Ortsgemeinde Langenhahn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

„2. Änderung des Bebauungsplanes Buchholz und 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberdorfer Wies“

gem. § 13 BauGB
(Deckblattverfahren)

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

März 2022

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und Landschaftsplanung

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel des Gestzes vom 05.01.2018

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2014 (GVBl. S. 469)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

Textfestsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen bzw. ergänzen die bestehenden Textfestsetzungen der Bebauungspläne 2. Änderung „Buchholz“ und 1. Änderung „Obderdorfer Wies“ der Ortsgemeinde Langenhahn. Die sonstigen textlichen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne bleiben von der Planänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Gebiet des Planbereichs wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 und MI 2:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
2. Gartenbaubetriebe,Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO)

Diese Nutzungen sind auch außnahmsweise nicht zulässig. Auch Vergnügungstätten sind nicht außnahmsweise zulässig (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

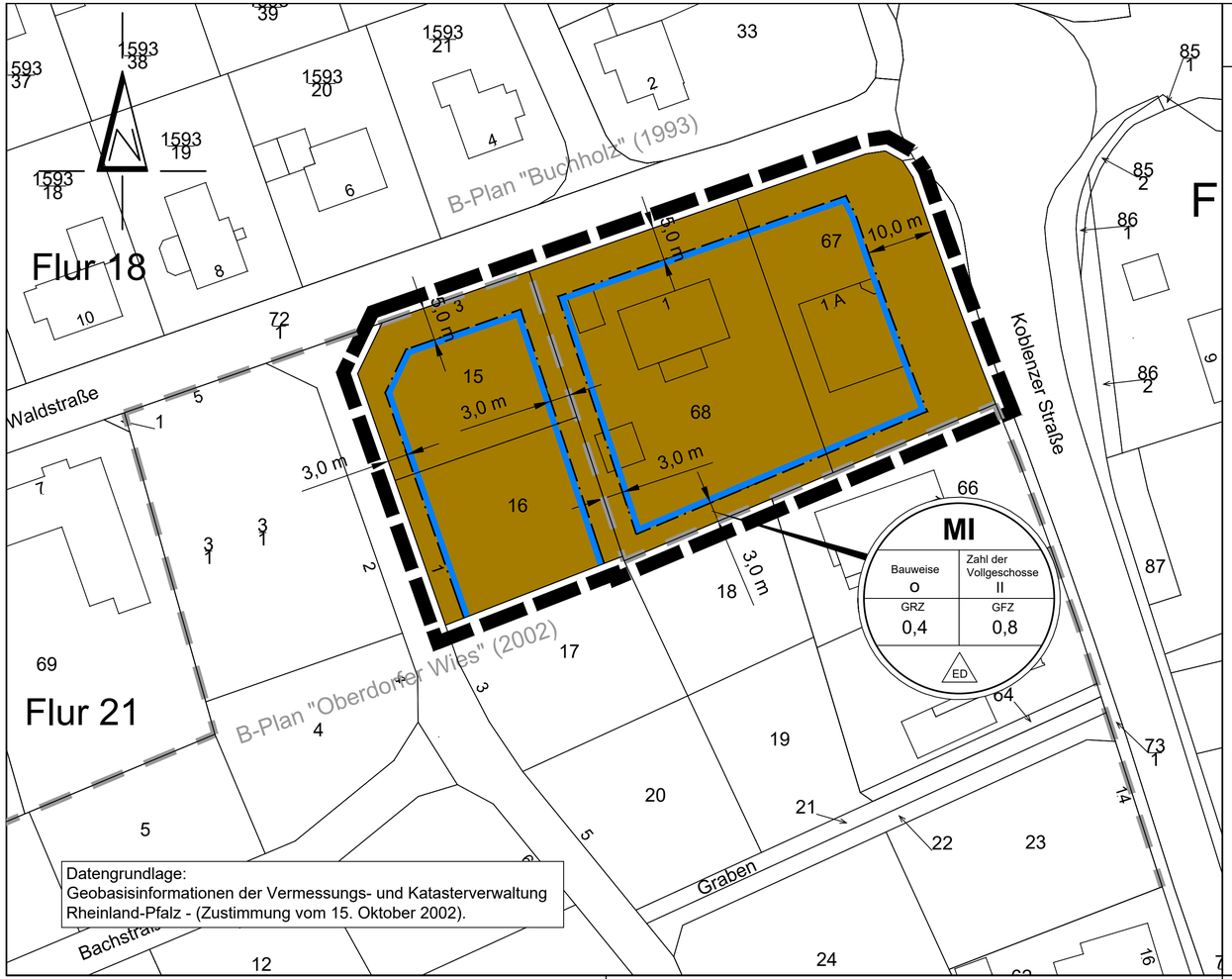
MI:
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nicht zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Buchholz" und "Oberdorfer Wies"

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Grundstücksgrenze

782/2 — Flurstücksnummer

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Langenhahn, den _____ _____
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Diefenthal
Freiraumplanung
Achtstruth 3
D-56424 Moschheim
Telefon (02602) 95 15 88
Telefax (02602) 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Bernhard Diefenthal
Diplom-Biogeograph

0,57	Datum	Zeichen
bearbeitet:	Feb. 2021	B.Diefenthal
gezeichnet:	Feb. 2022	J. Hölzemann
geprüft:	März 2022	B. Diefenthal

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Langenhahn

Bearbeiter:
Dipl.-Biogeograph Bernhard Diefenthal,
Achtstruth 3, 56424 Moschheim

Ortsgemeinde Langenhahn
Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes "Buchholz" und
1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberdorfer Wies"

Unterlage Teil C
Blatt Nr. 1

Projekt-Nr.	405
bearbeitet	J. Hölzemann
gezeichnet	jh
Datum	März 2022

Maßstab
1 : 500

Moschheim, 31.03.2022

Für die Planung:

Auftraggeber

Ortsgemeinde Langenhahn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchholz“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorfer Wies“

gem. § 13 BauGB
(Deckblattverfahren)

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

März 2022

Erstellt durch:

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und Landschaftsplanung

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

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges 3

2. Räumliche Lage und Erschließung 4

3. Planinhalte 7

4. Auswirkungen der Planung 7

5. Artenschutz 8

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Die Ortsgemeinde Langenhahn überplant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung des Bebauungsplans Buchholz und 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberdorfer Wies“ im Deckblattverfahren Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Buchholz“ aus dem Jahr 1993, zuletzt geändert im September 2019 sowie „Oberdorfer Wies“ aus dem Jahr 2002 zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst jeweils Teilflächen im Süden des Bebauungsplans „Buchholz“ (Flurstücke 67 und 68 der Flur 21), sowie im Norden des Bebauungsplanes „Oberdorfer Wies“ (Flurstücke 51 und 16 der Flur 5), die unmittelbar aneinander angrenzen. Im Rahmen der Änderungen wird die bestehende Baugrenze im Südosten des Plangebietes (Bebauungsplan „Buchholz“) mit einer Entfernung von bisher 10 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze auf eine Entfernung von 3 Metern zur Grundstücksgrenze erweitert. Zudem wird in Anpassung an den angrenzenden Bebauungsplan „Oberdorfer Wies“ die Baugrenze im Übergangsbereich der Bebauungspläne mit einem Abstand von jeweils 3,0 m zur Grundstücksgrenze ausgewiesen. Die Flächen des Bebauungsplans „Oberdorfer Wies“ im Westen des Plangebietes, werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Zuge der Planänderung sollen zur Ermöglichung konkreter Nutzungsvorhaben die zulässigen Nutzungen gemäß den Vorgaben der BauNVO geändert werden sowie die Vorgaben der Dachformen und Dachneigungen entfallen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchholz“ hat die Ortsgemeinde Langenhahn einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 25.05.2021 gefasst. Am 31.09.2021 wurde die Erweiterung des Änderungsbereiches mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorfer Wies“ beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 02.08.2021 bis 20.08.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 und die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde als Satzung vom Ortsgemeinderat am 14.03.22 beschlossen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Wille der Ortsgemeinde Langenhahn zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchholz“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorfer Wies“ bestand vor allem darin, neue Baugrundstücke auszuweisen, um die Nachfrage zu decken und die Eigenentwicklung der Gemeinde weiter zu stärken. Aufgrund der umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Anpassung der bestehenden Baugrenzen. Die Umwandlung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet erfolgt angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet und verändert ebenfalls nicht den Charakter des Planungsraums. In der bisher gültigen Fassung wurde die Baugrenze im Südosten mit einem Abstand von 10 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze und offenen Landschaft festgesetzt. Auf-

grund der inzwischen unmittelbar angrenzenden Bauflächen wird die bestehende Baugrenze auf 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze im Süden und Westen angepasst.

Hieraus ergibt sich, dass die geplante Änderung der Baugrenze mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und der planerische Grundgedanke unverändert bestehen bleibt. Ebenso erfolgt die Nutzungsänderung in Anpassung an die angrenzenden Bauflächen. Es erfolgen keine weiteren Änderungen der Festsetzungen.

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

Die Regelung der entsprechenden Bauflächen mit Anpassung der Baugrenzen sowie der geplanten Nutzungsänderung soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchholz“ und 1. Änderung des Bebauungsplaners „Oberdorfer Wies“ geführt.

2. Räumliche Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Bebauungsplans „Buchholz“ beziehunsgweise im Norden des Plangebietes „Oberdorfer Wies“, westlich der B 255 innerhalb der Ortslage von Langenhahn. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,39 ha und ist über die nördlich angrenzende Waldstraße erschlossen.

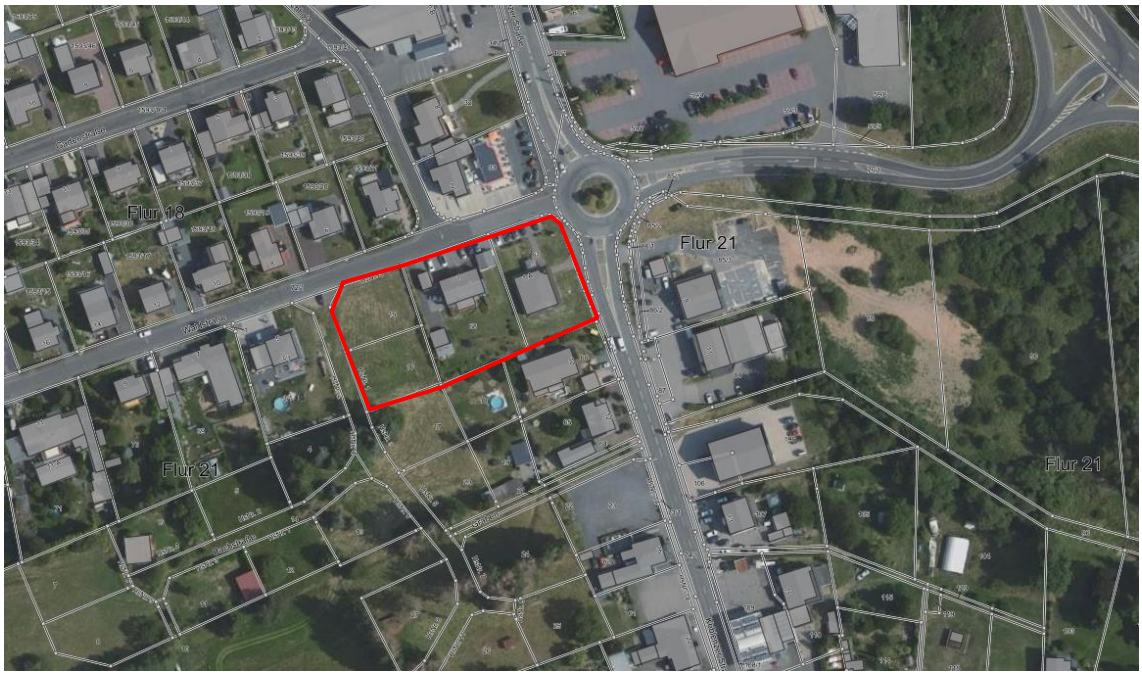


Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Luftbildbasis (LANIS, RLP)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Buchholz“ aus dem Jahr 1993

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberdorfer Wies“ aus dem Jahr 2002

3. Planinhalte

Der seit dem Jahr 1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Buchholz“ der Ortsgemeinde Langenhahn umfasst die Bauflächen im Nordwesten der Ortslage, unmittelbar westlich der B 255 (s. Abb. 2). Der Bebauungsplan „Oberdorfer Wies“ aus dem Jahr 2002 grenzt unmittelbar südlich an diesen an und stellt eine Erweiterung der Bauflächen innerhalb der Ortslage dar. Dabei überplant er auch Teilbereiche des Bebauungsplanes „Buchholz“ südlich der „Waldstraße“ (s. Abb.3). Die Baufläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buchholz“ wurden Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es gilt für beide Flächennutzungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberdorfer Wies“ besteht eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet (WA). Das gleiche Maß der baulichen Nutzung gilt auch für die westlich ausgewiesenen Mischgebiete (MI).

Zudem ist für das betroffene Plangebiet der beiden Bebauungspläne eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Gebäude dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Diese Festsetzungen bleiben auch weiterhin bestehen und haben abgesehen von den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung des Bebauungsplans Buchholz und 1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfer Wies“ weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der geplanten Änderungen wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen sowie die Baugrenze im Südosten des Plangebietes des Bebauungsplanes „Buchholz“ um 7 Meter nach Süden zur Grundstücksgrenze versetzt und im Übergangsbereich der bisherigen Bebauungsplan-Teilflächen, mit einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ausgewiesen. Diese Änderung soll vorgenommen werden, um eine verbesserte bauliche Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen um damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen (vgl. § 2a BauGB). Sie orientieren sich zudem an konkreten Nutzungsabsichten innerhalb des Plangebietes, da im Bereich der Flurstücke 15 und 16 in Flur 5 der Gem. Langenhahn die Ansiedlung einer Arztpraxis vorgesehen ist.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden gegenüber den bestehenden Festsetzungen der beiden überplanten Bebauungsplanbereiche auf den Flurstücken 15 und 16 in Flur 5 der Gem. Langenhahn die GRZ und die GFZ wieder in der ursprünglichen Fassung mit GRZ 0,4 und GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Gesamtfläche der Baufläche wird dabei aber nicht wesentlich verändert, sondern es werden nur die Baugrenzen erweitert. Eine Erhöhung der möglichen Mehrversiegelung von Flächen entsteht daher gegenüber der ursprünglichen Ausweisung nicht. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die potentiell überbaubaren Flächen der Grundstücke unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen sowie einer Nutzungsänderung auf vor-

handenen Bauflächen im Plangebiet. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Eine Bebauung mit Nebenanalagen und eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche ist bereits zulässig. Auch durch die sonstigen Änderungen in Bezug auf die Dachform erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Auswirkungen ergeben sich aber ggf. durch die Aufhebung der zulässigen Dachformen in Bezug auf das Erscheinungsbild der nun zulässigen Gebäude.

5. Artenschutz

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

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

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage innerhalb der Ortslage im Zentrum von Langenhahn an der Bundesstraße 255 aus. Es überwiegen siedlungsgeprägte Biotopstrukturen in Form von Zierrasen, Gärten und einzelnen Ziergehölzen sowie vorhandene Gebäude.

Im Plangebiet sind folgende typische siedlungsbewohnende Arten zu erwarten:

Amsel (*Turdus merula*), Brutvogel
Bachstelze (*Motacilla alba*), Nahrungsgast
Blaumeise (*Parus caeruleus*), Nahrungsgast
Buchfink (*Fringilla coelebs*), Brutvogel
Elster (*Pica pica*), Nahrungsgast, Brutvogel
Grünfink (*Chloris chloris*), Brutvogel
Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Brutvogel, Nahrungsgast
Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel, Nahrungsgast
Kohlmeise (*Parus major*), Nahrungsgast
Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Nahrungsgast
Mauersegler (*Apus apus*), Nahrungsgast

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet von Siedlungsfolgern als Nahrungshabitat und Brutgebiet genutzt. Der Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, der Mauersegler und der Haussperling brüten überwiegend an oder in Gebäuden. Diese bleiben weiterhin erhalten.
Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Es fehlen geeignete Wiesenflächen für das Vorkommen von Moorbläulingen. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Eidechsen oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch

fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus. Zudem ist das Plangebiet durch den angrenzenden Verlauf der B 255 stark vorbelastet.

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

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

Insgesamt werden daher durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt.

Foto 1: *Plangebiet mit vorgesehener Verschiebung der Baugrenze im Süden des Bebauungsplanes*

Foto 2: *Westliches Plangebiet mit geplanter Nutzungsänderung*