemeinde an der B 255 zwischen den Städten Bad Marienberg, Westerburg und Rennerod gelegen, ist mit rund 3200 Einwohnern in den Ortsteilen Höhn, Neuhochstein, Oellingen und Schönberg die zweitgrößte Gemeinde im Westerburger Land. Die Gemeinde übernimmt auf vielen Gebieten zentralörtliche Funktionen, insbesondere im Bereich des Handels und der Dienstleistungen sowie im Bereich des Schulsektors.

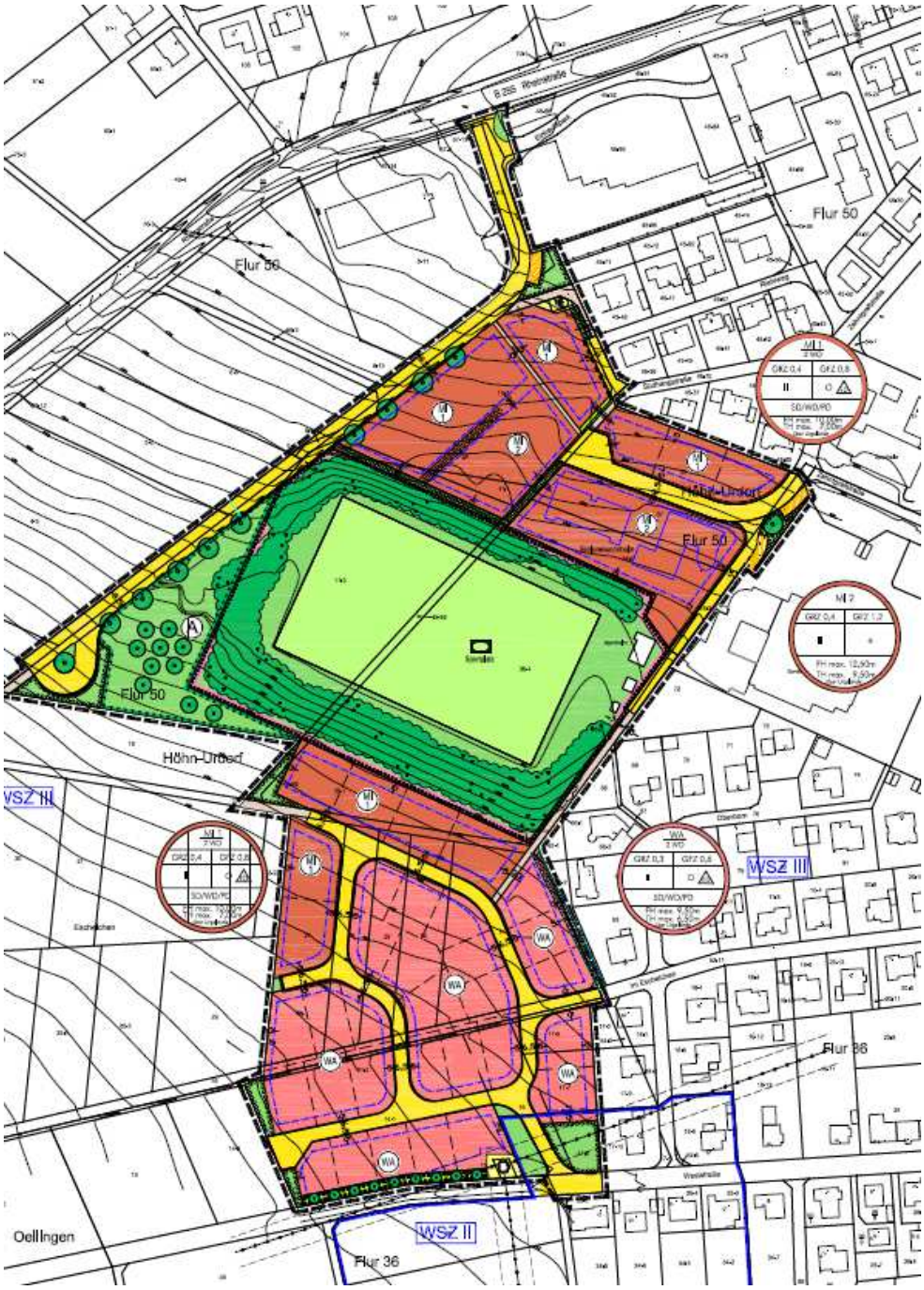


Übersichtsplan : ohne Maßstab

3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich grenzt auf einer Länge von ca. 600 m an den westlichen, bebauten Ortsrand, begrenzt durch die Bebauungen an den Erschließungsstraßen „Riehlweg“, „Südhangstraße“, „Zehntgrafstraße“, „Schule“, „Oberborn“, „Eschelchen“ bis zur Gemeindestraße „Weststraße“. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die geplante Haupterschließungsstraße am Wirtschaftsweg Flur 50, Flurstück 70/9, die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes Flur 50, Flurstück 18, die östlichen Grenzen der Flurstücke 88/22, 26 und 14/2 in der Flur 32. Die südliche Grenze bildet der Wirtschaftsweg Flur 36, Flurstück 55.

Im Norden bildet die Anbindung der geplanten Haupterschließungsstraße an die Bundesstraße B 255 entlang der westlichen Grenze des vorhandenen Einkaufparks die Geltungsbereichsgrenze. Das Plangebiet beschreibt eine Fläche von 8,25 ha. Die Fläche besteht zum größten Teil aus mäßig intensiv genutzten Wiesen mittlerer Standorte, zum Teil auch aus Feuchtwiesen. Hinzu kommen Gebüsche, Baumreihen, Einzelgehölze, Gräben und Raine. Das Baugebiet liegt in den Wasserschutzzonen II und III.



Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. .5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. Auf den gesamten Flächen des Geltungsbereiches ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Übersichtsplan / Luftbild : ohne Maßstab

Der Geltungsbereich gliedert sich folgendermaßen:

Mischgebietsfläche (MI1)	ca. 12.440 qm
Mischgebietsfläche (MI2)	ca. 7.120 qm
Allgemeindes Wohngebiet (WA)	ca. 16.840 qm
Verkehrsflächen, Straßen	ca. 10.450 qm
Verkehrsflächen, Fusswege	ca. 750 qm
Verkehrsflächen, Parkplatzflächen	ca. 90 qm
Sportplatzflächen	ca. 26.480 qm
Private Grünflächen	ca. 530 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.800 qm
Gesamtfläche	ca. 82.500 qm

4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Abwägung der Landespflegerischen Belange

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 auch 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 § 3 c (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. Die Wohnbauflächen im Plangebiet „Am Sportplatz“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 82.500 qm. Hiervon entfallen auf das allgemeine Wohngebiet (WA) ca. 16.840 qm, auf die Mischgebietsfläche (MI1) ca. 12.440 qm und auf die Mischgebietsfläche (MI2) ca. 7.120 qm.
Die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächen zahl wie folgt:

im allgemeinen Wohngebiet	16.840 * 0,30	= 5.052 qm
im Mischgebiet (MI1)	12.440 * 0,40	= 4.976 qm
im Mischgebiet (MI2)	7.120 * 0,40	= 2.848 qm

In der Summe ergibt sich eine maximale überbaute Grundfläche von ca. 12.876 qm. Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.
Die landespflegerischen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Wohnbebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

In Anpassung an die angrenzende Bebauung der Ortslage Höhn ist es vorgesehen, die geplante Siedlungserweiterung, als ein allgemeines Wohngebiet (WA) und zwei Mischgebiete (MI1) und (MI2) mit unterschiedlichen Festsetzungen zu entwickeln.
Für die Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der jetzigen Eigentümerstruktur ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB erforderlich.
Um den Wohncharakter des allgemeinen Wohngebiets (WA) zu festigen bzw. nicht zu gefährden und damit Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dies insbesondere auch deshalb, da die Ortsgemeinde in erster Linie den vorherrschenden, dringenden Wohnbedarf decken möchte. Gleichzeitig soll jedoch in Höhn auch die Möglichkeit bestehen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke und auch (im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs notwendige) Betriebe des Beherbergungsgewerbes anzusiedeln.

5.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In Anpassung an die angrenzende Bebauung der Ortslage Höhn ist es vorgesehen, die geplante Siedlungserweiterung als ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO und die Mischgebiete (MI1) und (MI2) entsprechend § 6 Bau NVO zu entwickeln.

Die Festsetzungen entsprechen den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig, da sie zum einen dem angestrebten Wohngebietscharakter im Plangebiet widersprechen und zum anderen aufgrund ihres teils großen Flächenverbrauchs sowie der mit ihnen verbundenen Auswirkungen (u.a. Verkehr, Lärm) städtebaulich mit den geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen nicht verträglich sind.
Weiterhin ist ein zusätzlicher Bedarf an Tankstellen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht gegeben, da durch die vorhandenen Tankstellen in dem naheliegenden Ortszentrum eine ausreichende Bedarfsdeckung besteht.
In den Mischgebieten (MI1) und (MI2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Teilgebiet (WA) wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 festgesetzt.
Im Teilgebiet (MI1) wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.
Im Teilgebiet (MI2) wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) trägt damit den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung, in dem die mögliche Versiegelung minimiert wird. Den künftigen Bauherren wird jedoch weiterhin ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben und eine Ausnutzung der Grundstücke analog, der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht und und damit ein Einfügen in das Umfeld erreicht wird.

5.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Teilgebiet (WA) wird die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.
Im Teilgebiet (MI1) wird die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 festgesetzt.
Im Teilgebiet (MI2) wird die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,6 begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren sich damit die Festsetzungen an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Umfeld und der auf dieser Rechtsgrundlage errichteten Wohnbebauung. Für die Mischgebiete (MI1) und (MI2) wird bedarfsorientiert die Bebauungsdichte mit 0,8 und 1,2 festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Teilgebiet (WA) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.
Im Teilgebiet (MI1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt
Im Teilgebiet (MI2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. drei begrenzt

In den angrenzenten Baugebieten / Ortslage wurden fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen errichtet. Die Höhenentwicklung und eine mögliche Ausuferung der Gebäudekubatur im Plangebiet soll über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Teilgebiete (WA), (MI1) und (MI2) gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Teilgebiet (WA)	max. Firsthöhe	= 9,50 m
	max. Traufhöhe	= 6,50 m
Teilgebiet (MI1)	max. Firsthöhe	= 10,00 m
	max. Traufhöhe	= 7,00 m
Teilgebiet (MI2)	max. Firsthöhe	= 12,50 m
	max. Traufhöhe	= 9,50 m

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand / Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Dachbegrenzungslinie.

5.2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Plangebiet mit den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Entsprechend der städtebaulichen Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind planungsrechtlich Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbstständigen Grundstück stehen. Im Mischgebiet (MI2) sind abweichend von § 22 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den geplanten Erschließungsstraßen festgelegt.
Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI1) werden in einem Abstand von 5,00 m

zur Haupterschließungsstraße (Anbindung an die B 255 – Rheinstraße) und zu den geplanten inneren Fusswegen mit 3,00 m festgelegt. Die Baugrenzen zur Erschließungsstraße „Verlängerung Zehntgrafstraße“ und zur vorhandenen Bebauung werden in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI1) zur Sportplatzfläche werden im Abstand von 3,00 m festgelegt.
Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI2) werden in einem Abstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße „Verlängerung Zehntgrafstraße“ und im Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße „Zum Sportplatz“ festgelegt. Die Baugrenzen zur Sportplatzfläche werden im Abstand von 3,00 m festgelegt.
Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich innerhalb der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen (Straßenflächen) durch Abstand der Baugrenzen zum Rand der öffentlichen Erschließung.
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 überschreiten.

5.2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet mit den Teilgebieten (WA) erfolgt die Erschließung der Flächen nach der vorliegenden Erschließungsplanung / Straßenplanung über die vorhandenen Gemeindestraßen „Im Eschelchen“ und „Weststraße“. Die Verkehrsflächenbreite wird mit einer Gesamtbreite von 6,50 m festgelegt.
Im Bereich der Mischgebietsflächen (MI1) und (MI2) erfolgt die Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Bundesstraße B 255 nach Vorgaben der vorliegenden, plangenehmigten Anbindungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL - Ausgabe 2012“. Im Aufstellungsbereich der Haupterschließungsstraße wird eine zusätzliche Aufstellspur angeordnet. Es werden durch dynamische Schleppkurvensimulationen die Nachweise geführt, dass ein einbiegender bzw. ein abbiegender Lastzug behinderungsfrei neben einem Personenkraftwagen fahren kann. Ebenso wird ein in die Bundesstraße B 255 einbiegender Lastzug die auf dem Linksabbiegestreifen stehenden Fahrzeuge nicht behindern
Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen auf Wirtschaftswege ist nicht zulässig.

5.2.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen im Einmündungsbereich der Bundesstraße B 255, sind vom 3-m-Punkt in vorgegebener Richtungen mind. 70,00 m bzw. ortsausgangs 200,00 m von jeglicher sichtbehindern-

den Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5.2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der Geländetopographie ist beim Ausbau der Erschließungsstraßen in Teilbereichen mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen. Die Grundstücke sind jedoch auch im Bereich dieser Aufschüttungen und Abgrabungen noch ausreichend nutzbar, so dass auf die Festsetzung der betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen verzichtet wird. Im Bebauungsplan sind die Böschungsflächen des Bodenauf- und Bodenabtrages dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit sind die Lagepläne der Straßenplanung im Maßstab 1:250 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2.10 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Je Wohneinheit sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz. Mit der Einrichtung eines Stauraumes soll der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge auch vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden.
Garagen, Carports, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,0 m und bei Carports 3,0 m betragen.

5.2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Im Mischgebiet (MI1) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die negativen möglichen Auswirkungen der Verkehrserzeugung weitestgehend gering gehalten.

5.2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Sicherung vorhanderner und neuer Leitungen werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen Festsetzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von 3,00 m definiert.

- Sicherung der vorhandenen Mischwasserkanalleitung in der Flur 50, Flurstück 31 entlang des Flurstückes 65/2
- Sicherung der geplanten Regen- und Schmutzwasseranschlußleitungen in der Flur 50, Flurstück 10/8, 11/1 und 11/6 zwischen den Teilflächen der Mischgebiete (MI1) und (MI2) parallel zur Haupterschließungsstraße (Anbindung an die Bundesstraße B 255)

Die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Hofflächen sind in diesem Bereich jedoch zulässig. Weiterhin sollen im Bereich von geplanten Leitungstrassen zum Schutz vor Leitungsschäden nur flachwurzelende Gehölze verwendet werden.

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

Das Schalltechnische Gutachten des Büro Pies, 56154 Boppard, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Schallschutz der unterschiedlichen Nutzungen untereinander beruht auf den Abstandsflächen.
Die Teilflächen (MI1) und (MI2) grenzen in südwestlicher Richtung an ein vorhandenes Sport- und Freizeitgelände.
Als Ergebnis der „Schalltechnischen Untersuchungen“ zum Bebauungsplan wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einhaltung der Immissionswerte in den angrenzenden Mischgebieten festgelegt, dass auf dem angrenzenden Sportgelände sonntags nur ein Fußballpunktspiel stattfinden darf.

5.2.14 Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des mit „*Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Stollen Alexandria“ in den Gemarkungen Bach, Pfuhl, Hof, Stockhausen-Illfurth, Eichenstruth, Fehl-Ritzhausen, Großseifen, Hahn, Neuhochstein, Schönberg, Höhn-Urdorf, Oellingen, Ailertchen, Pottum und Hellenhahn“* der Bezirksregierung Koblenz vom 08.12.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 22.12.2014, neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.

Da sich das geplante Baugebiet in einem sehr sensiblen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage befindet sind bei den geplanten Bauvorhaben alle Auflagen, Beschränkungen Verbote und Gebote dieser Rechtsverordnung einzuhalten.

5.2.15 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

5.2.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Öffentl. Grünflächen / Ausgleichsflächen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen im Planbereich werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche), sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ausgleichziele auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Entwicklungsziel:
extensiv genutzte Wiesen / Weiden mit wechselnden Standortverhältnissen

Pflegemaßnahmen:
Die nachfolgend beschriebenen Pflegemaßnahmen werden zur Erhaltung des Wiesencharakters notwendig und sollen eine Sukzession der Flächen, die über Verbuschungsstadien bis zu einer Bewaldung führen würde, vermeiden, sowie die bereits vorhandene landespflegerische Wertigkeit als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten, bzw. optimieren. Das Entwicklungsziel auf diesen Flächen ist eine extensiv genutzte Wiesen mit mittleren bis frischen und feuchten Standortverhältnissen.

Folgende Faktoren sind bei der Bewirtschaftung der Flächen einzuhalten:

- Auf eine Düngung der vorgenannten Flächen oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.
- Frühester Mahdtermin ist der 10. Juli. Daran anschließend können die Flächen ggfs. zur Beweidung extensiv genutzt werden.
- In der Zeit vom 1. November bis 10. Juli ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15. November bis 10. Juli nicht zu beweiden.

Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich 10 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen zu pflanzen. Entlang der Haupterschließungsstraße sind zur weiteren Kompensation und Einbindung in das Ortsbild hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung wie in nachfolgender Pflanzenliste aufgeführt und entsprechend der Platzierung im Bebauungsplan auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Der Stammumfang bei Bäumen I. Ordnung muss mindestens 16 – 18 cm, bei Bäumen II. Ordnung mindestens 14 - 16 cm betragen.

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume, I. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume, II. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 100-150

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher
Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches :

Als Kompensationsflächen werden von der Ortsgemeinde Höhn Teilflächen des Flurstückes 5/9, Flur 41, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a) bereit gestellt.
Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine sehr gute (eutrophe) Nährstoffversorgung auf. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ist der Flattergras - Hainsimsen - Buchenwald.

Entwicklungsziele und landespflegerische Maßnahmen der Kompensationsflächen:

Auf den vorgenannten Forst -Teilflächen sind die ehemaligen Fichtenbestände durch Windwurf entfernt worden und stehen als Blößen zur naturschutz - fachlichen Aufwertung zur Verfügung. In Abstimmung der Forstbehörde und mit der Unteren Naturschutzbehörde sind auf diesen Flächen insgesamt 180 Klumpenpflanzungen mit jeweils 40 Pflanzen folgender Baumarten aufzuforsten:

Berg - Ahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Wildkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Auf den nicht bepflanzten Flächen erfolgt die natürliche Sukzession mit Eberesche, Birke, und Weide.
Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist aktiv zurückzudrängen. Durch die Klumpenpflanzungen (Initialpflanzung) und folgende Sukzession auf den verbliebenen Blößen wird sich ein natürlicher Laubwald entwickeln.

5.2.17 Öffentliche Grünflächen – Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Eingrünung und Einbindung des Mischgebietes und der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen zur freien Feldflur als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, festgesetzt und sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, (siehe Pflanzenliste 5.2.15) zu bepflanzen.

5.2.18 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen

(§ 135 a-c BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die

- öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes;
- auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche);
- Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches, Teilflächen der Flurstücke 1/2, 5 und 9, Flur 41, Gemarkung Höhn – Urdorf (im Plan / Planausschnitt mit B gekennzeichnet) in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a)

werden im Sinne des § 135 a-c BauGB allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet. 65 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 35 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

5.2.19 Privaten Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflenzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Verängerung der „Weststraße“, oberhalb des Wirtschaftsweges Flur 50, Flurstück 55, ist die vorhandene Baureihe zu erhalten.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LbauO)

6.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LbauO)

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur und um den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser zu genügen und auch modernere Bauformen zu ermöglichen, werden im Bebauungsplanbereich auf Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen betragen 15-45°.
Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Dies ermöglicht den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit.

6.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Mauern, Holz-, Maschendraht-, Stabgitterzäune und Hecken zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.
Für Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen in den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2) wird festgesetzt, das freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraße eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten dürfen. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig. Durch die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen, sollen Sichtbehinderungen der von den Baugrundstücken ausfahrenden Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum und damit auf andere Verkehrsteilnehmer vermieden werden.
Für Einfriedungen der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen in den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Freistehende Mauern sind nur in Verbindung mit Zaunanlagen zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,25 m betragen. An die Gebäude anschließende Mauern sind bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

Für den eindeutigen Höhenbezug werden Bezughöhenpunkte festgelegt.
Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstückgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

6.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten in den Teilgebieten (WA) und (MI1) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 400 qm Grundstücksgröße sind folgende Gehölze entsprechend Pflanzenliste zu 6.2.15 zu pflanzen:

(a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum
(b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume

Im Teilgebiet (MI2) sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.
Mit den Bauantragsunterlagen sind vorgesehene Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan (Maßstab 1:200 oder 1:100) darzustellen.

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 10 m sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 40 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

. Bei der Anlage von PKW - Stellplätzen sind je 10 Stellplätze ein Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, entsprechend Pflanzenliste 6.2.15 zu pflanzen. Die Vegetationsfläche für die Baumpflanzung ist entsprechend der Größe der Stellplätze anzulegen.

6.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei PkW - Stellpätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Transformatorenstationen, 20-kV-Frei/eitungen und 20-kV-Erdkabe/, 1-kV-Freileitungen und 1-kV-Erdkabe/ der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM). In der Planzeichnung sind die Versorgungsflächen der Transformatorenstationen, die 20-kV-Freileitungen mit 15 m breiten Schutzstreifen, beiderseits der Leitungsachse 7,5 m und die Erdkabel dargestellt.
Ein Teil der Stromleitungen werden zur uneingeschrankten Nutzbarkeit der neuen Grundstücke, unmittelbar nach Abschluss des Umlegungsverfahrens, mit der tiefbautechnischen Erschließung in öffentliche Flächen erdverlegt und anschließend demontiert. Bis zur Demontage sind diese zu dulden, sodass Bauvorhaben innerhalb der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung und im Bereich der Kabeltrassen erst nach Demontage zulässig sind.

Die Versorgung der neuen Gebäude in den MI- und WA-Bauflachen kann von der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) durch ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz iiber die Transformatorenstationen "Höhn Sportplatz" und "Oellingen SSt" sichergestellt werden, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden konnen, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

7.2 Gasversorgung

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (EVM), Koblenz plant ihr Gasnetz zu erweitern, um die Versorgung der neu ausgewiesenen Bauflächen zu gewährleisten.

7.3 Fernmeldeanlagen

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen in den Straßen und Wegen durch die Deutsche Telekom AG erforderlich. Die Trassen in einer Breite von ca. 30 cm werden von der Ortsgemeinde Höhn bereitgestellt.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und der Brandschutz des Baugebietes wird durch die Verbandsgemeindewerke Westerburg sichergestellt. Leitungen, die die Nutzbarkeit der Grundstücke einschränken, werden nach Abschluß des Umlegungsverfahren mit der tiefbautechnischen Erschließung inöffentliche Flächen erdverlegt. Bis zudieser Erdverlegung sind diese Leitungen zu dulden.

7.5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennkanalsystem (Schmutz- und Oberflächenwasserkanal). Die anfallenden Schmutzwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und in die Kläranlage geleitet.
Fremd-, Hang- und Drainagewässer dürfen nicht in das Schmutzwasserkanalsystem der VG-Werke Westerburg eingeleitet werden.
Das auf den privaten Grundstücksflächen (Dachflächen und befestigte Freiflächen) und auf den neu anzulegenden Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird in Entwässerungsrinnen gesammelt, in einen noch herzustellenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet und zu einem Regenrückhaltebecken abgeleitet.

8. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB erforderlich.

9. Hinweise und Empfehlungen

9.1 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

9.2 Schutz von unterirdischen Leitungen / Erschließungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungseinrichtungen zu vermeiden sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen.
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen selbst nicht gefährdet sind.

9.3 Artenschutz

Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen und die Baufeldfreimachung ist in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit von Vögeln ab dem 1. Okto-

ber bis 28. Februar vorzunehmen. Außerdem wird auf § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Vor Beginn von Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten oder der Rodung älterer Bäume mit Spalten oder Höhlen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren könnten, ist eine Überprüfung des Bestandes vorzunehmen.

9.4 Bodendenkmäler

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden.

10. Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

B. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die Flächen des Teilgebietes werden als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI1) und (MI2)

1.2.1 Die Flächen der Teilgebiete werden als Mischgebiete entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 In den Mischgebiete (MI1) und (MI2) sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1.1 im Teilgebiet (WA) – wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 festgelegt.

2.1.2 im Teilgebiet (MI1) – wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

2.1.3 im Teilgebiet (MI2) – wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.2.1 Im Teilgebiet (WA) – wird die Geschossflächenzahl GRZ mit 0,6 festgelegt.
2.2.2 Im Teilgebiet (MI1) – wird die Geschossflächenzahl GRZ mit 0,8 festgelegt.
2.2.3 Im Teilgebiet (MI2) – wird die Geschossflächenzahl GRZ mit 1,2 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.3.1 Im Teilgebiet (WA) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.
2.3.2 Im Teilgebiet (MI1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.
2.3.3 Im Teilgebiet (MI2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. drei begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.4.1	Im Teilgebiet (WA)	max. Firsthöhe	= 9,50 m
		max. Traufhöhe	= 6,50 m
2.4.2	Im Teilgebiet (MI1)	max. Firsthöhe	= 10,00 m
		max. Traufhöhe	= 7,00 m
2.4.3	Im Teilgebiet (MI2)	max. Firsthöhe	= 12,50 m
		max. Traufhöhe	= 9,50 m

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand / Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Dachbegrenzungslinie.

2.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.5.1 Im Plangebiet mit den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
2.5.2 Im Plangebiet mit den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Doppelhäuser sind planungsrechtlich Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbstständigen Grundstück stehen.
2.5.3 Im Mischgebiet (MI2) sind abweichend von § 22 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

2.6.1 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den geplanten Erschließungsstraßen festgelegt.

2.6.2 Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI1) werden in einem Abstand von 5,00 m zur Haupterschließungsstraße (Anbindung an die B 255 – Rheinstraße) und zu den geplanten inneren Fusswegen mit 3,00 m festgelegt. Die Baugrenzen zur Erschließungsstraße „Verlängerung Zehntgrafstraße“ und zur vorhandenen Bebauung werden in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI1) zur Sportplatzfläche werden im Abstand von 3,00 m festgelegt.

2.6.3 Die Baugrenzen der Mischgebietsfläche (MI2) werden in einem Abstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße „Verlängerung Zehntgrafstraße“ und im Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße „Zum Sportplatz“ festgelegt. Die Baugrenzen zur Sportplatzfläche werden im Abstand von 3,00 m festgelegt.

2.6.4 Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich innerhalb der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen (Straßenflächen) durch Abstand der Baugrenzen zum Rand der öffentlichen Erschließung.

2.6.5 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 überschreiten.

2.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.7.1 Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen im Einmündungsbereich der Bundesstraße B 255, sind vom 3-m-Punkt in vorgegebener Richtungen mind. 70,00 m bzw. ortsausgangs 200,00 m von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

2.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Im Plangebiet mit den Teilgebieten (WA) erfolgt die Erschließung der Flächen nach Vorgaben der vorliegenden Erschließungsplanung / Straßenplanung über die vorhandenen Gemeindestraßen „Im Eschelchen“ und „Weststraße“. Die Verkehrsflächenbreite wird mit einer Gesamtbreite von 6,50 m festgelegt.

2.8.2 Im Bereich der Mischgebietsflächen (MI1) erfolgt die Anbindung der Haupterschliessungsstraße an die Bundesstraße B 255 nach Vorgaben der vorliegenden, plangenehmigten Anbindungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen

- RAL - Ausgabe 2012“. Die Verkehrsflächenbreite wird mit einer Gesamtbreite von 8,50 m festgelegt. Die Verkehrsflächenbreite im Einmündungsbereich Bundestraße B 255 ergibt sich aus den geometrischen Schleppkurvennachweisen aus der o.g. Anbindungsplanung.

2.8.3 Im Bereich der Mischgebietsflächen (MI2) und (MI1) erfolgt die Anbindung an die neu herzustellen Erschließungsstraße „Verlängerung – Zehntgrafstraße“. Die Verkehrsflächenbreite wird mit einer Gesamtbreite von 8,50 m festgelegt.

2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

2.9.2 In der Planzeichnung sind die Böschungsflächen des Bodenauf- und Bodenabtrages für das gesamte Plangebiet dargestellt. Die Lagepläne der Erschließungsplanung / Straßenplanung im Maßstab 1:250 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.10 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2.10.1 Je Wohneinheit sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI1) und (Mi2) mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

2.10.2 Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

2.10.3 Garagen, Carports, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,0 m und bei Carports 3,0 m betragen.

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2.11.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

2.11.2 Im Mischgebiet (MI1) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.12.1 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeinde

Westerburg, mit einer Breite von 3,0 m, für die Sicherung der vorhandenen Mischwasserkanalleitung in der Flur 50, Flurstück 31 entlang des Flurstückes 65/2

2.12.2 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeinde Westerburg, mit einer Gesamtbreite von 3,0 m, für die Sicherung der geplanten Regen- und Schmutzwasseranschlussleitungen in der Flur 50, Flurstück 10/8, 11/1 und 11/6 zwischen den Teilflächen der Mischgebiete (MI1) und (MI2) parallel zur Haupterschließungsstraße (Anbindung an die Bundesstraße B 255)

2.12.3 Die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Hofflächen sind in diesem Bereich jedoch zulässig. Weiterhin sollen im Bereich von geplanten Leitungstrassen zum Schutz vor Leitungsschäden nur flachwurzelende Gehölze verwendet werden.

2.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

2.13.1 Die Teilflächen (MI1) und (MI2) grenzen in südwestlicher Richtung an ein vorhandenes Sport- und Freizeitgelände. Als Ergebnis der „Schalltechnischen Untersuchungen“ zum Bebauungsplan wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einhaltung der Immissionswerte in den angrenzenden Mischgebieten festgelegt, dass auf dem angrenzenden Sportgelände sonntags nur ein Fußballpunktspiel stattfinden darf.

2.14 Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des mit „*Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Stollen Alexandria“ in den Gemarkungen Bach, Pfuhl, Hof, Stockhausen-Illfurth, Eichenstruth, Fehl-Ritzhausen, Großseifen, Hahn, Neuhochstein, Schönberg, Höhn-Urdorf, Oellingen, Ailertchen, Pottum und Hellenhahn“* der Bezirksregierung Koblenz vom 08.12.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 22.12.2014, neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.

2.14.1 Bei den geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Nauleitplanung, sind alle Auflagen, Beschränkungen Verbote und Gebote dieser Rechtsverordnung einzuhalten.

2.15 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

2.15.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

2.15.2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16.1 Die öffentlichen Grünflächen im Planbereich werden als „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

2.16.2 Auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche), sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ausgleichziele auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Entwicklungsziel:
extensiv genutzte Wiesen / Weiden mit wechselnden Standortverhältnissen

Pflegemaßnahmen:
Die nachfolgend beschriebenen Pflegemaßnahmen werden zur Erhaltung des Wiesencharakters notwendig und sollen eine Sukzession der Flächen, die über Verbuschungsstadien bis zu einer Bewaldung führen würde, vermeiden, sowie die bereits vorhandene landespflegerische Wertigkeit als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten, bzw. optimieren. Das Entwicklungsziel auf diesen Flächen ist eine extensiv genutzte Wiesen mit mittleren bis frischen und feuchten Standortverhältnissen.

Folgende Faktoren sind bei der Bewirtschaftung der Flächen einzuhalten:

- Auf eine Düngung der vorgenannten Flächen oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.
- Frühester Mahdtermin ist der 10. Juli. Daran anschließend können die Flächen ggfs. zur Beweidung extensiv genutzt werden.
- In der Zeit vom 1. November bis 10. Juli ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15. November bis 10. Juli nicht zu beweiden.

Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich 10 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen zu pflanzen. Entlang der Haupterschließungsstraße sind zur weiteren Kompensation und Einbindung in das Ortsbild hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung wie in nachfolgender Pflanzenliste aufgeführt und entsprechend der Platzierung im Bebauungsplans auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Der Stammumfang bei Bäumen I. Ordnung muss mindestens 16 – 18 cm, bei Bäumen II. Ordnung mindestens 14 - 16 cm betragen.

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume, I. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume, II. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 100-150

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher
Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea

Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

2.16.3 Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches (Ausgleichflächen)

Als Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches werden von der Ortsgemeinde Höhn Teilflächen der Flurstücke 1/2, 5 und 9, Flur 41, Gemarkung Höhn – Urdorf (im Plan / Planausschnitt mit B gekennzeichnet) in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a) bereitgestellt.
Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine sehr gute (eutrophe) Nährstoffversorgung auf. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ist der Flattergras - Hainsimsen - Buchenwald.

Entwicklungsziele und landespflegerische Maßnahmen:

Auf den vorgenannten Forst -Teilflächen sind die ehemaligen Fichtenbestände durch Windwurf entfernt worden und stehen als Blößen zur naturschutz - fachlichen Aufwertung zur Verfügung. In Abstimmung der Forstbehörde und mit der Unteren Naturschutzbehörde sind auf diesen Flächen insgesamt 180 Klumpenpflanzungen mit jeweils 40 Pflanzen folgender Baumarten aufzuforsten:

Berg - Ahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Wildkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Auf den nicht bepflanzten Flächen erfolgt die natürliche Sukzession mit Eberesche, Birke, und Weide.
Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist aktiv zurückzudrängen. Durch die Klumpenpflanzungen (Initialpflanzung) und folgende Sukzession auf den verbliebenen Blößen wird sich ein natürlicher Laubwald entwickeln.

2.16.4 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die

- öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes;
- auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche);
- Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches, Teilflächen des Flurstückes 5/9, Flur 41, Gemarkung Höhn – Urdorf (im Plan / Planausschnitt mit B gekennzeichnet) in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a)

werden im Sinne des § 135 a-c BauGB allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet. 65 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 35 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

2.17 Öffentliche Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Eingrünung und Einbindung des Mischgebietes (MI1) und der Wohnbauflächen (WA) in das Landschaftsbild werden innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen zur freien Feldflur als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan¬zun¬gen - festgesetzt und sind mit standortgerechten, hei¬mischen Laubgehölzen, (siehe Pflanzenliste 2.15.2) zu bepflanzen.

2.18 Privaten Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflenzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.18.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Verängerung der „Weststraße“, oberhalb des Wirtschaftsweges Flur 50, Flurstück 55, ist die vorhandene Baureihe zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LbauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LbauO)

1.1.1 Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen 15-45°.

1.2.1 Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden.

1.2.2 Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

.

1.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

1.2.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind Mauern, Holz-, Maschendraht-, Stabgitterzäune und Hecken zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

1.2.2 Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen in den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2)

1.2.2.1 Freistehende Mauern dürfen im Verlauf der Erschließungsstraße eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.

1.2.2.2 Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

1.2.3 Einfriedungen der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen in den Teilgebieten (WA), (MI1) und (MI2)

1.2.3.1 Einfriedungen an den übrigen, straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

1.2.3.2 Freistehende Mauern sind nur in Verbindung mit Zaunanlagen zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,25 m betragen.

1.2.3.3. An die Gebäude anschließende Mauern sind bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m

Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

1.2.5 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstückgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

1.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.3.1 Vorgärten in den Teilgebieten (WA) und (MI1) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 400 qm Grundstücksgröße sind folgende Gehölze entsprechend Pflanzenliste zu A.14 zu pflanzen:

(a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum

(b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume

1.3.2 Im Teilgebiet (MI2) sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.
Mit den Bauantragsunterlagen sind vorgesehene Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan (Maßstab 1:200 oder 1:100) darzustellen.

1.3.3 Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 10 m sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 40 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

1.3.3. Bei der Anlage von PKW- Stellplätzen sind je 10 Stellplätze ein Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, entsprechend Pflanzenliste (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 2.15.2) zu pflanzen. Die Vegetationsfläche für die Baumpflanzung ist entsprechend der Größe der Stellplätze anzulegen.

C. Kennzeichnungen

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. .5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. Auf den gesamten Flächen des Geltungsbereiches ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Am Sportplatz“, II. Änderung

Umweltbericht

Bearbeitungsstand : April 2016

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Eschelbacher Straße 33 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

C. Umweltbericht

1. Allgemeine Beschreibung des Projektes und des Plangebietes

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg hat in seiner Gemeinderatsitzung am 11.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ gefasst. Der Satzungsbeschluss, entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Basis der Ergebnisse der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2012.
Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“ sollen die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 14,6 ha großen Gewerbe-, Misch- und Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden. Die durch den Flächennutzungsplan nicht überplanten Teilflächen und geänderten Nutzungen werden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

In der Gemeinderatsitzung am 16.09.2013 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss, entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Basis der Ergebnisse der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2015.

Die Edeka- Gruppe plant in der Ortsgemeinde Höhn, Verbandsgemeinde Westerburg, die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 qm inklusive Shop-Flächen. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes um 500 qm Verkaufsfläche innerhalb der Gemeinde Höhn; der bestehende Markt hat eine Größe von ca. 1.100 qm Verkaufsfläche.
Zur Realisierung des Einzelhandelsvorhabens ist eine Änderung der Flächenausweisung von einem Gewerbegebiet in eine Sonderbaufläche erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Ortsgemeinde will in der Pflichterfüllung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen.
Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.

2. Ergebnis der Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung soll gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufzeigen, ob (unter Berücksichtigung der Planungsziele und unter Beibehaltung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens) vertretbare Planungsvarianten denkbar sind.

Innerhalb der Ortslage von Höhn sind nicht mehr genügend freie Bauplätze vorhanden, um für die bestehenden Nachfragen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Für die Mischgebietsflächen liegen konrekte Bauanfragen, wie die Errichtung einer Wohnanlage zum betreuten Wohnen vor.

Daher ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes im Süden der Ortslage wird der zur Zeit etwas unregelmäßige Ortsrand abgerundet und der bereits vorhandene Sportplatz in die Ortslage eingebunden.

Die Ortslage Höhn ist überwiegend von Grünland umgeben. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes bedingt an allen Ortsrändern von Höhn vergleichbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft, eine Verlagerung würde folglich nicht zu einer Verringerung von negativen Auswirkungen führen.

Es bestehen somit keine sinnvollen Planungsalternativen.

3. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) Nr. 4 und 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Nach § 8 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) finden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege Eingang in die Bauleitplanung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ggf. darzulegen, aus welchen Gründen von diesen Zielvorstellungen abgewichen wird. Ferner ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.
In § 2 (1) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteil des § 2 LNatSchG ist u. a. als Grundsatz des Naturschutzes und der Landespflege festgelegt, dass die Naturgüter sparsam zu nutzen sind. Innerhalb von besiedelten Bereichen sind naturnahe Flächen in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan dient als Planungshilfe für die landespflegerische Entwicklung der Verbandsgemeinden. Er enthält gemäß § 8 (4) LNatSchG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege und wird als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg als Grünland mittlerer Standorte erfasst . Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist als extensiv genutztes Feuchtgrünland dargestellt. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 17-23 und 25 LNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

4.2 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Die Biotopkartierung erfasst gefährdete oder wertvolle Biotoptypen sowie Pflanzen und Tiere, die in den „Roten Listen der bestandsgefährdeten Arten“ verzeichnet sind. Bei Planungsvorhaben ist das Bearbeitungsgebiet sowie das weitere Umfeld auf mögliche Kartierungsergebnisse zu prüfen. Mögliche Angaben sind bei der Planung des vorgesehenen Projekts zu berücksichtigen.

Im Bereich des geplanten Baugebietes und in seiner näheren Umgebung sind im Zuge der Biotopkartierung 2006 keine schützenswerten Biotope erfasst worden. Die nächstgelegenen kartierten Biotope liegen in einer Entfernung von rund 1 km (www.naturschutz.rlp.de). Eine negative Beeinflussung der Biotope durch die Planung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

4.3 „Natura 2000“-Gebiete

„Natura 2000“ ist ein Netz von Schutzgebieten, mit dem bedeutsame Lebensräume und besondere Pflanzen- und Tierarten europaweit erhalten werden. Das Netz besteht aus Vogelschutz- und FFH (Fauna-Flora-Habitat) - Gebieten, die nach den in der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) vorgegebenen Kriterien ausgewiesen werden.

Das geplante Baugebiet liegt nicht innerhalb eines gemeldeten oder zur Meldung vorgesehenen „Natura 2000“ - Gebietes. Die nächstgelegenen „Natura 2000“ - Gebiete befinden sich in einer Entfernung von rund 1 km (www.naturschutz.rlp.de). Eine negative Beeinflussung der Gebiete durch die Planung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

5. Charakterisierung des Plangebietes

5.1. Naturräumliche Einordnung

Die Ortsgemeinde Höhn gehört naturräumlich zum „Dreifelder Weiherland“. Dieses besteht aus einem „leicht gewellten und zentral eingesenkten, um 430 – 450 m hohen, überwiegend bewaldeten Plateau mit scharfem Abbruch nach Westen und herausragenden Kuppen im Süden und Südwesten“ (Institut für Landeskunde 1972).

Leitbild zur großräumigen Entwicklung des „Dreifelder-Weiherlandes“ ist der Erhalt und die Entwicklung der Weiherlandschaft, der Erhalt der hohen Biotopvielfalt, sowie die Entwicklung der Magerwiesen und der Hutweiden. Insbesondere sind die Verbindungs- bzw. Vernetzungsfunktionen von Offenlandbiotopen zwischen der Westerwälder Seenplatte und der Westerwälder Basalthochfläche zu erhalten und zu entwickeln.

5.2. Relief

Das Plangebiet befindet sich an einem mäßig steil in Richtung Südwesten abfallenden Hang. Das Gelände fällt von der Ortslage Höhn von ca. 500 m ü. NN in Richtung Südwesten bis auf ca. 460 m ü. NN ab.

5.3. Biotoptypen

Nach dem Biotoptypenkatalog der „Landesanstalt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht“ (LfUG) ist folgender Biotoptyp vorhanden:

OFFENLAND:	Fettwiese, mäßig intensiv genutzt Nass- und Feuchtgrünland, mäßig intensiv genutzt
KLEINGEHÖLZE	Baumreihe, Baumgruppe
GEWÄSSER	Graben
WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE	Sport- und Erholungsanlage

5.4. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen dieser Untersuchung anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, sowie der Erholungsfunktion beschrieben. Faktoren die auf das Schutzgut Mensch, nämlich auf seinen Körper, seine Gesundheit, und sein

Wohlbefinden, maßgeblich einwirken können bzw. welche die Ausprägung der menschlichen Lebensumstände mitbestimmen sind beispielweise

die Luftqualität,
das Kleinklima,
die Wasserqualität,
die Erholungseignung der Landschaft,
die Lärmbelastung.

Aufgrund des ländlichen Charakters des weitergefassten Planungsraumes ist von einer geringen Luftverschmutzung, einem weitgehend ausgeglichenen Kleinklima, einer intakten Erholungsfunktion der Landschaft und einer geringen Lärmbelastung der Bevölkerung auszugehen. Die hohen Standards beim Grundwasserschutz und der Trinkwasserverordnung lassen keine besonderen Beeinträchtigungen der Wasserqualität erwarten.
Vorbelastungen des Siedlungsbereiches von Höhn in Form von Verkehrslärm und Abgasbelastung ergeben sich im Bereich des Plangebietes durch die Bundesstraße B 255. Die Naherholungsfunktion in der Umgebung der Ortslage kann im Plangebiet, in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen, entlang der Feldwege gut wahrgenommen werden. Für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion ist von einer hohen Bedeutung des Plangebietes auszugehen.

5.5. Schutzgut Pflanzen

Bei der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) handelt es sich um die Vegetation, die sich bei Aufgabe aller menschlichen Flächennutzungen einstellen würde. Im Plangebiet wäre dies ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum milietosum).

Bei der aktuellen Vegetation handelt es sich auf dem größten Teil der Fläche um mäßig intensiv genutzte Fettwiesen sowie Feuchtwiesen.

5.6. Schutzgut Tiere

Eine systematische faunistische Kartierung hat nicht stattgefunden. Das Angebot an faunistisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Plangebietes ist jedoch als mittel einzustufen.

Die Grünländer des Plangebietes haben eine gewisse Bedeutung als Nahrungsbiotop für Tierarten mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen, wie z.B. Greifvögel, insbesondere im Zusammenhang mit den südwestlich gelegenen Waldbeständen.

Aufgrund der mäßig intensiven Nutzung der Grünländer ist von einer nur durchschnittlichen Bedeutung des Plangebietes für Tagfalter und Heuschrecken auszugehen.

5.7. Schutzgut Boden

Die Klimaxböden des Westerwaldes sind die Braun- und Parabraunerden, die entsprechend den bodenbildenden Faktoren differenziert ausgebildet sind. Den Hauptanteil haben die terrestrischen Böden, die in Böden auf magmatischen Gesteinen und Böden auf metamorphen und Sediment-Gesteinen unterteilt werden. Der im Hohen Westerwald vorherrschende Basalt verwittert zu mineralreichem, dunkelbraunem Lehm, der durch seine hohe Wasserspeicherkapazität meist schwer und kalt ist. Die Durchfeuchtung ändert sich mit der Hangneigung und dem Skelettanteil. Die schweren, basenreichen Braunerden eignen sich für Weizen- oder Rübenanbau oder werden als Grünlandstandorte genutzt. (Häbel in Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Westerwald 1991)
In der „Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz“ (Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz 1966) werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Art des Gesteins/ der Ablagerung	Bodentypengesellschaft, Haupt- (Nebentypen)	Bodenarten: Haupt- (Nebenbodenarten)	Geologische Altersstellung	Vorkommen, Bemerkungen
Basalt und Andesit (basaltische Lockergesteine)	Ranker, Braunerde, basenreich (Rohboden)	(Fels) Blöcke, Steine, Grus, Lehm	quartäres und tertiäres Alter	Westerwald und Eifel

5.8. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (1989) trifft in der Karte „Gewässerkundliches Grundmeßnetz“ für den Bereich des Plangebietes die folgenden Aussagen:

Grundwasserlandschaft	Geografische Verbreitung	Art des Grundwasserleiters	Grundwasserführung
Tertiäre Vulkanite	Westerwald	Kluftgrundwasserleiter	mittel bis stark

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Entwässerungsgräben, die z.T. von Röhricht gesäumt und vereinzelt mit Gehölzen bestanden sind.

5.9. Schutzgut Klima

Die Region um Höhn wird durch das "Ozeanische Berglandklima" geprägt, das durch kalte Winter und hohe Niederschläge (über 1000 mm Jahresniederschlag) charakterisiert ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt lediglich 6° C.
Das lokal wirksame Klima wird durch die regionalen Klimatypen, sowie durch die lokale topographische Situation bestimmt.
Grünländer tragen zur Kaltluftentstehung bei. Dies ist immer dann von besonderer Bedeutung, wenn die Kaltluft in einen belasteten Bereich einfließt und dort zu einem klimatischen Ausgleich beitragen kann. Zu den belasteten Bereichen gehören vor allem dicht bebaute Stadtgebiete, in denen es im Sommer wegen mangelnder Durchgrünung zu einer starken Aufheizung kommt.

Zum einen handelt es sich bei der Ortslage Höhn nicht um einen derartig verdichtet bebauten Bereich. Vielmehr weist die Ortslage aufgrund der eher ländlichen Struktur einen hohen Grünanteil auf, so dass auch bei starker Sonneneinstrahlung nicht von einer Überhitzung auszugehen ist. Zum anderen fließt die im Plangebiet entstehende Kaltluft aufgrund der gegebenen Topographie talabwärts von der Ortslage Höhn weg. Somit tragen die Flächen des Plangebietes nicht zu einem klimatischen Ausgleich im Bereich von Höhn bei.

5.10. Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teile eines großen Offenlandbereiches der aufgrund der Topographie von der Ortslage Höhn aus sehr gut einsehbar ist. Die großen Grünlandflächen werden nur durch wenige Gräben und Gehölze gegliedert. Ein Feldweg am Rand des Plangebietes erschließt den Grünlandbereich und macht eine Nutzung, z.B. für Spaziergänge, möglich.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich vor allem in akustischer und optischer Form durch die B 255, die von Höhn aus in Richtung Südwesten verläuft.

5.11. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, wie beispielsweise historische Gebäude, Kultur- oder Bodendenkmäler, sind für das Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht bekannt.

5.12. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Ausprägung des Umweltzustands eines Schutzgutes ist jeweils auch von Bedeutung für andere Schutzgüter. Bestehende Wechselwirkungen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Schutzgut	Wirkung	Schutzgut
Pflanzen - geringe Artenzahl und - geringer Anteil an Blütenpflanzen	Reduzierung des Nahrungsangebotes für Insekten	**Tiere** Verringerung des Artenreichtums bei Insekten, verringertes Nahrungsangebot für insektenfressende Vogelarten
Pflanzen - hoher Deckungsgrad durch Vegetation	geringere Aufheizung Kaltluftproduktion	**Klima / Luft** klimatische Ausgleichsfunktion
Tiere - Vorkommen von weit verbreiteten Vogel- und Insektenarten	Mittlerer Erlebniswert von Natur und Landschaft	**Mensch** mittlere Erholungseignung im weiteren Wohnumfeld
Klima / Luft - ausgeglichenes Mikroklima - insgesamt geringe Luftbelastung	verringerte Temperaturamplitude geringere Belastung der Atemwege	**Mensch** angenehme Wohn- und Arbeitsbedingungen; weniger Atemwegserkrankungen
Landschaft - mäßig hoher Anteil an Strukturelementen	verhältnismäßig einheitliches Erscheinungsbild	**Mensch** mittelmäßige Erholungsmöglichkeiten

6. Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Biotoppotentials wird an der Hauptfunktion "Arten- und Biotopschutz" gemessen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsschema, das Gudrun Biewald (1989) für Mittelgebirgslandschaften entwickelt hat. Zur Bewertung werden die im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen nach den Kriterien Naturnähe, Repräsentanz, Ersetzbarkeit, Seltenheit / Gefährdung, Intaktheit und Bedeutung für das Lebensraumgefüge beurteilt. Die Ergebnisse der Bewertung sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Naturnähe
Bewertungsgrundlage für dieses Kriterium ist der Grad des menschlichen Einflusses auf die zu untersuchende Vegetationsform. Vereinfacht heißt das, je stärker der Mensch am Aufbau bzw. an der Erhaltung der jeweiligen Pflanzenformation beteiligt ist, desto „naturfremder“ ist sie. Zur qualitativen Einschätzung der Biotoptypen werden folgende Bewertungskategorien berücksichtigt:

- künstlich-naturfremd
- naturfern
- bedingt halbnatürlich
- halbnatürlich
- bedingt naturnah
- naturnah-natürlich

Repräsentanz
Als repräsentativ werden die für große Landschaftsräume typischen Biotoptypen bewertet, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes die Eigenart von Natur und Landschaft verkörpern.

Ersetzbarkeit
Die Ersetzbarkeit des Biotoptyps beinhaltet einen zeitlichen und einen räumlichen Aspekt. Der zeitliche Aspekt gibt an, ob und in welchem Zeitraum eine Lebensgemeinschaft wiederherstellbar ist. Die Ersetzbarkeit ist bei einem Zeitraum unter 3 Jahren als „hoch“, im Zeitraum von 3 bis 30 Jahren als „mittel“ und für den Zeitraum über 30 Jahre als „gering“ zu bewerten. Der räumliche Aspekt umfasst das qualitative und quantitative Vorhandensein von Standortverhältnissen in der näheren Umgebung, die der zu bewertenden Fläche entsprechen.

Seltenheit / Gefährdung
Mit dem Kriterium Seltenheit / Gefährdung wird das Ausmaß der Bedrohung von Biotopen oder Arten in ihrem Bestand bewertet. Um den Grad der Gefährdung oder der Seltenheit der Biotoptypen und Arten zu bestimmen, werden die „Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland - Pfalz“, „Rote Liste der in Rheinland - Pfalz ausgestorbenen, verschollenen, und gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen“, „Rote Liste der bestandsgefährdeten Wirbeltiere in Rheinland - Pfalz“, sowie die „Biotopkartierung Rheinland - Pfalz“ benutzt.

Intaktheit
Die Intaktheit macht eine Aussage über den aktuellen Zustand der Untersuchungsfläche anhand der Ausprägung des Bestandes in Bezug auf seine Flächengröße, Artenvielfalt, Strukturvielfalt, Störzeiger und Beeinträchtigungen.

Bedeutung für das Lebensraumgefüge
Beim Kriterium „Bedeutung für das Lebensraumgefüge“ wird die Untersuchungsfläche in Beziehung zu ihrer Umgebung betrachtet und ihre Bedeutung für das Lebensraumgefüge mit Hilfe der von ihr ausgeübten Sonderfunktionen (Vernetzungsfunktion, Pufferfunktion, Refugialfunktion, Bedeutung für Tierarten mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen) im Naturhaushalt ermessen. Nach Gudrun Biewald (1989) ist das Unterkriterium „Bedeutung für Tierarten mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen“ in sehr hohem Maße erfüllt, wenn „die zu bewertende

Fläche ein wichtiger Bestandteil innerhalb eines Großlebensraumes für eine im Gebiet nachgewiesene, gefährdete Tierart “ ist.

Biotop: Wiese mittlerer Standorte, Wiese/Weide, brach gefallen	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	halbnatürlich, Nutzung aufgegeben, mäßig artenreich ausgebildete Grünlandgesellschaft
Repräsentanz:	repräsentativ, Biotop verkörpert „Eigenart von Natur u. Landschaft“ im Sinne des BnatSchG. In der v.g. Ausprägung sind Grünlandbrachen regelmäßiger Bestandteil der gewachsenen Kulturlandschaft
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	gering bis mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotoptyp	Der Biotoptyp "Wiese mittlerer Standorte" als solcher ist nicht gefährdet, seine extensiv genutzten Ausprägungen jedoch stark. Im Plangebiet handelt es sich um eine stark verbrachte Wiese. Die Grasvegetation wird nicht mehr gepflegt und ist teilweise durch verfilzte Altgrasbestände geprägt, wodurch die Artenvielfalt rückläufig ist
Tier- u. Pflanzenarten Der Roten Listen RLP / D	Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht vorgenommen; im Verlauf der Bestandsaufnahme wurden keine Pflanzenarten der Roten Liste kartiert
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für den Biotoptyp
Artenvielfalt	mäßig, für den Naturraum typisches Grünlandarteninventar
Strukturvielfalt	hoch, eine für Grünland typische Strukturierung in Form einer Gräserschichtung (Verhältnis der Ober-, Mittel- und Untergräser zueinander), abwechslungsreiche Verzahnung unterschiedlicher Wuchshöhen
Störzeiger / Beeinträchtigungen	geringfügige optische und akustische Störungen durch angrenzende Siedlungsbereiche und Sportplatz, Verbuschung beginnend
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den als Wiese genutzten Teilflächen des Plangebiets und den Baum- und Strauchhecken kann eine Vernetzungsfunktion bestehen
Refugialfunktion	Biotop kann Funktionen als Rückzugsraum und Wiederausbreitungszelle nach der Mahd der angrenzenden Wiesenflächen übernehmen; abgestorbene Pflanzenteile fungieren als Überwinterungsmöglichkeit für Wirbellose
Pufferfunktion	Keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	Biotoptyp ist potentieller Bestandteil im Gesamtlebensraum von Tierarten, die den Biotopkomplex Offenland (Wiese) / Gehölzbestand besiedeln

Biotop: Wiese mittlerer Standorte , nicht verbuscht, extensiv genutzt	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	halbnatürlich, extensive Bewirtschaftung, artenreich ausgebildete Grünlandgesellschaft
Repräsentanz:	repräsentativ, Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotoptyp	Der Biotoptyp „Wiese mittlerer Standorte" als solcher ist derzeit nicht gefährdet, seine extensiv genutzten Ausprägungen jedoch stark
Tier- u. Pflanzenarten Der Roten Listen RLP / D	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für den Biotoptyp
Artenvielfalt	für den Naturraum typisches, vielfältiges und relativ vollständiges Grünlandarteninventar
Strukturvielfalt	Für Grünland typische Strukturierung in Form einer Gräserschichtung (Verhältnis der Ober-, Mittel- und Untergräser zueinander) vorhanden. Hohe Strukturvielfalt durch angrenzende Wälder und eingestreute Baumreihe bzw. Gebüsche; hohe Strukturvielfalt auch durch die angrenzenden Gärten
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Geringfügige Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Bewegungsunruhe durch angrenzende Straßen und Wohngebiete
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den als Wiese genutzten Teilflächen des kann eine Vernetzungsfunktion zwischen den Flächen bestehen
Refugialfunktion	Im Falle einer Störung (z.B. durch Mahd) auf einer der als Wiese genutzten Teilflächen erfüllen jeweils für die anderen Teilflächen eine Refugialfunktion
Pufferfunktion	Keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	Hohe Bedeutung aufgrund der benachbarten Gehölzbestände

Biotop: Strauch- und Baumhecke	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	halbnatürlich; Gehölzgruppen sind natürlicher Bestandteil des Naturraums. Die Pflanzungen um den Sportplatz ist eine vom Menschen geschaffene Struktur.
Repräsentanz:	repräsentativ, Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	hoch
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotoptyp	nicht gefährdet
Tier- u. Pflanzenarten Der Roten Listen RLP / D	Eine systematische faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht vorgenommen. Im Verlauf der Bestandsaufnahme wurden keine Pflanzenarten der Roten Liste kartiert
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für den Biotoptyp
Artenvielfalt	mittel; dem Biotoptyp entsprechend
Strukturvielfalt	hoch Baum-, Strauch- und Krautschicht vorhanden.
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Geringfügige Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegungsunruhe des angrenzenden Siedlungsgebietes, des Sportplatzes und der Bundesstraße
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	Die Hecke kann für Fledermäuse eine Leitlinie darstellen
Refugialfunktion	keine zu wertende Refugialfunktion
Pufferfunktion	Keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	Die Gehölze bieten potentielle Nistplätze für Vögel, die in der angrenzenden Wiese auf Nahrungssuche gehen.

Biotop: Fettwiese, mäßig intensiv genutzt	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	bedingt halbnatürlich (Grünländer zählen zu den charakteristischen Ersatzgesellschaften für die Wälder, die von Natur aus an diesem Standort vorkommen würden. Die Ausprägung als Fettwiese zeigt die zusätzliche Einflussnahme des Menschen über die Grünlandbewirtschaftung hinaus.)
Repräsentanz:	repräsentativ (Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG)
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotop	in der vorhandenen Ausprägung nicht gefährdet
Tier- u. Pflanzenarten (Arten der Roten Listen RPL / D)	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für diesen Biotoptyp
Artenvielfalt	durch die relativ starke Düngung geringer, als bei diesem Standort möglich
Strukturvielfalt	mittel; Strukturvielfalt innerhalb des Grünlandes (Gräserschichtung) vorhanden, jedoch nicht so gut ausgeprägt, wie bei weniger stark gedüngten Flächen; Strukturvielfalt innerhalb des Grünlandkomplexes mittel aufgrund weniger eingestreuter Gehölze, Gräben und Säume
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Lärm- und Schadstoffimmissionen von der angrenzenden B 255; zu starke Düngung
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	Die Fettwiesenflächen des Plangebietes sind Teil eines größeren Grünlandkomplexes und können somit Vernetzungsfunktionen übernehmen
Refugialfunktion	Refugialfunktion wird erfüllt, z.B. bei Mahd auf angrenzenden Flächen
Pufferfunktion	besitzt keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Biotopansprüchen	hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop, z.B. für Greifvögel, im Zusammenhang mit den Gehölzbeständen südöstlich des Plangebietes

Biotop: Nass- und Feuchtgrünland, mäßig intensiv genutzt	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	bedingt halbnatürlich (die mäßig intensiv genutzten Feuchtgrünländer sind ähnlich zu bewerten wie die Fettwiesen, die aufgrund der Topographie trockenere Standortbedingungen aufweisen)
Repräsentanz:	repräsentativ (Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG)
Ersetzbarkeit: zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum regelmäßig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung: Biotop	nicht gefährdet
Tier- u. Pflanzenarten (Arten der Roten Listen RPL / D)	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit: Flächengröße	ausreichend für diesen Biotoptyp
Artenvielfalt	eingeschränkt aufgrund der relativ starken Düngung
Strukturvielfalt	mittel; Strukturvielfalt innerhalb des Grünlandes (Gräserschichtung) vorhanden, Strukturvielfalt innerhalb des Grünlandkomplexes mittel aufgrund weniger eingestreuter Gehölze, Gräben und Säume
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Lärm- und Schadstoffimmissionen von der angrenzenden B 255, zu starke Düngung
Bedeutung für das Lebensraumgefüge: Vernetzungsfunktion	Die Feuchtwiesenflächen des Plangebietes sind Teil eines größeren Grünlandkomplexes und können somit Vernetzungsfunktionen übernehmen
Refugialfunktion	Refugialfunktion wird erfüllt, z.B. bei Mahd auf angrenzenden Flächen
Pufferfunktion	besitzt keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Biotopansprüchen	hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop, z.B. für Greifvögel, im Zusammenhang mit den Gehölzbeständen des Plangebietes

Biotop: Säume und Raine; mittlerer Ruderalisierungsgrad	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	halbnatürlich vom Menschen geschaffene Struktur, jedoch nur sporadisch gemäht
Repräsentanz:	repräsentativ Biotop ist häufiger Bestandteil der Kulturlandschaft
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum regelmäßig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotop	nicht gefährdet (vgl. BIOTOPKARTIERUNG RHEINLAND-PFALZ, 1991, S. 61).
Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen RLP / D	Eine systematische faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht vorgenommen; im Verlauf der Bestandsaufnahme wurden keine Pflanzenarten der Roten Liste kartiert
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichende Breite zwischen Bewirtschaftungsgrenzen
Artenvielfalt	mäßig hoch; stickstoffliebende Ruderalarten nur in mäßigem Maße vorhanden, deutlicher Anteil von Arten der Wiesen und Weiden
Strukturvielfalt	hoch; unterschiedlich dichte und hohe Vegetationsstrukturen
Störzeiger / Beeinträchtigungen	keine
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	Vernetzungsfunktion durch lineare Ausprägung
Refugialfunktion	Biotop kann Funktionen als Rückzugsraum und Wiederausbreitungszelle nach der Mahd der angrenzenden Wiesenflächen übernehmen; abgestorbene Pflanzenteile fungieren als Überwinterungsmöglichkeit für Wirbellose
Pufferfunktion	keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	aufgrund der vorh. Strukturen geringe Bedeutung für Tierarten mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen

Biotop: Baumreihe, Baumgruppe	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	bedingt halbnatürlich (Die Gehölze sind zwar durch den Menschen angepflanzt, jedoch weiterhin keiner großen Einflussnahme unterworfen)
Repräsentanz:	repräsentativ (Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG)
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum regelmäßig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotop	nicht gefährdet
Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen RLP / D	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für diesen Biotoptyp
Artenvielfalt	Für eine Baumreihe bzw. Baumgruppe typischerweise gering
Strukturvielfalt	mittel; gehölztypische Strukturen vorhanden
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Lärm- und Schadstoffeinträge durch die B 255
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	die Baumreihen / Baumgruppen liegen in dem großen Grünlandkomplex relativ vereinzelt; daher keine zu wertende Vernetzungsfunktion
Refugialfunktion	keine zu wertende Refugialfunktion
Pufferfunktion	besitzt keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	mittlere Bedeutung z.B. als Ansitz für Greifvögel

Biotop: Graben	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	naturfern (vom Menschen geschaffenes Gewässer)
Repräsentanz:	repräsentativ (Biotop verkörpert „Eigenart von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG)
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	mittel
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotop	nicht gefährdet
Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen RLP / D	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für diesen Biotoptyp
Artenvielfalt	Kartierung wurde nicht vorgenommen
Strukturvielfalt	mittel; Biotop stellt selbst Struktur innerhalb des Grünlandkomplexes dar
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Wiederholte Räumung, Ablagerung von Unrat (aus RÜB Kanal)
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	durchzieht den Grünlandkomplex und kann zur Vernetzung beitragen
Refugialfunktion	keine zu wertende Refugialfunktion
Pufferfunktion	keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	keine zu wertende Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Biotopansprüchen

Biotop: Sport- und Erholungsanlage	
Bewertungskriterium	**Bewertung**
Naturnähe:	künstlich-naturfremd (Der Sportplatz ist ein vom Menschen angelegtes und regelmäßig unterhaltenes Biotop)
Repräsentanz:	Nicht repräsentativ (Biotop verkörpert nicht „Eigenarte von Natur und Landschaft“ im Sinne des BNatSchG)
Ersetzbarkeit:	
zeitlicher Aspekt	hoch
räumlicher Aspekt	Standortverhältnisse sind im Naturraum häufig vorhanden
Seltenheit / Gefährdung:	
Biotop	nicht gefährdet
Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen RLP / D	wurden nicht nachgewiesen
Intaktheit:	
Flächengröße	ausreichend für diesen Biotoptyp
Artenvielfalt	Für einen Sportplatz typischerweise gering
Strukturvielfalt	gering;
Störzeiger / Beeinträchtigungen	Regelmäßige Nutzung für Sportverantstaltungen, regelmäßige Wartung
Bedeutung für das Lebensraumgefüge:	
Vernetzungsfunktion	keine zu wertende Vernetzungsfunktion
Refugialfunktion	keine zu wertende Refugialfunktion
Pufferfunktion	keine zu wertende Pufferfunktion
Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Lebensraumansprüchen	keine Bedeutung für Tiere mit biotopübergreifenden Biotopansprüchen

Gesamturteil:

Für den Arten- und Biotopschutz hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere-hohe Bedeutung. Diese Bewertung stützt sich vor allem auf den großen Flächenanteil der Fettwiesen, die aufgrund der Bewirtschaftungsintensität eine nur mittlere Bewertung erfahren haben. Sie haben jedoch das Potential, sich bei geringerer Nut-zungsintensität zu sehr wertvollen Biotopen zu entwickeln.

Höherwertig bzw. hochwertig aus Sicht des Naturschutzes sind die extensiv genutzten Wiesen, die Brachwiesen und insbesondere die Feuchtwiesen, da feuchte Standortverhältnisse seltener und in ihrem Bestand bedroht sind. Hiervon ist der Bereich zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens betroffen.

Die eingestreuten Gehölze strukturieren das Plangebiet und werten es auf.

Aus den vorliegenden Unterlagen lassen sich die anderen Naturpotentiale wie folgt bewerten:

Bodenpotential:

Die vorhandene Bodenart (Lehm) weist eine hohe bis mittlere Absorptionsfähigkeit für Nährstoffe auf und erlaubt eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastungen kann als „mittel“ eingeschätzt werden. Die Gesamtbedeutung für das Schutzgut Boden ist daher mittel.

Wasserdargebotspotential:

Als Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur die vom Menschen angelegten Entwässerungsgräben vorhanden. Sie haben für das Wasserdargebotspotential mittlere Bedeutung.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im südlichen Bereich des Plangebietes und somit der geringen Deckschichten ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Grundwasser als hoch einzustufen.

Klimapotential:

Das Plangebiet gehört zu einem Kaltluftentstehungsgebiet. Diese sind dort von Bedeutung, wo die Kaltluft zu bebauten Ortslagen hin abfließen kann und somit ein Luftaustausch mit der erwärmten Luft der Siedlung stattfindet. Dies ist hier nicht der Fall, da die entstehende Kaltluft hangabwärts von der Ortslage Höhn weg fließt.

Die Bedeutung des Bereiches für das Klimapotential ist daher gering.

Landschaftsbild / Erholungspotential:

Die Ortsgemeinde Höhn befindet sich in einem ausgesprochen ländlich und idyllisch wirkenden Naturraum. Unterstützt wird dieses Erscheinungsbild durch das bewegte Relief, und den Wechsel von landwirtschaftlichen Flächen und Wald.

Das Plangebiet liegt in einem Grünlandkomplex, der von einigen Wegen durchzogen wird und sich direkt an die Ortslage Höhn anschließt. Somit bietet er gute Möglichkeiten für die wohnortnahe, landschaftsgebundene Erholung. Beeinträchtigungen bestehen in Form von Lärmimmissionen von der B 255 und zeitweise vom Sportplatz. Das Plangebiet ist daher für das Landschaftsbild und das Erholungspotential von hoher Bedeutung.

7. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung beschrieben und den einzelnen Landschaftspotentialen zugeordnet:

7.1. Wirkfaktoren der Planung

Die Wirkfaktoren der Planung werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Faktoren unterschieden. Dabei sind baubedingte Wirkfaktoren negative Einflüsse, die unmittelbar mit der Bautätigkeit in Zusammenhang stehen. Anlagebedingte Wirkfaktoren sind solche, die eine Anlage an sich verursacht und unter betriebs-bedingte Wirkfaktoren fallen Auswirkungen, die durch die Nutzung oder den Betrieb einer Anlage entstehen. Im vorliegenden Fall kommen die folgenden Wirkfaktoren zum Tragen:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Akustische, optische und stoffliche Belastungen (Immissionen) für angrenzende Lebensräume durch Baubetrieb sowie An- und Abfahrtsverkehr
- Flächenverbrauch durch Ausbau der Erschließungsanlagen und Material-lager

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Überbauung von Flächen (Flächenversiegelung)
- Verminderung der Sickerwassermenge und der Grundwasserneubildung
- Tiefgreifende Veränderung von gewachsenen Bodenprofilen
- Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Biotopen
- Reliefveränderung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Vermehrte Emissionen durch gewerbliche Nutzung und den hierdurch bedingten Verkehr
- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser, verstärkter Anfall von Abwässern
- Optische und akustische Störungen angrenzender Biotope durch betriebliche Abläufe bzw. betrieblichen Verkehr.
- Veränderung der natürlichen Vegetation; Verschiebung des Artenspektrums hin zu ubiquitären und trittresistenten Arten

7.2. Auswirkungen auf das Arten und Biotoppotential

- Vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen und Verlust von Lebensräumen
- Baubedingte Bewegungsunruhe, Schadstoffeintrag und Lärm durch baubedingten Verkehr

7.3. Auswirkungen auf das Bodenpotential

- Vernichtung von natürlich gewachsenem Boden (Schichtung, Feinaufbau)
- Bodenverdichtungen
- Anlage von Baubetriebswegen
- Flächenversiegelung durch Gebäude und Straßenflächen in einer anrechenbaren Größe von 22.500 qm

7.4. Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential

- Flächenversiegelung in einer anrechenbaren Größe von 22.500 qm;
  In der Folge erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser sowie Verringerung der Grundwasserneubildung
- Abschwemmung von Stoffen (Schwebstoffe, Schadstoffe) in Oberflächengewässer während der Bauphase
- erhöhter Verbrauch von Ressourcen (Trinkwasser, Primärenergie)
- erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage

7.5. Auswirkungen auf das Klimapotential

- Schadstoffemissionen durch baubedingten Verkehr
- Verlust von kleinklimatisch bedeutsamen Vegetationsbeständen
  (Bedeutung gilt allerdings nicht für das Siedlungsklima von Höhn)

7.6. Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Erholungspotential

- Beseitigung von Teilen des Grünlandkomplexes, hierdurch Verschlechterung des Erholungspotentials des Landschaftsraums
- Veränderung des Reliefs durch Bebauung
- Überprägung des Ortsrandes durch Gebäude
- Verlust der Maßstäblichkeit durch Errichtung von gewerblichen Bauwerken

8. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ohne eine Durchführung der Planung von einem Fortbestehen der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes auszugehen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bestandes würde bei gleichbleibender Nutzungsintensität in etwa gleich bleiben.

9. Landespflegerische Zielvorstellungen

9.1 Landespflegerische Zielvorstellungen bezogen auf die einzelnen Landschaftspotentiale ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung

Als Grundlage für die weitere Planung wird im folgenden, unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung, für das Plangebiet aufgezeigt, welche Ziele allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären.

Arten und Biotoppotential

Zielvorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz § 2 Nr. 3 als Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes (§ 2 (1)) sind: „Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und wieder herzustellen.“

Realisiert würde dies durch:
- Extensive Grünlandnutzung .
- Abschnittsweise Unterhaltung der Gräben
- Beibehalten und ggf. Ergänzen der eingestreuten Gehölze

Bodenpotential

Zielvorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz § 2 Nr. 3 als Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes (§ 2 (1)) sind: „Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.“

Realisiert würde dies durch:

- Beibehalten und extensivieren der Grünlandnutzung

Wasserhaushalt

Zielvorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz § 2 Nr. 4 als Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes (§ 2 (1)) sind: „Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.“

Realisiert würde dies durch:

- Beibehalten und extensivieren der Grünlandnutzung

Klima / Luftqualität

Zielvorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz § 2 Nr. 6 als Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes (§ 2 (1)) sind: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimati-scher Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Realisiert würde dies durch:

- Beibehaltung der Grünlandnutzung
- Offenhaltung des Gebietes von jeglicher Bebauung oder Versiegelung

Landschaftsbild / Erholungspotential

Zielvorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz § 2 Nr. 13 als Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes (§ 2 (1)) sind: „Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.“

Realisiert würde dies durch:
- Beibehaltung der Grünlandnutzung
- Eingrünung des bestehenden Ortsrandes

9.2 Landespflegerische Zielvorstellungen bezogen auf die einzelnen Landschaftspotentiale unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung

In diesem Kapitel werden, gegliedert nach Landschaftspotentialen, die Ziele der Landespflege bei Umsetzung der vorliegenden Planung dargestellt.

Arten und Biotoppotential
- Schaffung von Kompensation im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes für den in Anspruch genommenen Lebensraum „Grünland“
- Pflanzung von Laubgehölzen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich des Bebauungsplans

Bodenpotential
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl
- Begrenzung der Versiegelung auf das zwingend notwendige Mindestmaß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Decken bei Hof- und Verkehrsflächen
- fachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung des Bodens
- Ersatz von versiegelten Flächen

Wasserhaushalt
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl.
- Sammlung des auf Verkehrs- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in Bodenmulden, in denen das Wasser versickern kann.

- Sammlung des aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswassers und Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone in Bodenmulden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und wiederverwendet werden (z.B. Gartenbewässerung oder als Brauchwasser)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Hof- und Verkehrsflächen

Durch diese Maßnahmen wird Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt. Weiterhin verringert sich eine mögliche Überlastung der Vorfluter und der Verbrauch von Trinkwasser wird vermindert.

Klima / Luftqualität

- Pflanzung von Laubgehölzen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl

Dies trägt zur Minderung der Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Bebauung und Flächenversiegelung bei, da Pflanzen aufgrund von Transpiration und Oberflächenbeschattung eine temperaturausgleichende Wirkung haben. Weiterhin wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen eine Minderung der Windgeschwindigkeit erreicht.

Landschaftsbild / Erholungspotential

- Pflanzung von Laubgehölzen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich
- Anpassung der Gebäudehöhe an die Einsehbarkeit
- Erhaltung des landschaftsprägenden Reliefs
- Begrünungsmaßnahmen an den Grenzen und innerhalb des Baugebietes
- Begrünung von Fassaden

Die Maßnahmen tragen zur Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft bei.

10. Bilanzierung

Die Ermittlung der Größe der erforderlichen Kompensationsfläche richtet sich nach den durch den Bebauungsplan zulässigen und unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft. Als unvermeidbarer Eingriff wird die maximal zulässige Versiegelung durch Bebauung, Hof- und Verkehrsflächen gewertet.

10.1. Versiegelung durch Bebauung

Die durch Überbauung maximal neu versiegelte Fläche errechnet sich wie folgt:

a) Maximale Versiegelung durch Bebauung

Teilgebietsfläche	Fläche	x GRZ	=	max. befestigte Flächen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.840 qm	0,30	=	5.052 qm
Mischgebietsfläche (MI1)	12.440 qm	0,40	=	4.976 qm
Mischgebietsfläche (MI2)	7.120 qm	0,40	=	2.848 qm
Anrechenbare maximale Versiegelung durch Bebauung			=	12.876 qm

b) Maximale Versiegelung durch Verkehrs-, Wege- und Parkflächen

Teilgebietsfläche	Fläche	x GRZ	=	max. befestigte Flächen
Straßenfläche im gesamten Plangebiet			=	10.450 qm
Fußwege, befestigt			=	750 qm
Parkplatzflächen			=	90 qm
Summe Verkehrs-, Wege- und Parkflächen			=	11.290 qm
abzüglich bereits versiegelte Flächen				
Weststraße (Anschlußbereich)			=	- 255 qm
abzüglich bereits teilversiegelter Flächen				
Zufahrt / Parkplatz Sportplatz (Schotter)3000 x 50 %			=	- 1.500 qm
Anrechenbare maximale Versiegelung durch Verkehrs-, Wege- und Parkflächen			=	9.535 qm
Gesamtsumme aus a) und b)			=	22.411 qm
Zu kompensierende Gesamtfläche			**=**	**22.500 qm**

10.2. Gegenüberstellung maximal versiegelte Flächen / Kompensationsflächen

Maßgebend für die Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächengröße ist die anrechenbare maximale Versiegelung durch neue Bebauung, Verkehrsflächen und Regenrückhaltebecken aus den städtebaulichen Bauleitverfahren

Zu kompensierende Gesamtfläche = 22.500 qm

Als Kompensationsflächen wird von der Ortsgemeinde Höhn eine Teilfläche der Flurstücke 1/2, 5 und 9, Flur 41, Waldort 46 a, in der Gemarkung Höhn - Urdorf mit einer Flächengröße von ca. 21.000 qm bereitgestellt.

Den durch Bebauung des Plangebietes anrechenbaren, maximal versiegelten Flächen in einer Größe von ca. 22.500 qm, stehen Kompensationsflächen von ca. 21.000 qm gegenüber.

Zusätzlich werde öffentliche Grünflächen im Planbereich als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche), sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen

11. Größe und Beschreibung der Kompensationsfläche und der Kompensationsmaßnahmen

Größe und Beschreibung der Kompensationsflächen ist in den Planfestsetzungen beschrieben. Maßgebend für die Ersatzflächengröße ist die wertbare Versiegelung durch Bebauung in Höhe von 22.500 qm.

12. Maßnahmen der Landschaftspflege bezogen auf die einzelnen Landschaftspotentiale

Arten und Biotoppotential:

- Langfristige Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen natürlichen Laubwald

Bodenpotential:

- Kompensation von 22.500 qm anrechenbarer versiegelter Flächen durch Entwicklung von natürlichem Laubwald

Wasserhaushalt

- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Oberflächenwassermulden und Oberflächenwassergräben in das Regenrückhaltebecken. Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone.
- Die Entwicklung von natürlichem Laubforst trägt zur Verbesserung des

Wasserhaushaltes im Bereich der Kompensationsflächen bei.

Landschaftsbild / Erholungspotential:

- Die Entwicklung von natürlichem Laubwald trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials im Bereich der Kompensationsflächen bei.

13. Zusammenfassende Beurteilung

Für die Erweiterung der Siedlungsflächen „Am Sportplatz“ wird eine ca. 5,0 ha umfassende Grünlandfläche in Anspruch genommen, bei der es sich um überwiegend mäßig intensiv genutzte Wiesen handelt. In geringerem Flächenanteil werden jedoch auch extensiv genutzte Wiesenflächen, brach gefallene Wiesen-/Weidenflächen, mäßig intensiv und auch extensiv genutzte Feuchtwiesen beansprucht.
Eine dauerhafte Beeinträchtigung stellt die Oberflächenversiegelung von 22.500 qm durch die Bebauung dar. Positiv sind die Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zu werten. Hierdurch wird die Versiegelungsintensität durch das Baugebiet verringert.

Ein funktionaler Ausgleich für die beanspruchten Wiesenflächen ist der Ortsgemeinde Höhn nicht möglich, da der Ortsgemeinde keine geeigneten Flächen zur Entwicklung extensiv genutzter Wiesen zur Verfügung stehen. Da die Flächen in der Gemarkung Höhn großflächig landwirtschaftlich genutzt werden, durch die Baugebietsausweisung bereits große Flächen der Landwirtschaft verloren gehen, ist von der Ortsgemeinde ein Erwerb (und somit Entzug bzw. weiteren Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung) solcher Flächen nicht beabsichtigt.

Ersatzweise werden naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf den ca. 2,1 ha großen Flurstück 5/9, Flur 41, in der Gemarkung Höhn - Urdorf, die nach Windwurf der Fichtenbestände der Entwicklung eines natürlichen Laubwalds dienen, festgeschrieben. Dies stellt eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung der Waldflächen gegenüber dem Altzustand dar.

Mit Umsetzung der Forst-Maßnahmen (21.000 qm), der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen der Wiesenflächen (Festsetzung Nr. 6.2.15) mit einer Fläche von ca. 4.400 qm sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebiets (7.800 qm – 4.400 qm = 3.400 qm) in einer Flächengröße von insgesamt 28.800 qm sind die Eingriffe als kompensiert anzusehen.

QUELLENVERZEICHNIS

BIEWALD, G. 1989: Kartierung und Bewertung der realen Vegetation im westlichen Teil der Gemeinde Nettersheim/Eifel - Entwicklung eines Bewertungsschemas für Mittelgebirgslandschaften und Erstellung einer Flächenbilanz im Hinblick auf die Anforderungen des Naturschutzes-, Diplomarbeit, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät der Rheinischen Friedrich-Wilhelm-Universität Bonn

BLAB, J., 1984: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere.- Kilda-Verlag, Greven.

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.), 1966: Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften von Rheinland-Pfalz, bearbeitet von W. Th. Stöhr, Mainz.

INSTITUT FÜR LANDESKUNDE (Hrsg.), 1972: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124 Siegen, Geografi-sche Landesaufnahme 1: 200 000 Naturräumliche Gliederung Deutsch¬lands, bearbeitet von Heinz Fischer.- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Rau¬mordnung Selbstverlag-Bonn-Bad Godesberg.

KAULE, G., 1986: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart: Ulmer,1986.

KOCH, M., 1991: Wir bestimmen Schmetterlinge./ Manfred Koch. Bearb. Von Wolfgang Heinicke.-Ausg. in e. Bd., 3. Aufl.-Radebeul: Neumann Verlag.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT OPPENHEIM UND FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT TRIER, 1991: Planung Vernetzter Biotopsysteme Be-reich Landkreis Westerwald.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT,WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ ABTEILUNG FORSTEN, 1990: Natürliche Vegetationsgebiete in Rheinland-Pfalz, Heutige potentielle natürliche Vegetation, Maßstab 1: 200 000.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), 1990: Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Stand 1.12.1989, bearbeitet von M. Bushart, B. Haustein, J. Lüttmann, P. Wahl.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT DES LANDES RHEINLAND-PFALZ, 1990: Rote Liste der bestandsgefährdeten Wirbeltiere in Rheinland-Pfalz, 3. Auflage, Nachdruck der zweiten, aktualisier-ten Fassung, Stand 1987.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, 1988: Rote Liste der in Rheinland-Pfalz ausgestorbenen, verschollenen und gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen, 3. Auflage, Nachdruck der zweiten, neu bearbeiteten Fassung, Stand 31.12.1985, bearbeitet von D. Korneck, Dr. W. Lang und Dr. H. Rei-chert.

PFEIFFER CONSULT / DIEFENTHAL FREIRAUMPLANUNG 2006: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg; 7. Änderung und grundlegende Novellierung, Hachenburg, April 2006

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD (Hrsg.), 2006: Regionaler Raumordnungsplan, Mittelrhein-Westerwald.- Koblenz

WILMANNS, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie, 3. erw. Aufl..- Heidelberg: Quelle und Meyer.

Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Am Sportplatz“, II. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bearbeitungsstand : April 2016

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Eschelbacher Straße 33 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

A. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u.a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Ortsgemeinde will in der Pflichterfüllung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen.
Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.

Planungsziele

- Verzicht auf die Anlage des Kreisverkehrsplatzes Kreuzungsbereich B 255 und Umgestaltung / Anpassung des vorhandenen Linksabbiegestreifens im Bereich der Bundesstraße B 255. Im Aufstellungsbereich der Haupterschließungsstraße wird eine zusätzliche Aufstellspur angeordnet. Es werden durch dynamische Schleppkurvensimulationen die Nachweise geführt, dass ein einbiegender bzw. ein abbiegender Lastzug behinderungsfrei neben einem Personenkraftwagen fahren kann. Ebenso wird ein in die Bundesstraße B 255 einbiegender Lastzug die auf dem Linksabbiegestreifen wartenten Fahrzeuge nicht behindern.

- Erschließung der direkt an den Sportplatz angrenzenden Grundstücke des Mischgebietes (MI1) und (MI2) durch eine 8,50 m breite Stichstraße in Verlängerung der Zehntgrafstraße mit Wendemöglichkeit und fußläufige Anbindung an die Erschließungsstraße zur B 255 durch einen 2,00 m breiten Fußweg.

- Durch die vorgenannte Erschließung wird das Mischgebiet (MI1) zwischen Fußweg und nördlich angrenzender vorhandener Bebauung durch eine 6,00 m breite und ca. 30,00 m lange Stichstraße von der Südhangstraße aus erschlossen. Ein 2,00 m breiter Fußweg führt weiter vorbei an der Trafo-Station bis zur Erschließungsstraße zur B 255.

- Für das Mischgebiet (MI2) wird aufgrund der Planungsabsichten der Betreiber des Seniorenwohnheims die Bauweise „abweichend“ festgelegt.

- Die öffentliche Grünfläche zur Mischfläche (MI1) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich des Sportplatzes entfällt und wird durch einen Fußweg als Verbindung zwischen Zufahrt Sportplatz und Erschließung Baugebiet ersetzt.

- Die Baugrenze des allgemeinden Wohngebietes (WA) im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird bis zur WSZ II zurückgenommen. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung für Natur und Landschaft (Kompensation) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich grenzt auf einer Länge von ca. 600 m an den westlichen, bebauten Ortsrand, begrenzt durch die Bebauungen an den Erschließungsstraßen „Riehlweg“, „Südhangstraße“, „Zehntgrafstraße“, „Schule“, „Oberborn“, „Im Eschelchen“ bis zur Gemeindestraße „Weststraße“. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die geplante Haupterschließungsstraße am Wirtschaftsweg Flur 50, Flurstück 70/9, die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes Flur 50, Flurstück 18, die östlichen Grenzen der Flurstücke 88/22, 26 und 14/2 in der Flur 32. Die südliche Grenze bildet der Wirtschaftsweg Flur 36, Flurstück 55.
Im Norden bildet die Anbindung der geplanten Haupterschließungsstraße an die Bundesstraße B 255 entlang der westlichen Grenze des vorhandenen Einkaufparks die Geltungsbereichsgrenze. Das Plangebiet beschreibt eine Fläche von 8,25 ha.
Die Fläche besteht zum größten Teil aus mäßig intensiv genutzten Wiesen mittlerer Standorte, zum Teil auch aus Feuchtwiesen. Hinzu kommen Gebüsche, Baumreihen, Einzelgehölze, Gräben und Raine. Das Baugebiet liegt in den Wasserschutzzonen II und III.

Gebietsflächen:

Mischgebietsfläche (MI1)	ca. 12.440 qm
Mischgebietsfläche (MI2)	ca. 7.120 qm
Allgemeindes Wohngebiet (WA)	ca. 16.840 qm
Verkehrsflächen, Straßen	ca. 10.450 qm
Verkehrsflächen, Fusswege	ca. 750 qm
Verkehrsflächen, Parkplatzflächen	ca. 90 qm
Sportplatzflächen	ca. 26.480 qm
Private Grünflächen	ca. 530 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.800 qm
Gesamtfläche	ca. 82.500 qm

2. Verfahrensablauf

Am 23.03.2015 hatte der Ortsgemeinderat Höhn die Einleitung dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit einem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 10.08.2015 bis 07.09.2015 im Rahmen der 1. Offenlage statt.

Nach Würdigung der dabei vorgebrachten Anregungen durch die Ortsgemeinde beschloss der Gemeinderat Höhn in seiner Sitzung am 30.11.2015 die erneute Planoffenlage (2. Offenlage). Diese fand im Zeitraum vom 04.01.2016 bis einschließlich 04.02.2016 statt.

Nach Würdigung der dabei vorgebrachten Anregungen durch die Ortsgemeinde beschloss der Gemeinderat Höhn in seiner Sitzung am 29.02.2016 die erneute Planoffenlage (3. Offenlage). Diese fand im Zeitraum vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 statt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.04.2016.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) Nr. 4 und 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

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 auch 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 § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen.

Für die Erweiterung der Siedlungsflächen „Am Sportplatz“ wird eine ca. 5,0 ha umfassende Grünlandfläche in Anspruch genommen, bei der es sich um überwiegend mäßig intensiv genutzte Wiesen handelt. In geringerem Flächenanteil werden jedoch auch extensiv genutzte Wiesenflächen, brach gefallene Wiesen-/Weidenflächen, mäßig intensiv und auch extensiv genutzte Feuchtwiesen beansprucht.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung stellt die Oberflächenversiegelung von 22.500 qm durch die Bebauung dar. Positiv sind die Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zu werten. Hierdurch wird die Versiegelungsintensität durch das Baugebiet verringert.

Ein funktionaler Ausgleich für die beanspruchten Wiesenflächen ist der Ortsgemeinde Höhn nicht möglich, da der Ortsgemeinde keine geeigneten Flächen zur Entwicklung extensiv genutzter Wiesen zur Verfügung stehen. Da die Flächen in der Gemarkung Höhn großflächig landwirtschaftlich genutzt werden, durch die Baugebietsausweisung bereits große Flächen der Landwirtschaft verloren gehen, ist von der Ortsgemeinde ein Erwerb (und somit Entzug bzw. weiteren Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung) solcher Flächen nicht beabsichtigt.

Ersatzweise werden naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf den ca. 2,1 ha großen Flurstücke 1/2, 5 und 9 Flur 41, in der Gemarkung Höhn – Oellingen, die nach Windwurf der Fichtenbestände der Entwicklung eines natürlichen Laubwalds dienen, festgeschrieben. Dies stellt eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung der Waldflächen gegenüber dem Altzustand dar.

Mit Umsetzung der Forst-Maßnahmen (21.000 qm), der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen der Wiesenflächen (Festsetzung Nr. 6.2.15) mit einer Fläche von ca. 4.400 qm sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebiets (7.800 qm – 4.400 qm = 3.400 qm) in einer Flächengröße von insgesamt 28.800 qm sind die Eingriffe als kompensiert anzusehen.

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden

4.1 Anregungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Sicherung der Pauschal getroffenen Schätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommen (ca. 500 Kfz/d, Gutachten im Auftrag des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Friedrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz, aus dem Jahr 2011) wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ eine erweiterte Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Hierbei wurde mit einem Verkehrserzeugungsmodell nach Bosserhoff (Bosserhoff, D.: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2000) der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr zum/vom geplanten Standort des neuen Marktes in Abhängigkeit mit den Verkehrsströmen aus dem vorhandenen Einkaufsmarkt ermittelt.

Mit den ermittelten Verkehrsströmen wurde zusätzlich die Leistungsfähigkeit der Verkehrseinmündung entsprechend HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS, Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2015) nachgewiesen. Hierbei hat sich gezeigt, dass die prognostizierten Verkehre zukünftig problemlos abgewickelt werden können.

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB

<u>BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, Quirmbach und Mainz</u>

Die öffentlichen Grünflächen werden als „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zur Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes und der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen zur freien Feldflur als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9(1) Nr. 25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - festgesetzt und sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Rahmen der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden für die privaten Flächen festgeschrieben:
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 400 qm Grundstücksgröße sind folgende Gehölze entsprechend zu pflanzen:

(a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum
(b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume

Verbandsgemeinde Westerburg, Bauabteilung

Auf Anregung der Verbandsgemeinde Westerburg, Bauabteilung, wurden in den textlichen Festsetzungen Änderungen zur Klarstellung aufgenommen.
Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Für das Mischgebiet -MI 2- wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt:

„Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf 50 m übersteigen.“

Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus

Das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus informiert über die Notwendigkeit der Zuordnungsfestsetzung für die nach § 9 BauGB festgesetzten (externen) Ausgleichsmaßnahmen. In die Planurkunde werden die Kartenausschnitte / Luftbilder der Ausgleichs- / Kompensationsflächen aufgenommen.

Zusätzlich wird die Textfestsetzungen aufgenommen:

„Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI1, MI2) wird als Ausgleichmaßnahme die Wiederherstellung eines naturnahen Zustandes der Teilflächen des Flurstückes 10, Flur 37, Waldort 3a, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 0,6 ha, der Teilflächen des Flurstückes 3/1, Flur 34, Waldort 6 b, Gemarkung Höhn - Urdorf in einer Flächengröße von 0,8 ha und den Teilflächen des Flurstückes 1/2, 5 und 9, Flur 41, Waldort 46 a, Gemarkung Höhn - Oellingen in einer Flächengröße von 2,1 ha zugeordnet.“

Landesbetrieb Mobilität Diez

Der Landesbetrieb Mobilität informiert, dass gemäß Plandarstellung die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen über den vorhandenen Anschluss „Einkaufspark" der zwischen Netzknoten 5413086 und 5313054 bei Station 3,627 in die B 255

einmündet erfolgen soll. Hierfür sind verkehrstechnische Planungen erforderlich, um die Nachweise der Sichtweiten, Schleppkurven für die Abbiege- / Einbiegevorgänge aufzuzeigen. Diese geforderte Planung wurde erstellt und durch Landesbetrieb Mobilität Diez genehmigt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Da in der Gemeinde die Altbergbaugebiete bekannt sind, wurde das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz bei der weiteren Planung frühzeitig beteiligt.

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Montabaur
Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Naturschutzbehörde wurde für die private Grünfläche entlang der Verlängerung der Weststraße die Erhaltung der Baumreihe festgesetzen. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (aktuell Flurstück 17/8) wurde ein Entwicklungsziel formuliert.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Am Sportplatz' wird von dem auf Eisen, Blei, Braunkohle und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld "Steinberg I" überdeckt. Das Landesamt empfiehlt die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, insbesondere dann, wenn bei den Planungsmaßnahmen Anzeichen auf Bergbau angetroffen werden. Es werden Baugrundberater bzw. Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, insbesondere dann, wenn bei den Planungsmaßnahmen Anzeichen auf Bergbau angetroffen werden, eingebunden.

Landwirtschaftskammer Rheinland – Pfalz, Koblenz

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, bewertet den langfristigen Verlust landwirtschaftlicher Fläche weiterhin negativ. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Trier

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Amprion GmbH, Dortmund

Das Unternehmen Amprion GmbH informiert, dass im Planbereich der Maßnahme keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens verlaufen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

HK Koblenz, Regionalstelle Montabaur

keine Anregungen und Bedenken

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-
Osteifel, Montabaur

Aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

KEVAG Telekom GmbH, Koblenz

keine Anregungen und Bedenken

Verbandsgemeindewerke Westerburg, Westerburg

keine Anregungen und Bedenken

Handwerkskammer Koblenz, Koblenz

keine Anregungen und Bedenken

Energienetze Mittelrhein

Die im Bebauungsplan enthaltene Textpassage wurde korrigiert.
„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Transformatorenstationen, 20-kV-Freileitungen und 20-kV-Erdkabel, 1-kV-Freileitungen und 1-kV-Erdkabel der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM). In der Planzeichnung sind die Versorgungsflächen der Transformatorenstationen, die 20-kV-Freileitungen mit 15

m breiten Schutzstreifen, beiderseits der Leitungsachse 7,5 m und die Erdkabel dargestellt.“

Auf die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatz- bzw. Grünfläche im Kurvenbereich der Erschließungsstraße nördlich der Transformatorenstation "Höhn Sportplatz" wird verzichtet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.
Innerhalb der Ortslage von Höhn sind nicht mehr genügend freie Bauplätze vorhanden, um für die bestehenden Nachfragen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Für die Mischgebietsflächen liegen konkrekte Bauanfragen, wie die Errichtung einer Wohnanlage zum betreuten Wohnen vor.
Daher ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes im Süden der Ortslage wird der zur Zeit etwas unregelmäßige Ortsrand abgerundet und der bereits vorhandene Sportplatz in die Ortslage eingebunden.

Die Ortslage Höhn ist überwiegend von Grünland umgeben. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes bedingt an allen Ortsrändern von Höhn vergleichbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft, eine Verlagerung würde folglich nicht zu einer Verringerung von negativen Auswirkungen führen.
Es bestehen somit keine sinnvollen Planungsalternativen.
Die Nutzung der Fläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da weiterhin Bedarf an gewerblicher Ansiedlung besteht, wurde die Planung entsprechend aufgestellt und das Planungsziel entsprechend formuliert und festgesetzt.

Im Auftrag
Karl Jos. Löwenguth
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing.