

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

"Haide II"

Ergänzendes Verfahren gem. § 215a Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Ötzingen / OT Sainerholz

Verbandsgemeinde Wirges

BEGRÜNDUNG

	Rechtsgrundlagen	3
1.	Grundlagen der Planung	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Bauleitplanung	5
1.3	Grenzen des Plangebietes	8
2.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Ötzingen und die überörtliche Planung	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV	9
2.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017	10
2.1.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges	11
2.2	Bodenordnung	12
2.3	Altlasten	13
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom	16
4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1	Außengestaltung der baulichen Anlagen	16
4.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	17
4.3	Einfriedungen	18

4.4	Abfallbehälterplätze	18
5.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	18
5.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
6.	Alternativprüfung	19
7.	Ver- und Entsorgung	20
7.1	Wasserversorgung	20
7.2	Abwasserentsorgung	20
7.3	Energieversorgung	20
7.4	Abfallentsorgung	20
7.5	Telekommunikation	21
8.	Flächenbilanz	21
9.	Umweltbelange	22
Anhang 1	Pflanzliste	23

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

-

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

-

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

-

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

-

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

-

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

-

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl., S. 403)

-

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl., S. 133)

-

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)

-

Landeswassergesetz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), neu gefasst durch Verordnung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2022 (GVBl. S. 118)

-

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

-

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

-

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

-

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)

Teil B: Begründung:
=====

1. Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt das bereits rechtskräftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet „Haide II“ im Ortsteil Sainerholz zu erweitern.

Dieses soll dazu dienen, den dringend erforderlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Sainerholz Rechnung zu tragen.

Nicht zuletzt liegen die Gründe darin, dass die Nachfrage nach mehr Wohnfläche darauf basiert, dass der Rückgang der Belegungsdichte je Wohnung auf heute 2,0 Personen gefallen ist; Tendenz weiter fallend. Die Haushaltsgröße (Zunahme von Senioren und Singlehaushalten) beeinflusst neben der Zunahme der Wohnungsgröße stark die Wohnungsbelegungsziffer. Eine Wohnbaulandverknappung führt zu immer weniger bezahlbarem Wohnraum.

Die Situation für die Ortsgemeinde Ötzingen stellt sich unter Betrachtung der modifizierten Schwellenwertberechnung zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges mit Zielhorizont 2035 wie folgt dar:

Einwohner zum Stichtag 31.12.2015 ¹	Bevölkerungsanteil in %	Einwohner-voraus-berechnung für 2035 ²	Bedarfs-wert [ha]	Alter Potential-Wert [ha] ³	Neuer Potentialwert [ha] Gemäß FNP 2017 ⁴			Alter Schwellenwert [ha]	Neuer Schwellenwert [ha]
					Außen-reserve	Verfü-gbare Bau-lücken	Summ-e		
1.354	7,03	1.588	4,23	0,8629	1,8076		1,8076	3,37	2,43

Fußnoten:

- 1 Angaben gemäß Statistischem Landesamt
- 2 Jährliche Bevölkerungszunahme in Höhe von 0,8 %
- 3 Angaben Raum+ vom 24.11.2016
- 4 Angaben Raum+ vom 26.04.2017 (Nur Änderungen der Außenreserven)

Der rechnerisch ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen beträgt bis zum Jahr 2035 4,23 ha. Unter Abzug des zwischenzeitlich realisierten Wohnbaugesbietes „Am alten Sportplatz“ mit einer Größe von ca. 1,02 ha verbleibt ein Bedarf an Wohnbauflächen von rund 3,2 ha.

Um diesen Bedarf zu decken, soll in der Gemarkung Sainerholz unter Anwendung der aktuellen Rechtslage für die Ausweisung von Wohngebieten das derzeit bereits vorhandene Wohnbaugesbiet „Haide II“ erweitert werden.

1.2 Bauleitplanung

Die Gemeinden hatten seit dem 13. Mai 2017 die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des Baugesetzbuches vom 04. Mai 2017 führte einen neuen § 13b ein und dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus.

§ 13b regelte, dass bis zum 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, gilt.

Die Ortsgemeinde Ötzingen hat am 06.04.2023 den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haide II“ gefasst und diesen am 17.05.2023 öffentlich bekannt gemacht, wodurch die Satzung in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde im o.g. Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit dem Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 - entschieden, dass § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) mit dem Recht der Europäischen Union unvereinbar ist, da gegen europarechtliche Bestimmungen (Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie)) verstoßen wird. Unionsrechtswidrige Rechtsvorschriften sind zwar nicht nichtig, gleichwohl sind sie aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts unanwendbar. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB bestand demnach von Anfang an und wirkt sich grundsätzlich auf sämtliche Planverfahren seit Einführung der Vorschrift aus.

Mit Schreiben vom 05.10.2023 wurde eine Mängelrüge innerhalb der Rügefrist von einem Jahr gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haide II" übersandt. Die wirksame Rüge verhindert, dass der gerügte Verstoß mit Ablauf der Rügefrist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich wird.

§ 214 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass nach den §§ 214, 215 BauGB beachtliche Mängel dann nicht zur Nichtigkeit führen, wenn sie in einem ergänzenden Verfahren behoben werden können.

Der durch Änderung des Baugesetzbuches; welche am 01.01.2024 in Kraft getreten ist, neu hinzugefügte § 215a BauGB, regelt zudem die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzende Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung. Diese Regelung betrifft auch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haide II", welche im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde.

Gemäß 215a Abs. 2 BauGB können Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 in Kraft gesetzt werden und hierfür § 13a BauGB nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1

BauGB ist in diesem Fall gemäß § 215a BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern kann der Bebauungsplan dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

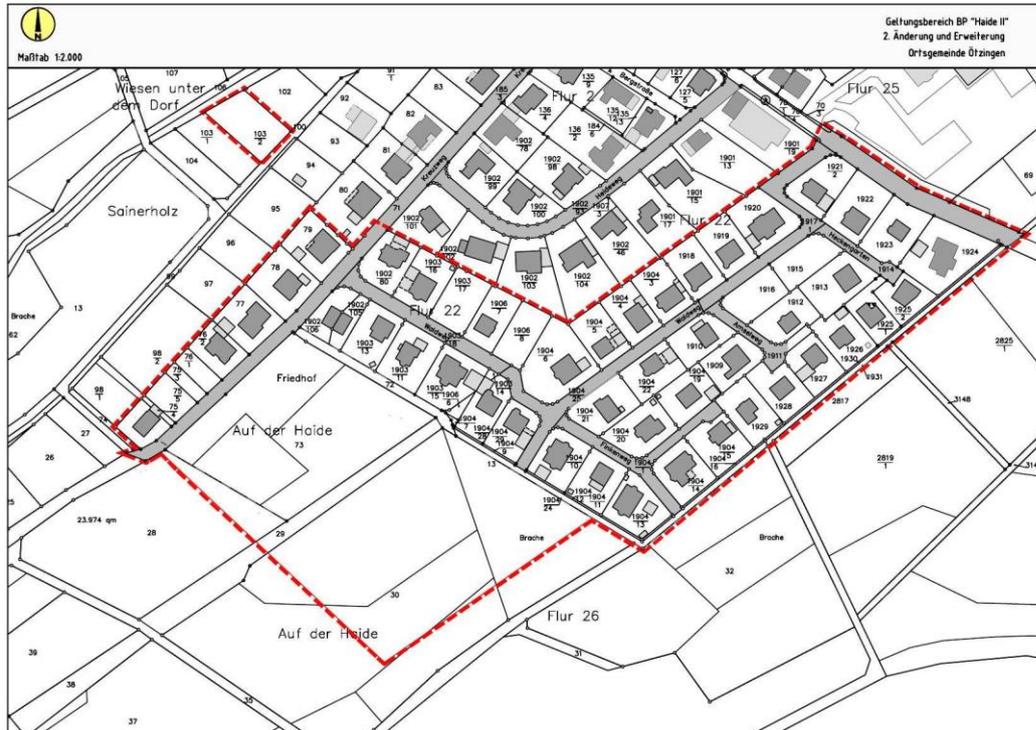
Aufgrund der zuvor genannten Rüge der Naturschutzinitiative e.V. ist der bekannt gemachte Bebauungsplan vom 17.05.2023 zur 2. Änderung und Erweiterung "Haide II" aktuell unwirksam. Die Bekanntmachung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes sowie der Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 215a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB erfolgte am 17.04.2024 in der Wochenzeitung das Rathaus sowie im Internet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges sind die angedachten Flächen nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Erweiterung des Gebietes „Haide II“ dient zur Arrondierung der bereits bestehenden, einseitigen Bebauung entlang der Wohnstraße „Kreuzweg“ und zur Abrundung des gesamten Ortsbildes.

Da durch die Erweiterungsplanung eine mit der Ursprungsfassung festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird, ist eine Verlegung dieser erforderlich. In dem Verfahren wird daher gleichzeitig die Ursprungsplanung geändert, wobei die Planurkunde (mit Ausnahme des vom 1. Änderungsverfahren betroffenen Bereiches) digitalisiert wird. In diesem Bereich (WA1 und WA2) werden nur geringfügige Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen.

Die geplante Erweiterung orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen an der Umgebungsbebauung. Auf Grundlage der o.g. Ausführungen und der Durchführung des ergänzenden Verfahrens besteht die Möglichkeit, den in nachstehender Abbildung abgegrenzten Bereich als Wohnbaufläche zu überplanen.



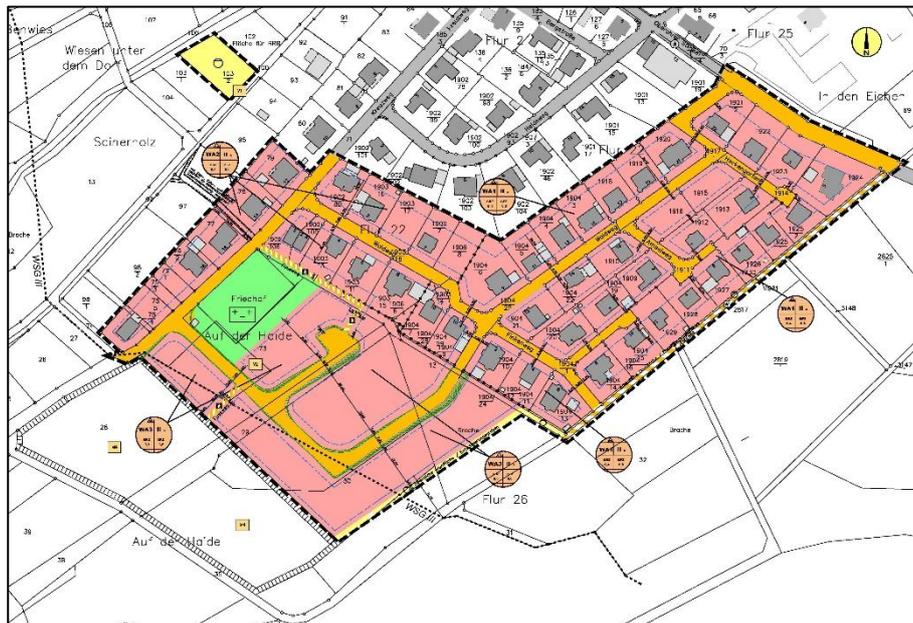
Notwendige Untersuchungen im Bereich Artenschutz und etwaige Kompensationsmaßnahmen hierfür werden durchgeführt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ortsgemeinde Ötzingen ist im Besitz sämtlicher betroffener Grundstücksflächen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Kreuzweg“ und „Waldweg“, welche über die K 80 – „Oberahrer Straße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden sind.

Der Bebauungsplan wurde in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

1.3 Grenzen des Plangebietes



Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haide II“ in der Gemarkung Sainerholz umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,39 ha.

Das Plangebiet liegt südwestlich der bestehenden Ortslage der Gemeinde Ötzingen / Ortsteil Sainerholz. Im südöstlichen und südwestlichen Bereich schließen sich Grünflächen, welche derzeit als Weidegebiete bzw. Brachland genutzt werden, an.

Die zwischen der Erweiterungsfläche des NBG „Haide II“ und dem vorhandenen Waldgebiet „Heckenbitz“ liegenden Flurstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde Ötzingen. Im Rahmen des sich nunmehr in der 2. Änderung und Erweiterung befindenden Bebauungsplanes „Haide II“ wird es erforderlich werden, die mit der Erweiterung überplanten Kompensationsflächen um den Friedhof Sainerholz neu auszuweisen. Dieses kann innerhalb des o.g. Gebietes realisiert werden. Für die Neuversiegelungsflächen bedarf es keiner neu auszuweisenden Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Sainerholz

Flur 22:

Flurstücke: 1903/11, 1904/1, 1904/25, 1902/80, 1904/5, 1904/28, 1903/17, 1903/18, 1903/14, 1902/106, 1902/105, 1904/6, 1906/8, 1906/7, 1906/6, 1903/15, 1904/21, 1903/13, 1903/16, 1911, 1925/2, 1922, 1931, 1925/1, 1915, 1904/15, 1917/1, 1921/2, 1919, 1924, 1913, 1914, 1929, 1910, 1904/3, 1904/4, 1909, 1928, 1904/13, 1920, 1918, 1930, 1923, 1927, 1904/20, 1904/19, 1926, 1912, 1904/16, 1916, 1904/22, 1904/12, 1904/10, 1904/9, 1904/14, 1904/11, 1904/7, 1904/24, 1904/29

Flur 25:

Flurstücke: 71 (teilweise), 75/3, 75/4, 76/2, 73, 75/5, 78, 75/1, 76/1, 77, 70/1 (teilweise), 70/4 (teilweise), 70/3 (teilweise), 79, 72, 103/2

Flur 26:

Flurstücke: 30 (teilweise), 29 (teilweise), 28 (teilweise)

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Ötzingen und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV`s bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP`s als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Ötzingen gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Gemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche	Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Montabaur/Wirges/Dernbach

Arbeiten und Gewerbe G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Freiraumschutz landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)

Landschaftstypen offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz Bereich von herausragender Bedeutung

Rohstoffsicherung bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

Die Ortsgemeinde Ötzingen liegt in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und gehört zu dem im System der zentralen Orte ausgewiesenen freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Wirges. Ebenso befindet sich die Ortsgemeinde innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur.

Das geplante Vorhaben steht dem Grundwasserschutz nicht entgegen. Für das im Westen des Plangebietes vorliegende bzw. angrenzende Wasserschutzgebiet (Zone III) wurde der Nachweis der „Mittleren Schutzfunktion“ der grundwasserüberdeckenden Schichten mittels hydrogeologischen Gutachten nachgewiesen.

Infrastruktureinrichtungen werden so entwickelt, dass eine schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers gesichert ist, und eine Gefährdung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen sind. Beim Niederschlagswasser wird die Versickerung und Brauchwassernutzung (so weit möglich) sowie Rückhaltung vor Ort präferiert bzw. verfolgt.

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

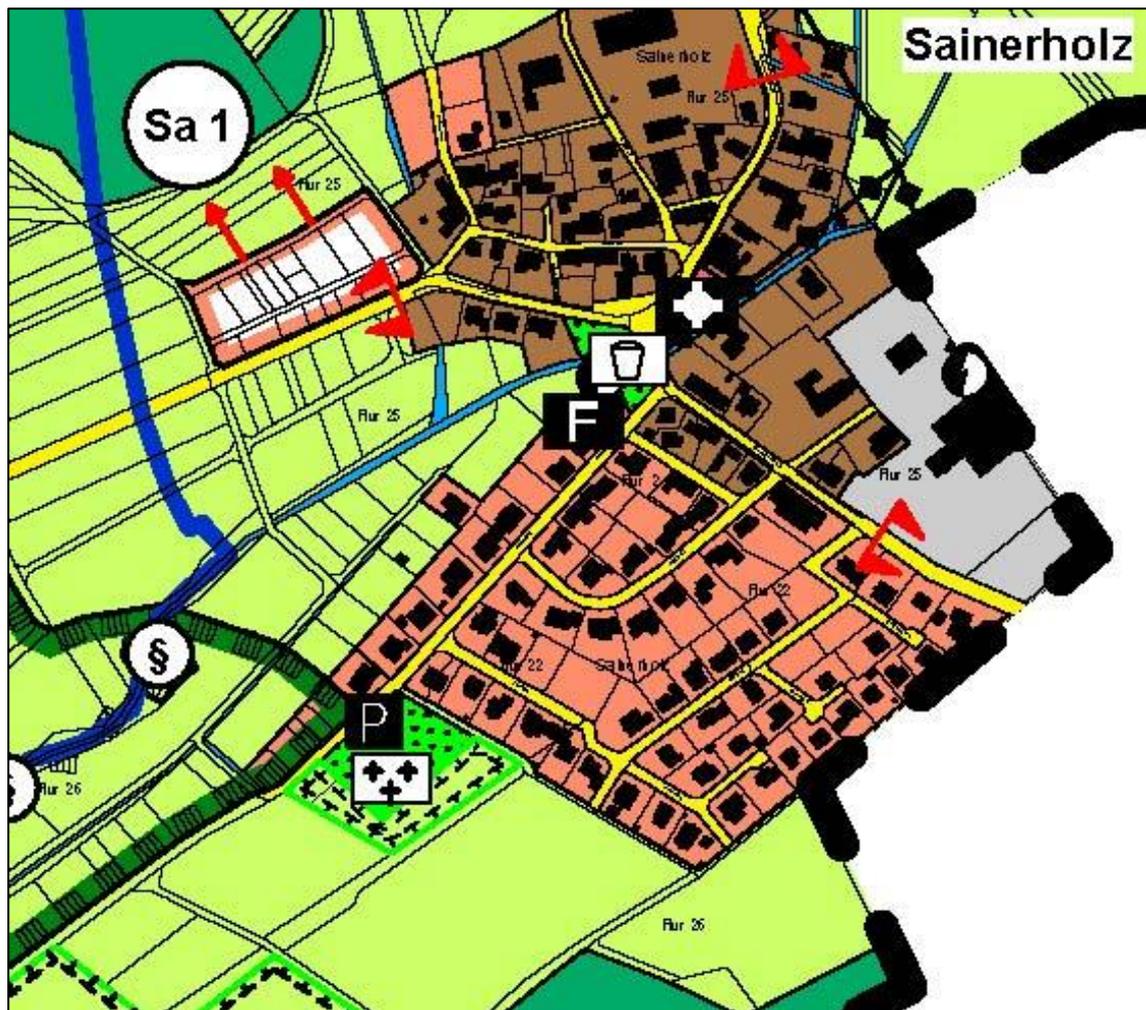
- **Raumstrukturgliederung:** verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** keine besondere Aussage

- | | |
|--|---|
| - Zentrale Orte und Versorgungsbe-
reiche: | Keine besondere Aussage |
| - Regionale Grünzüge: | regionaler Grünzug |
| - Biotopverbundräume und Wildtier-
korridore: | Landesweiter Biotopverbund
(N/LEPIV) |
| - Wasser- und Hochwasserschutz: | Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz |
| - Besondere klimatische Räume: | keine besondere Aussage |
| - Radonpotenzial: | keine besondere Aussage |
| - Historische Kulturlandschaften: | randlich landesweit bedeutsame
historische Kulturlandschaft, hohe
Stufe |
| - Erholung und Tourismus: | randlich Vorbehaltsgebiet Erholung
und Tourismus |
| - Windenergie | randlich Ausschlussgebiet
Windenergie |
| - Planungsbedürftige Räume | Montabaur |

2.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht die Aufgabe des Flächennutzungsplanes darin, „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Das heißt, der Flächennutzungsplan enthält den planerischen Willen der Gemeinde in Bezug auf die künftige Inanspruchnahme der gemeindlichen Grundstücke, und zwar sowohl für eine bauliche als auch für eine sonstige Nutzung.

Im Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Landwirtschaft dar. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB kann § 13a BauGB nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB entsprechend angewendet werden. Dies beinhaltet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017
(ohne Maßstab)*

Nordöstlich grenzen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ausgewiesene Bauflächen zur Wohnbebauung an das Plangebiet an. Es ist beabsichtigt, das bestehende Wohngebiet „Haide II“ zu erweitern, um dem vorhandenen Siedlungsdruck entgegen zu steuern. Somit kann die Planung, auch ohne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt zu sein, realisiert werden und steht der übergeordneten Planung nicht entgegen.

2.2 Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes „Haide II“, 2. Änderung und Erweiterung in der Gemeinde Ötzingen/Ortsteil Sainerholz stehen insgesamt im Eigentum der Kommune. Das Erfordernis eines Ankaufs von Flächen ist somit nicht gegeben.

2.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen werden sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) für das zu überplanende Gebiet nicht ausgewiesen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen, die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO **nicht** zugelassen und somit **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Planungsziel der Ortsgemeinde Ötzingen ist die Schaffung von Wohnraum. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss sämtlicher diesem Zweck nicht entsprechender Nutzungen.

3.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9, Abs. 1 Ziffer 6 BauNVO)

Im WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA2 sind maximal 6 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

Im Gebiet WA2 gab es bislang keine Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahlen. Da in dem Gebiet bereits Gebäude mit 5 Wohnungen errichtet wurden und es Anfragen für ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten gab, wird nunmehr eine Begrenzung auf diese Zahl vorgenommen. Um einer nicht ortstypischen Verdichtung vorzubeugen, werden die maximal zulässigen Wohnungsanzahlen im Plangebiet begrenzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 + 17 BauNVO)

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 + 17 BauNVO durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 (im WA1 und WA2) bzw. 0,3 (im WA3) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet darf gemäß §19, Abs. 4 Ziffer 3 die zulässige Grundfläche durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Innerhalb des derzeit bereits rechtskräftigen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Haide II“ wird die bereits bestehende Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 beibehalten. Im Erweiterungsbereich des Plangebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Hierdurch wird bei den angedachten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit sichergestellt und gleichzeitig ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet.

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,8 (im WA1 und WA2) und 0,6 (im WA3) festgesetzt.

Die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine mehrgeschossige Bauweise.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

Die festgesetzte Geschosszahl von II Vollgeschossen entspricht der Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein. Die Festsetzung greift im Weiteren auch die ansteigende Topographie auf und stellt somit die exponierte Lage am Ortsrand heraus.

3.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Die Gebäudehöhe soll im WA1 und WA2 als maximale Traufhöhen 7,00 m und max. Firsthöhen 10,00 m nicht überschreiten.

Im WA2 und WA3 soll die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern 10 m nicht übersteigen. Bei Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (FD) sowie Pultdächern (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgelegt.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur Erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes.

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete, technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Aufzugsschächte, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) dürfen die GH um bis zu 2 m überschreiten.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sichert eine lockere Bebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Um dem Bauherrn eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen, werden die Baufenster durch Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen ein beliebiges Positionieren der Gebäude.

3.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den Gebieten WA 1 – 3 ist mindestens auf 30 vom Hundert der Dachflächen der Hauptgebäude eine Photovoltaikanlagen zu errichten, wobei die Photovoltaikanlage auch (zusätzlich) auf einem Nebengebäude errichtet werden kann, wenn damit die Gesamterrichtungsfläche bezogen auf das Hauptgebäude im Sinne dieser Festsetzung erreicht wird. Vorstehende Festsetzung gilt nicht für Bestandsgebäude.

Die Ortsgemeinde Ötzingen setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Entsprechend der Berechnungsgrundlagen des Solarkatasters Rheinland-Pfalz ist je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht 5,13 m² PV-Modulfläche) von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Das Solarkataster Rheinland-Pfalz geht weiter von einer CO₂-Einsparung einer PV-Anlage von 0,504 kg/kWh aus. Je kW_{peak} ergibt sich damit eine jährliche Einsparung von 454 kg CO₂/a.

Bezogen auf die Festsetzung und ausgehend von einer Dachfläche des Hauptgebäudes von 110 m² wären auf dem Gebäude ca. 6,5 kW_{peak} Anlagenleistung zu installieren. Damit ergibt sich pro Gebäude eine Ersparnis von ca. 2950 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88, Abs. 6 LBauO

4.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

WA1	25° bis 45°
WA2	0° bis 45°
WA3	0° bis 45°

Die Festsetzungen der Dachneigungen orientieren sich im Bereich der Flächen WA1 und WA2 an den bereits vorhandenen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Bereich des WA2 und WA3 werden auch Flachdächer zugelassen, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Dachgestaltung (§88, Abs.1, Nr. 1 LBauO)

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder weniger sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6-8 cm starke Substratauflage vorzusehen.

Im Rahmen der Festsetzungen zu den Dachformen und –neigungen wird bei Gebäuden mit flachen Dächern eine Dachbegrünung vorgegeben. In der vorliegenden Festsetzung wird dies konkretisiert, um eine ausreichende Mindestbegrünung zu gewährleisten. Hierzu werden eine Mindestsubstratstärke sowie eine fachgerechte Ausführung festgesetzt.

Erneuerbare Energien (§9, Abs.1, Nr. 23b BauGB)

Durch die getroffene Festsetzung zur Verpflichtung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird dem § 9, Abs.1, Nr. 23b BauGB Rechnung getragen und der Klimaschutz mittels Ausbaus der erneuerbaren Energien forciert.

4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von mehr als 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelveilene, Unkrautveilene etc.) ist nicht zulässig.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden durch die Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Siedlungskörpers aufgewertet. Eine flächige Versiegelung der

Vorgärten mittels Schotterflächen auf Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke, insbesondere zur Straßenseite zu begegnen, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt.

4.4 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlage zu integrieren oder durch Eingrünung zu umpflanzen.

Aus optischen Gründen sind die zur Straßenseite hin aufgestellten Abfallbehälter blickdicht abzuschirmen.

5. Landschaftsplanerische Festsetzung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine arten- und blütenreich Wiesenfläche. Der Gesamtdeckungsgrad der Kräuter liegt bei ca. 30 %. Insgesamt wurden 12 lebensraumtypische Arten, die für die Kartierung des LRT 6510 in Rheinland-Pfalz ausschlaggebend sind („Kennarten 6510“), kartiert, davon 1 mit frequentem Vorkommen.

Die Vegetationsaufnahme führt zu dem Ergebnis, dass die beanspruchte Grünlandfläche südöstlich angrenzend an den Friedhof als Lebensraumtyp 6510 „Extensive Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe“ einzuordnen ist und damit als magere Flachland-Mähwiese dem gesetzlichen Pauschenschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG unterliegt.

Mit Bescheid vom 10.03.2022 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz die Befreiung von Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops – hier gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG Magere Flachland-Mähwiesen / FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 - für die Realisierung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haide II“ in der Ortsgemeinde Ötzingen-Ortsteil Sainerholz erteilt. Diese Befreiung war erforderlich, da durch das Bauvorhaben eine Wiesenfläche, die als geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG einzuordnen ist und einen guten Erhaltungszustand („B“) aufweist, in einer Größenordnung von 1.788 m² überplant wird. Bei einem Verhältnis von 1:3 werden Kompensationsflächen im Umfang von 5.364m² im Offenland festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Kompensationsfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan „Haide II“ mit einer Gesamtgröße von 3.459 m². Für diese Fläche sind bei einem Verhältnis von 1:2 Kompensationsflächen im Umfang von 6.918 m² im Offenland festgesetzt. Damit sind insgesamt Kompensationsflächen in Höhe von 12.285m² (5.364 m² für Inanspruchnahme von nach §15LNatSchG geschütztem Grünland + 6.918m² für Inanspruchnahme einer festgesetzten Ausgleichsfläche) zu erbringen. Dazu wurden die Kompensationsflächen M1, M2, M3 festgesetzt.

Zur Kompensation des Eingriffs durch die eigentliche Erweiterung des Plangebietes werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von mageren Grünflächen festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme M4). Somit werden insgesamt betrachtet keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen und Fauna zu erwarten sein.

Die gesamten Kompensationsflächen (M1 – M4) zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haide II“ werden auf der Planurkunde entsprechend dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung der getroffenen Maßnahmen kann dem als Anlage beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

Der aktuelle Bedarf an Bauplätzen in der Ortsgemeinde Ötzingen-Sainerholz entspricht dem geplanten Umfang des Baugebietes, sodass ein überwiegend öffentliches Interesse an der Bereitstellung der Wohnbauflächen besteht. Im Rahmen der Alternativprüfungen wurden die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges dargestellten Wohnbauflächen untersucht. Infolge dieser Betrachtungen liegen jedoch keine zumutbaren Alternativlösungen vor.

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum 1. Größenordnung sowie 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Größenordnung sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen (mind. 50 % der verpflichtenden Gesamtpflanzung) an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Die grundstücksbezogenen Baumfestsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Siedlungskörpers mit dem Zweck der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und

Pflanzen, der Lokalklimaregulation, dem Filtern der Luft und nicht zuletzt dem Erscheinungsbild des Siedlungskörpers.

Die hierbei zu verwendenden Pflanzen und deren Anforderungen an die Mindestqualitäten werden verbindlich festgesetzt.

Die in der Ursprungsplanung enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen werden durch diese Festsetzung ebenfalls ersetzt. Der öffentliche Pflanzstreifen am östlichen Gebietsrand ist nicht entstanden, die Flächen befinden sich allesamt in Privateigentum.

Ebenfalls haben sich die übrigen privaten Grünflächen am Rand des bestehenden Gebietes anders entwickelt. Ein Pflanzgebot für diese Flächen war nicht vorgesehen.

6. Alternativprüfung

Die Ortsgemeinde Ötzingen/Ortsteil Sainerholz ist dringend auf die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnbebauung angewiesen, um dem ständig steigenden Siedlungsdruck entgegen wirken zu können.

Die in der Planurkunde dargestellten Wohnbauflächen können den derzeit erforderlichen Bedarf abdecken.

Untersuchte Alternativplanungen auf extern gelegenen Gebieten wurden auf Grundlage der zu erwartenden Schwierigkeiten bei den dann erforderlichen Grundstücksankäufen als nicht erfolgsversprechend erachtet und eingestellt.

Die Ausweisung des Geländes als WA-Gebiet dient nicht zur Bevorratung von Bauflächen in der Gemeinde Ötzingen/Ortsteil Sainerholz, sondern soll kurzfristig bebaut werden. Infolge dessen, dass die Ortsgemeinde Eigentümerin sämtlicher Grundstücke ist, sind die hierzu erforderlichen Steuerungsmöglichkeiten (Bauverpflichtungen bei Grundstücksverkäufen) gegeben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Ötzingen / Ortsteil Sainerholz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem Trennsystem sowie in einem Regenrückhaltebecken.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom) soll über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der

Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

7.4 Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Abfallentsorgung grundstücksbezogen erfolgen. Dies ist mit dem Abfallentsorger rechtzeitig abzustimmen.

7.5 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit den Versorgern rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haide II -2. Änderung und Erweiterung" in der Gemarkung Sainerholz wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt:

Fläche Geltungsbereich

64.258 m² ⇒ 6,4258 ha

Fläche allgemeines Wohngebiet (WA)

48.381 m² ⇒ 4,8381 ha

Öffentliche Grünflächen (Wiesenweg)

940 m² ⇒ 0,094 ha

Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben)

1.720 m² ⇒ 0,172 ha

Öffentliche Grünflächen (Friedhof)

3.134 m² ⇒ 0,313 ha

Verkehrsflächen (Straßen / Fußwege)

10.083 m² ⇒ 1,083 ha

9. Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Ötzingen möchte das Baugebiet „Haide II“ im Ortsteil Sainerholz in südwestlicher Richtung erweitern, um in einem Umfang von ca. 1,84 ha neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes im Besonderen zu berücksichtigen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, nach Möglichkeit zu vermeiden und zu minimieren.

Gegenstand des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Haide II“ sind neben der Bestandaufnahme und schutzgutbezogenen Eingriffsbeurteilung eine Artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Prüfung der Verträglichkeit für das FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ und das Vogelschutzgebiet „Westerwald“. Der Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Fläche für die Regenrückhaltung war ursprünglich das Flurstück 13 (Flur 26) vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ und des Vorkommens der streng geschützten Tagfalter-Art Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (s. Kap. 2.4.2.2) wurde der Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens auf die Flurstücke 103/2 (Flur 25) verschoben (s. Kap. 3.3.1).

Eine Bestandaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte im Rahmen des Umweltberichts, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dabei wird der Zustand der Umwelt im Plangebiet für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange dargestellt und bewertet. Damit wird aufgezeigt, welche Umweltbelange und Schutzgüter von der Planung betroffen sind und welche Empfindlichkeiten diesbezüglich vorliegen. Weiterhin beinhaltet der Umweltbericht die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Maßnahmen zum Artenschutz. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Haide II“ erfolgte auf Grundlage des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

Anhang 1

Pflanzliste

Baumarten 1. Ordnung:

Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*).

Baumarten 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Straucharten:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Heckenrose (*Rosa canina*) Alpenbeere (*Ribes alpinum*), Salweide (*Salix caprea*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Wildobst:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

Kulturobst:

Apfelsorten:

Freiherr von Berlepsch, Boikenapfel, Boskoop, Goldparmäne, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette.

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Nägelsches Birne, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne.

Nussbaum:

Juglans regia

56410 Montabaur, im Juni 2024

Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur