

ORTSGEMEINDE HOCHSTETTEN-DHAUN
ORTSTEIL DHAUN

BEBAUUNGSPLAN
„HINTERM HERRENGARTEN – 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄß §2A BAUGB I.V.M. BERÜCKSICHTI-
GUNG DER UMWELTBELANGE

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren	4
2	AUFLISTUNG DER ÄNDERUNGEN	5
2.1	Änderungsliste	5
3	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE.....	8
4.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
4.3	Internationale Schutzgebiete / IUCN	9
4.4	Nationale Schutzgebiete	10
4.5	Biotopkataster.....	11
4.5.1	Biotopkomplexe (BK).....	11
4.5.2	Biotoptypen (BT).....	11
4.5.3	Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG.....	11
4.6	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	11
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
5.1	Bauplanerische Festsetzungen.....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.2	Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken.....	14
6	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
6.1	Belange des Immissionsschutzes (§9 Abs.6 Nr.1 BauGB).....	16
6.2	Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs.6 Nr.5 BauGB).....	16
6.3	Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	16
6.4	Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	16
6.5	Wasserschutzrechtliche Belange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	17
6.6	Landwirtschaftliche Belange (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB).....	17

1 Städtebauliches Erfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun hatte im Dezember 2003 den Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten“ im Ortsteil Dhaun zur Satzung gebracht. Planungsziel war es Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen und damit im Sinne der Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung die Möglichkeiten eines Hausbaus.

Mit der Schaffung weiterer bebaubarer Bereiche folgte die Ortsgemeinde dem raumordnerischen Grundsätzen: Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.



Abb. 1: Ursprungsbebauungsplan „Hinterm Herrengarten“

Das Baugebiet ist mittlerweile bis auf 2 freie Baugrundstücke überplant und bebaut.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Rechtsgrundlagen der BauNVO 1993¹ heranzuziehen, in denen noch keine Angaben hinsichtlich Ferienwohnungen gemacht wurden. Mit Änderungen in §22 BauGB und dem neuen §13a in der BauNVO 2017² wurden für die Gemeinden die planungsrechtlichen Voraussetzungen gestärkt, um die Veränderung

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

² Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

von Wohngebieten zu nur saisonal bewohnten Urlauberquartieren zu verhindern bzw. Ferienwohnungen je nach Gebietskategorie zu ermöglichen.

Gemäß §13a BauGB gehören „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)“ unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs.3 Nr.2 BauGB. Da im Ursprungsbebauungsplan nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig waren, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen und damit des Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Änderung der textlichen Festsetzungen betreffen den Nutzungskatalog des §4 BauNVO, indem Nutzungen, die vorher ausgeschlossen wurden, Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Änderung führt dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Demzufolge wird ein formelles Verfahren angewandt.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung berührt grundsätzlich die Grundzüge der Planung. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB scheidet daher aus, worauf auch die Untere Bauaufsichtsbehörde in einer Stellungnahme hinweist.

4

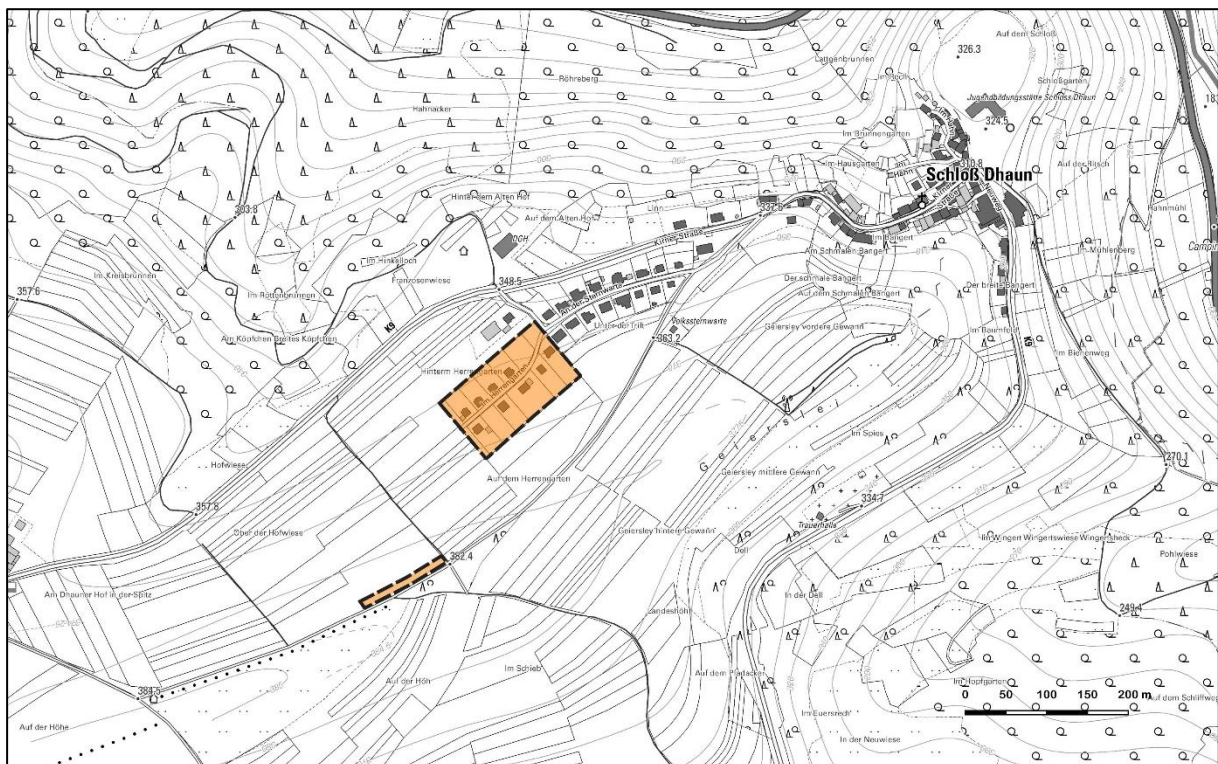


Abb. 2: großräumige Lage des Planungsgebietes mit externer Ausgleichsfläche³

³ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

2 Auflistung der Änderungen

2.1 Änderungsliste

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN	1. ÄNDERUNG
Art der baulichen Nutzung	
Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben	Gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO auf Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO beschränkt
Grünflächen	
Keine Regelung	Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturgarten“ dienen insbesondere der Anpflanzungsverpflichtung (Bäume, Hecken) gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen bis 50 m ³ , die der Gartennutzung dienen zulässig.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b	
Grünordnerische Festsetzungen auf den Privatgrundstücken nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB	Grünordnerische Festsetzungen auf den Privatgrundstücken nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB Pro angefangene 200 m ² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m ² Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m ² Strauchhecke anzupflanzen ist.
Rechtsgrundlagen	
Rechtsgrundlagen für Festsetzungen entsprechend BauGB von 1997 und BauNVO von 1993	Rechtsgrundlagen für Festsetzungen entsprechend BauGB von 2023 und BauNVO von 2023
Hinweise, Empfehlungen	
-	Ergänzung um Hinweise der Träger öffentlicher Belange zur Information nachfolgender Planungsträger

3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ende der Ortslage Dhaun und ist über die Straße „An der Sternwarte“ mit dem Dorf erschlossen. Allseits grenzen Ackerflächen und Grünland an, das nur im nördlichen Bereich durch eine Wohnbebauung unterbrochen wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.557 m².

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Flur 7	40/1
	40/2
	40/3
	40/4
	40/5
	40/6
	40/7
	40/8
	40/9
	40/10
	40/11
	40/12
	40/13
	40/14
	40/15
	40/16
	40/17
	40/18
Flur 8 (externe Ausgleichsfläche)	56 tlw.



Abb. 3: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich⁴

⁴ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe⁵ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche ausgewiesen. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.

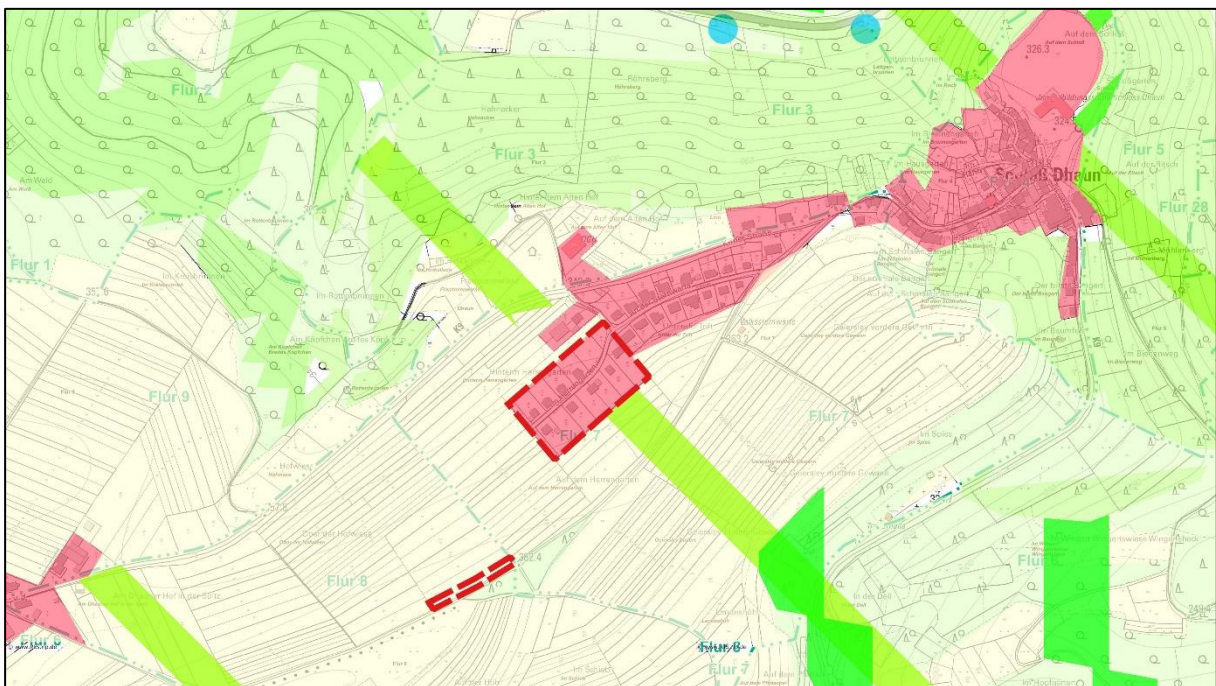


Abb. 4: Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

⁵ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Kirner Land liegt ein Flächennutzungsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen nur teilweise in dargestellten Flächen für Wohnbebauung. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht vollständig gegeben.

Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB).

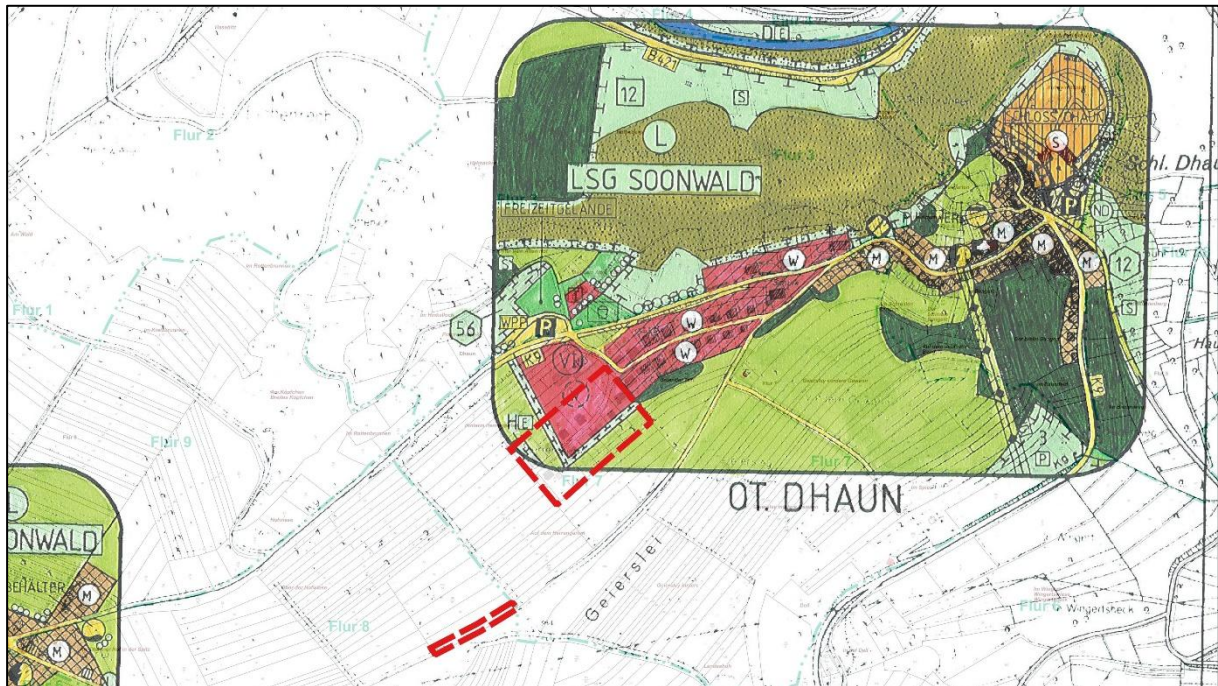


Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans⁶

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen, auch wenn aktuell dem Entwicklungsgebot nicht vollständig entsprochen wird.

4.3 Internationale Schutzgebiete / IUCN⁷

4.3.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des Vogelschutzgebietes "Nahetal" liegt ca. 140 m vom Plangebiet in nördlicher Richtung entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden Schutzgebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Infolge der ausschließlichen Nutzungsergänzung mit Ferienwohnungen erfolgt auch keine räumliche Ausweitung und damit

⁶ Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

⁷ Datenabfrage (09/2024) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

kein Näherrücken an das Schutzgebiet. Da das Baugebiet auch schon bebaut ist, ist nicht von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

4.4 Nationale Schutzgebiete⁸

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“.

Gemäß §1 Abs.2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ vom 9. April 1980 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes

Die Rechtsverordnung entfaltet daher keine bindende Wirkung.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe (Randzone).

Gemäß §7 Abs.1 der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28.01.2005 gelten die in §6 genannten Schutzbestimmungen nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.

Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

⁸ Datenabfrage (09/2024) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

4.5 Biotopkataster⁹

4.5.1 Biotopkomplexe (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

4.5.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

4.5.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert. Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert. Im Artenfinder und Artendaten-Portal sind keine Erfassungen im Vorhabenbereich abrufbar.

Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

4.6 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹⁰

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer verlaufen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Bewertung der HÜK 200 vorgenommen. Die Einstufung der Schutzwirkung erfolgte entsprechend der LAWA-Arbeitshilfe in die Klasse mittel.

Die Gefährdungsanalyse Sturzflutkarte auf der Grundlage eines außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) stuft das Plangebiet hinsichtlich des Außengebietswassers ohne Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

⁹ Datenabfrage (09/2024) LANIS WMS-Dienst 2024

¹⁰ Datenabfrage (09/2024) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

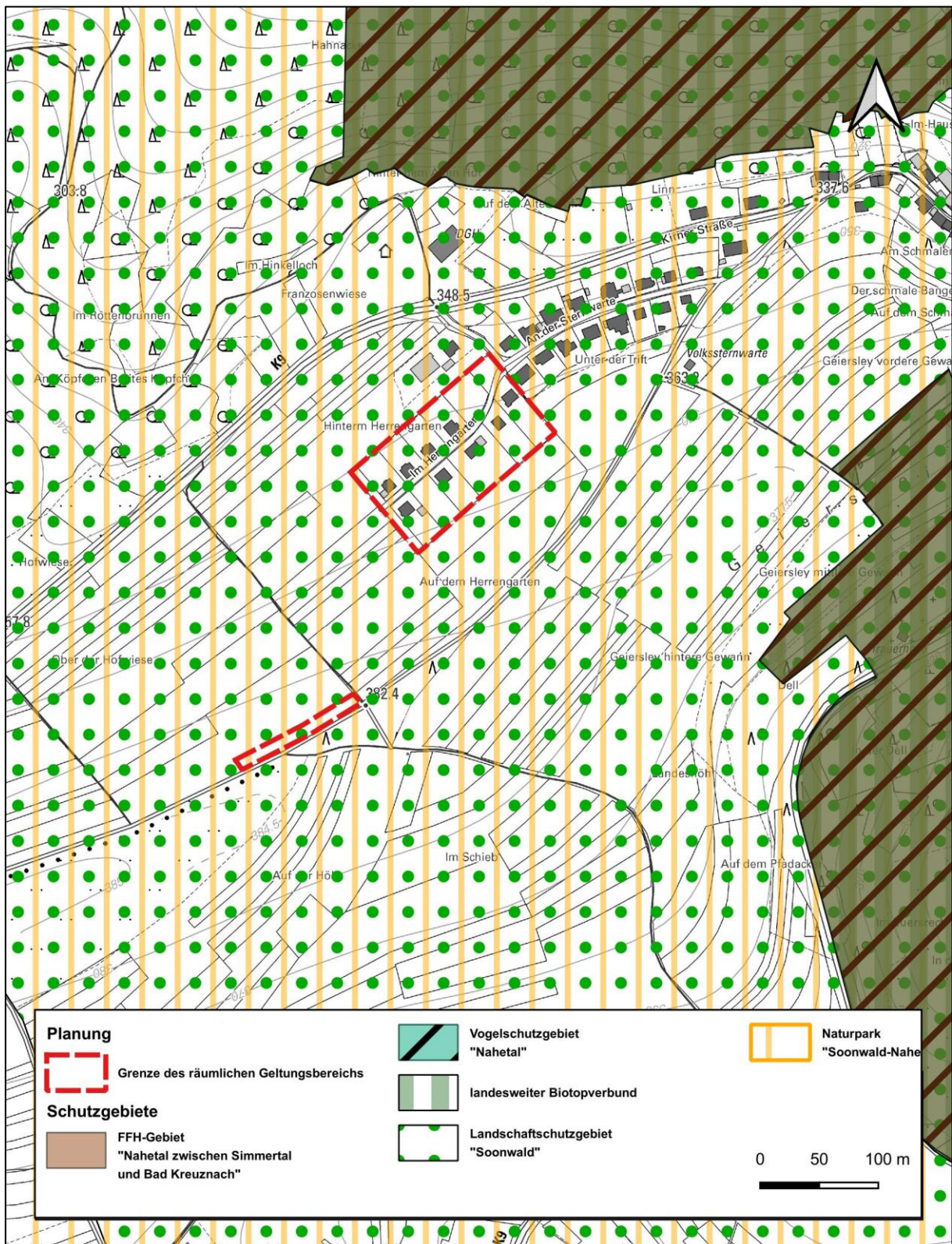


Abb. 6: Schutzgebiete nach BNatSchG¹¹

¹¹ Datenabfrage (09/2024): LANIS WMS-Dienst 2024

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Bauplanerische Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der gesetzgeberischen Absicht handelt es sich bei der neuen Regelung des §13a BauNVO um eine klarstellende Ergänzung der BauNVO, die zur Rechtssicherheit beitragen soll. Die Norm ist ohne ausdrückliche formale Rückwirkung erlassen worden. Dem Verordnungsgeber der BauNVO ist somit ein unmittelbares Hinwirken in bereits bestehende Bebauungspläne verwehrt.¹²

Um von der Neuregelung Gebrauch zu machen, sieht es die Ortsgemeinde als erforderlich an, eine erste Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Dhaun durch Naherholungsnutzungen und Fremdenverkehr wesentlich geprägt ist, soll es ermöglicht werden, Besuchern und Gästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Die Lage innerhalb des Naturparks und Landschaftsschutzgebietes, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“, der touristische Hotspot des Schlosses Dhaun sowie die zahlreichen Wander- und Radwege sind Anziehungspunkte für Tagesgäste und Urlauber. Ferienwohnungen sind dabei als attraktive Ergänzung anzusehen, die auch der kommunalen Wertschöpfung zugutekommen.

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun folgt damit den Grundsätzen der Innenentwicklung (§1 Abs.5 BauGB) sowie den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und von Sport, Freizeit und Erholung (§1 Abs.6 Nr.3 BauGB). Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

Mit der Änderung, dass zukünftig „nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr.2 BauGB ausnahmsweise zulässig sind, werden Ferienwohnungen ermöglicht.

Von der Ortsgemeinde gewünscht ist eine Entwicklung von Ferienwohnungen. Eine „Einen-gung“ auf eine bauliche Unterordnung (analog einer Pension) und damit eine alleinige Einstufung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes soll dabei nicht erfolgen, um einen ausreichenden Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Demzufolge ist eine erweiterte Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ erforderlich.

Um dem Gemeinderat auch weiterhin Einflussmöglichkeiten auf die Zulässigkeit baulicher Nutzung zu sichern, wird dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO (2023) gefolgt und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Bauanträge bzw. Umnutzungen sind somit durch den Ortsgemeinderat zustimmungspflichtig. Dies folgt auch der Regelung des §13a BauNVO, wonach „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt*

¹² Fickert/Fieseler (2023): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 14. überarbeitete Auflage

sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO gehören“.

Da die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun in ihrem Ortsteil Dhaun eine touristische Entwicklung zur Förderung des Fremdenverkehrs anstrebt, wird ferner die Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß §1 Abs.9 BauNVO auf Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO beschränkt (Feinsteuerung), um damit die Fremdenverkehrsausrichtung innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ und des Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“ zu sichern. Damit verbunden ist ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

Schon im 20. Jahrhundert stellte der Gemeinderat erste Überlegungen an, den Fremdenverkehr als möglichen Wirtschaftsfaktor in Dhaun zu intensivieren. Mit der Übernahme des Schlosses durch den Zweckverband Schloss Dhaun 1954 und dem Aufbau der Heimvolkshochschule (heute Schlossakademie) mit ihrem erfolgreichen Seminarangebot kamen dann auch zahlreiche Besucher aus unterschiedlichen Gegenden Deutschlands und des benachbarten Auslands in den Ort und legten den Grundstein für seine heutige touristische Bedeutung.

Aktuelle Bestrebungen hinsichtlich Ferienwohnungen für Familien mit krebserkrankten Kindern auf Schloss Dhaun stehen kurz vor dem Abschluss. Auch in dieser Hinsicht ist eine Erweiterung des Angebotes von Ferienwohnungen in der Ortslage für Angehörige erstrebenswert.

5.1.2 Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Zur Rechtsklarheit wurden die ehemals nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen in der 1. Änderung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB zugeordnet. Die Verpflichtung der Festsetzung nach Nr.25 trifft damit regelmäßig den Grundstückseigentümer.

Mit §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist mit der 1. Änderung eine Anpflanzungsverpflichtung verbunden:

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m² Strauchhecke anzupflanzen ist.

Die ehemaligen Maßnahmen A_3 und A_4 wurden gestrichen. Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume wurde im Ursprungsbebauungsplan geregelt, doch wurde auch im ehemaligen landespflegerischen Planungsbeitrag zum damaligen Bebauungsplan folgender Sachverhalt festgehalten:

Die Gesamtfläche der Eingriffsfläche (= versiegelte Fläche) beträgt 5870 m² und die Größe der Ausgleichsfläche beläuft sich auf 7170 m². Somit ergibt sich ein Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von ca. 1:1,22. Im vorliegenden Fall ist der ökologische Wert der für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen weitestgehend gering, so dass der Ausgleichsfaktor 1:1,22 ein Überschuss an Ausgleichsfläche bedeutet. Ein Ausgleichsfaktor von 1:1 ist in diesem Fall ausreichend. Somit können 1300 m² Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto verbucht werden.

Ein Ökokonto zu der Maßnahme bzw. eine Verbuchung liegt nicht vor. Eine Reduzierung von ca. 20% der Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist demzufolge möglich, ohne dass ein Kompensationsdefizit verursacht wird.

Es wurde daher die Festsetzung A_3 (Straßenbäume) sowie die Festsetzung A_5 (private Streuobstwiesen) gestrichen.

Die Festsetzung A_4 berücksichtigt die Grundstücksgröße (pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche) und wird zudem wie folgt ergänzt, um den bestehenden landespflegerischen Maßnahmen insbesondere auf den nördlichen Grundstücken gerecht zu werden:

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m² Strauchhecke anzupflanzen ist.

Damit wird die – besonders im Norden des Baugebietes – realisierte Ausgleichsmaßnahme als durchgängige Heckenstruktur zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes gesichert als auch ein Ausgleich der südlichen Baugrundstücke festgelegt, der auf die Grundstücksgröße Bezug nimmt und die Abschirmung der Baugrundstücke zum Außenbereich nachkommt. In Verbindung mit dem ehemals festgestellten Überschuss an Ausgleichsfläche ist kein Kompensationsdefizit anzunehmen.



Fehlende Grünordnungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken

6 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Immissionsschutzes (§9 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Zwar kann es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Urlauber, Gäste und Angehörige kommen, diese Erhöhung wird jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führen. Zudem ist davon auszugehen, dass neben einem motorisierten Besucher auch Wander- und Radtouristen das Ferienhausangebot nutzen, die keine zusätzlichen Immissionen verursachen.

6.2 Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs.6 Nr.5 BauGB)

Aus den öffentlich zugänglichen Informationen zu Denkmalschutz und / oder Archäologie sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Die Belange sind zudem durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Umweltbelange sind durch die Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. Ferienwohnungen nicht zu erwarten. Da das Baugebiet schon – bis auf ein Grundstück – vollständig bebaut ist, vollzieht sich die Umnutzung mit großer Wahrscheinlichkeit innerhalb der bestehenden Bausubstanz. Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind damit nicht verbunden.

6.4 Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt. Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass gegen das Schädigungsverbot –

ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt – sowie das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Ein Hinweis zu den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.5 Wasserschutzrechtliche Belange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete durch die Planung betroffen. Da das Baugebiet schon vollständig erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes die wasserrechtlichen Belange nicht berührt.

6.6 Landwirtschaftliche Belange (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB)

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Ortsteil Dhaun

Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten- 1. Änderung“

Begründung zum Bebauungsplan i.V.m. Berücksichtigung der Umweltbelange

Hochstetten-Dhaun, den _____

Hans Helmut Döbell

Ortsbürgermeister

18

Planverfasser:

planungsbüro helko peters

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Donnerstag, 13. Februar 2025