

**Ortsgemeinde
Stockum-Püschchen**

Verbandsgemeinde Westerburg

**Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

2. Änderung „Stockum“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Ausfertigung für den Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB**

26. März 2015

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

Teil A: Begründung

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	3
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Verkehrsanbindung.....	5
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen.....	5
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.5	Bestandteile	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
2.1	Bebaubare Flächen.....	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Immissionsschutz	7
2.4	Landschaft und Grünordnung	8
2.5	Artenschutz.....	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	9
3.1	Denkmalpflege.....	9
3.2	Niederschlagswasser.....	9
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	9
3.4	Bodenordnung	9
3.5	Boden	10
3.6	Ver- und Entsorgung.....	10
3.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität	10
3.6.2	Abwasser	10
3.6.3	Strom.....	10
3.6.4	Telefon	10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Stockum-Püschchen hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2. Änderung „Stockum“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst.

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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

Das Plangebiet umfasste einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Stockum“ der Ortsgemeinde Stockum-Püschchen mit Rechtskraft vom 03. Dezember 1981, der durch eine 1. Änderung und Ergänzung vom 14. Februar 2008 erstmalig geändert wurde. Diese Änderung sieht für den Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ und private Grünfläche vor. Die vorliegende Änderung sieht eine Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit geringfügiger Veränderung des Geltungsbereiches in Anpassung an die bestehenden Flurstücksgrenzen im östlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück 114/1 in Flur 13 vor. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollen durch die vorliegende Planung entsprechend den Plandarstellungen in dem überplanten Bereich aufgehoben und neu geordnet werden sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches an die Flurstücksgrenzen angepasst werden.

Der Änderungsbereich auf Flurstück 114/1 hat insgesamt eine Flächengröße von 1.642 m².

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Flurstückes 114/1 als Wohngebiet im Anschluss an die umgebenden Wohnbauflächen. Hierzu wird die bisherige Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und durch allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche ersetzt. Die vorgesehene Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen in den umgebenden Bauflächen.

Konkreter Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Ortsgemeinde das Flurstück als Baufläche an einen Interessenten zu veräußern. Die Nutzung als Spielplatz besteht schon einigen Jahren nicht mehr und die Spielgeräte wurden aus Sicherheitsgründen bereits beseitigt. Es sind ausreichend Spielplatzflächen in der Ortsgemeinde vorhanden und für die weitere Aufrechterhaltung der Spielplatznutzung besteht an diesem Standort kein ausreichender Bedarf mehr. Im Dorf befinden sich mehrere Spielmöglichkeiten für Kinder, z. B. auf dem Spielplatz "Zum Stöffel". Zudem stehen ein Bolzplatz und eine Skateranlage als Spielflächen zur Verfügung.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 2. Änderung „Stockum“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, und greift diese auf.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt am östlichen Rand der Ortslage von Stockum an der Gemeindestraße „Am Rain“.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 475 m ü. NN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,1642 ha und beinhaltet das Flurstück 114/1 in Flur 13 der Gemarkung Püschchen.



Abbildung 1: Ortslage von Stockum-Püschchen mit Plangebiet auf Luftbildbasis
(rot umrandet; Quelle: LANIS, RLP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,1025 ha
private Grünfläche	0,0617 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Am Rain“ südlich des Geltungsbereiches.

Die bestehenden Verkehrsanbindungen bleiben durch die Bauleitplanung unberührt.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stockum“ der Ortsgemeinde Stockum-Püschchen (Abbildung unmaßstäblich)

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Stockum-Püschchen mit 665 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2013), liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2006) im Bereich des Strukturtyps 3 (ländlich mit Verdichtungsansätzen). Die Gemeinde liegt innerhalb eines Erholungsraumes (ER) mit Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Nutzung nur geringfügig verändert.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind daher im Sinne der Zielvorgaben mit der Raumordnung und der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche“ (Spielplatz) aus.

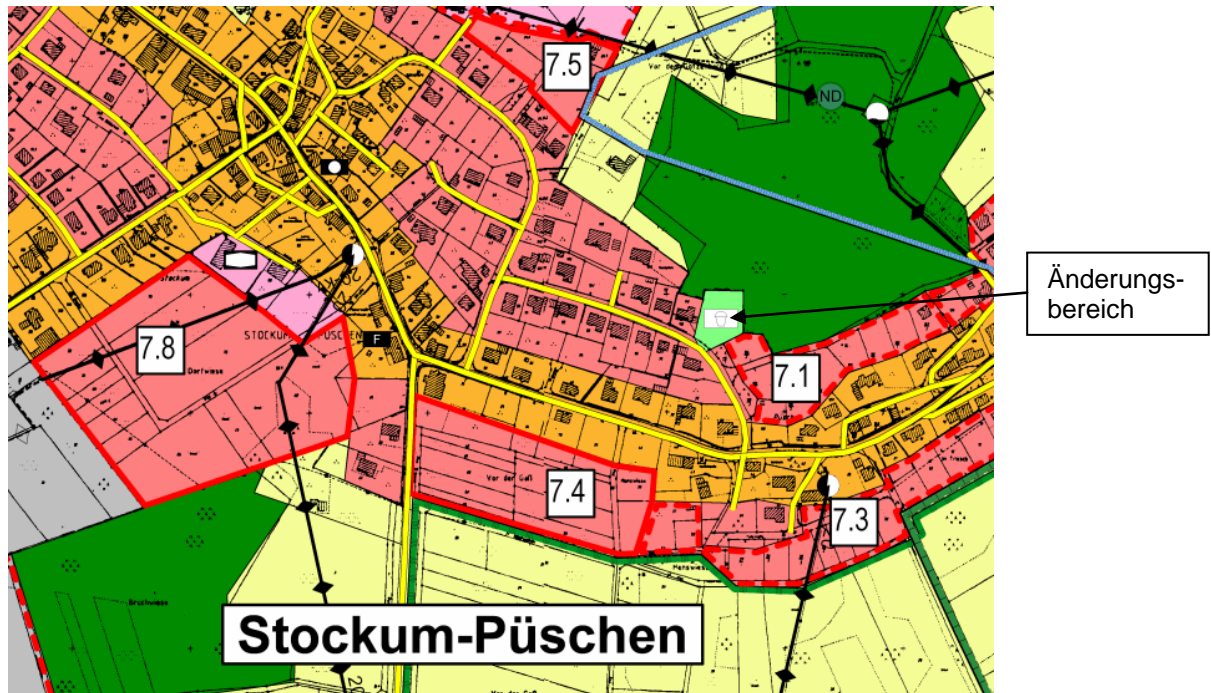


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (...)“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene Änderung stellt keine grundlegende Änderung der Flächennutzung innerhalb der Ortslage dar, sondern verbindet die beidseitig angrenzenden Wohnbauflächen miteinander.

In einer anstehenden Fortschreibung erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans.

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung des ehemaligen Spielplatzes vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und angrenzenden Waldflächen zu berücksichtigen.

Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockum“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den neu abgegrenzten Geltungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Anschluss an die dreiseitig vorhandene Ortsbebauung zur Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung ausgewiesen. Westlich, östlich und südlich grenzen allgemeine Wohngebiete an den Standort an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockum“ auf, weichen aber mit 3 Vollgeschossen und zulässigem Flachdach in Art und Maß der baulichen Nutzung von den umgebenden Festsetzungen ab.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des ehemaligen Spielplatzes als Wohnbaufläche.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Gemeindestraße „Am Rain“ an. Alle angrenzenden Bauflächen sind über diese Gemeindestraße ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich, da der Spielplatz ebenfalls bereits über die Anbindung an die Gemeindestraße erschlossen ist.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Stockum-Püschchen mit angrenzenden Wohnbauflächen. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Im Planbereich werden auf den privaten Grünflächen Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsregelungen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Kompensationsmaßnahme

In Abstimmung mit der Forstverwaltung und der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass die nördlich an die Baufläche angrenzende Waldgrenze zurückverlagert wird, um den empfohlenen Mindestabstand der Bebauung von ca. 25 m zum Waldrand herzustellen.

Hierfür ist die Rodung des Waldbestandes auf dem Flurstück 114/1 in Flur 13 auf einer Fläche von ca. 1.150 m² erforderlich. Derzeit besteht hier ein Laubwald aus Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche mit einem Bestandsalter von ca. 40 bis 80 Jahren und einer naturnahen Ausprägung.

Zur Kompensation des Waldverlustes gemäß den Vorgaben des Landeswaldgesetzes und aus naturschutzfachlicher Relevanz, wurde mit den Fachbehörden vereinbart, dass ein ca. 2.600 m² großer standortfremder Fichtenbestand auf nassem Standort auf dem Flurstück 11/2 in Flur 17 der Gemarkung Püschchen beseitigt wird und ein Erlenwald durch Initialpflanzung entwickelt wird (Kompensationsmaßnahme M1).

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer des Flurstückes (Ortsgemeinde) und den Fachbehörden.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Es wurde aber durch eine Ortsbegehung in unbelaubtem Zustand die artenschutzrechtlichen Strukturen an den vorhandenen Gehölzen kartiert und bewertet. In dem zur Rodung vorgesehenen Waldbereich wurde ein Nistplatz einer Elster festgestellt. Weitere Nistplätze konnten nicht nachgewiesen werden. Da der Bestand noch kein hohes Alter aufweist, sind auch nur kleinere Astlöcher und Rindenspalten vorhanden. Diese sind aus fachlicher Sicht nicht als bedeutsame Strukturelemente der Lebensräume von Fledermäusen einzustufen. Eine Überprüfung geeigneter Astlöcher im November 2014 hat ergeben, dass keine Nutzung durch Fledermäuse derzeit besteht. Stehendes und liegendes Totholz ist im Bestand vorhanden, daran sind aber keine Höhlenvorkommen (z.B. Spechthöhlen) feststellbar.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die Beseitigung des Baumbestandes innerhalb des gem. § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes keine erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG verursacht wird.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 01. März.

- Vorhandenes Totholz ist in die angrenzenden Waldflächen zur Bereicherung der Strukturelemente zu verlagern und dauerhaft dort zu belassen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nächstliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für das geplante Bauvorhaben ist der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorhanden und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Freileitungsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

3.6.4 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Baufläche verwendet werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Stockum-Püschchen, Januar 2015