

**ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „IM BODEN“  
ORTSGEMEINDE HORBACH**



**VERBANDSGEMEINDE MONTABAU  
WESTERWALDKREIS**

Bebauungsplan bestehend aus:

**A. Planurkunde**

**B. Textteil:**

- I. Textliche Festsetzungen**
- II. Begründung**
- III. Umweltbericht**

**C. Anlagen: Biotoptypen- und Nutzungskartierung**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

**RU-Plan Redlin + Renz**

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

REDLIN + RENZ  
**RU-PLAN**  
Büro für Raum- und Umweltplanung

## **Impressum**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Horbach

Auftragnehmer: RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

## **Bearbeitungsstand Verfahrensstufen**

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand: 17.06.2016
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 14.11.2016
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)  
Stand: 14.11.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 27.03.2018

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |           |
|-------|--|-----------|
| I.    | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....  | 5         |
| II.   | BEGRÜNDUNG .....   | 13        |
| 1     | <b>Einleitung</b> .....  | <b>13</b> |
| 1.1   | Planungsanlass .....   | 13        |
| 1.2   | Planungserfordernis .....  | 13        |
| 1.3   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....  | 13        |
| 1.4   | Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der<br>Innenentwicklung / Naturschutz ..... | 15        |
| 1.5   | Verfahren .....  | 20        |
| 2     | <b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b> .....  | <b>21</b> |
| 2.1   | Lage des Plangebietes .....  | 21        |
| 2.1.1 | Naturräumliche Lage .....  | 21        |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage .....  | 22        |
| 2.2   | Verkehrerschließung .....  | 23        |
| 2.3   | Technische Erschließung .....  | 23        |
| 2.4   | Sonstige Hinweise der Träger öffentlicher Belange .....  | 24        |
| 3     | <b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....  | <b>25</b> |
| 3.1   | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....  | 25        |
| 3.2   | Gestalterische Festsetzungen .....   | 26        |
| 3.3   | Festsetzung zum Ausgleich von Eingriffen .....   | 27        |
| 4     | <b>Umsetzung des Planes / Flächenbilanz</b> .....  | <b>29</b> |
| 4.1   | Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....  | 29        |
| 4.2   | Bodenordnung .....   | 29        |
| 4.3   | Kosten .....   | 30        |
| 4.4   | Flächenbilanz .....  | 30        |
| III.  | UMWELTBERICHT (ENTWURF) .....  | 31        |
| 1     | <b>Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen</b> .....   | <b>31</b> |
| 1.1   | Umweltprüfung .....  | 31        |
| 1.2   | Verträglichkeitsprüfung .....  | 31        |
| 1.3   | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....   | 31        |
| 1.4   | Geschützte Biotope und Arten .....   | 32        |
| 2     | <b>Einleitung</b> .....  | <b>32</b> |
| 2.1   | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans .....                                 | 32        |
| 2.2   | Darlegung der maßgeblichen umweltrelevanten Zielvorhaben einschlägiger Fachgesetze und<br>Fachpläne .....                        | 32        |
| 2.2.1 | Fachgesetze .....  | 32        |
| 2.2.2 | Fachpläne .....  | 32        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>   | <b>33</b> |
| 3.1      | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                     | 33        |
| 3.1.1    | Allgemeine Ausprägung – Siedlung / Verkehr / Landwirtschaft .....   | 33        |
| 3.1.2    | Schutzgüter .....   | 34        |
| 3.1.2.1  | Mensch .....  | 34        |
| 3.1.2.2  | Biotoptypen und Fauna .....   | 35        |
| 3.1.2.3  | Boden- und Bodenschutz.....   | 40        |
| 3.1.2.4  | Wasser .....  | 41        |
| 3.1.2.5  | Klima und Luft.....   | 41        |
| 3.1.2.6  | Landschaftsbild und Erholungspotential .....  | 42        |
| 3.1.2.7  | Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 43        |
| 3.1.3    | Auswirkungen auf Natura 2000 und den Artenschutz .....  | 43        |
| 3.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....  | 46        |
| 3.2.1    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.....                        | 46        |
| 3.2.2    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Nichtdurchführung der Planung<br>(Nullvariante)..... | 46        |
| 3.2.3    | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 46        |
| <b>4</b> | <b>Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung.....</b>   | <b>47</b> |
| 4.1      | Beschreibung der angewandten Untersuchungs- und Bewertungsverfahren / Vorgehensweise .....                    | 47        |
| 4.2      | Monitoring .....  | 47        |
| 4.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....   | 48        |
| <b>5</b> | <b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>  | <b>51</b> |

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Boden“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Boden“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) genannten Arten von Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude (H) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) wie folgt bestimmt (siehe auch Nutzungsschablonen und Systemschnitt in der Planzeichnung):

**GRZ 0,3 / GFZ 0,6**

**Z = II /**

**Gebäudehöhe (H)**

1. Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 bis 15 Grad wird auf maximal 8,00 m festgelegt.
2. Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:
  - maximal 8,50 m bei Pultdächern
  - maximal 10,00 m bei sonstigen Dachformen

Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürliches Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind **Einzel-** und **Doppelhäuser** zulässig.

Reihenhäuser werden ausdrücklich ausgeschlossen und gelten auch nicht als Einzelhaus, wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden sollen.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Ziff. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußwege) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4.2 Für die Bebauung in dem 15m breiten Schutzstreifen der zu verkabelnden 20-kV-Freileitung gelten die Vorschriften der Textfestsetzung Ziff.12.

### 5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig. Die 3. Wohnung ist als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB mit Einvernehmen der Gemeinde zulässig.

### 6 Öffentlicher Parkplatz

(§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Der in der Planurkunde ausgewiesene öffentliche Parkplatz dient ausschließlich als Parkraum für Besucher des Friedhofs und für Veranstaltungen auf dem Sportplatz.

Das Überfahren des Parkstreifens durch Aus- und Einfahrten für Garagen und Stellplätze ist in notwendiger Breite zulässig.

### 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Flächenversiegelung und Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 14, 20, 25 a und b BauGB)

7.1 Das von Privatgrundstücken nicht versickerbare und von Straßenverkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist der festgesetzten Fläche für Rückhaltung und Versickerung zuzuführen.

7.2 Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten Regenrückhaltefläche ist ein naturnah gestaltetes Versickerungsbecken mit einer mittleren Tiefe von 150 cm auszubilden, so dass das Oberflächenwasser in einer Filterpackung (Schottererdgemisch) zunächst zwischengespeichert und über die belebte Bodenzone versickert wird.

Die Sohlenoberfläche ist als Grasfläche auszubilden, d.h. Einsaat mit Landschaftsrasen. Versickerungs- bzw. gesamte Regenrückhaltefläche ist als extensiv genutzte Wiese zu pflegen (1-schürige Herbstmahd, Abtransport des

Mähgutes). Zur Ein- und Durchgrünung der Regenrückhaltefläche sind 4 Wildobstbäume sowie 1-reihige Strauchhecken, Pflanzenbedarf: 12 Sträucher auf je 15,0 m Heckenlänge, gemäß Planeintrag anzupflanzen.

Wege innerhalb des Regenrückhaltegeländes sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und nur als Graswege zulässig.

- 7.3** Der in der Planurkunde gekennzeichnete Fichtenwald im Daubachtal (Flur 4; Flurstück 11/2, teilw.) ist in einen naturnahen Bachauenwald zu entwickeln. Auf eine Initialpflanzung wird verzichtet, da eine natürliche Verbreitung vorhandener standorttypischer Gehölze (z.B. Erle) aus den biotopkartierten Flächen möglich ist. Die Rodungsarbeiten sind in Absprache mit der Forstverwaltung, spätestens in dem auf die Bebauungerschließung folgenden Winterhalbjahr vorzunehmen.

- 7.4** Hinweis:  
*Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf den Grundstücken zu lagern.*

- 7.5** Hinweis:  
*Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.*

## **8 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 8.1** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 400 m<sup>2</sup> sind mindestens - ein Obstbaumhochstamm und drei Sträucher- und je angefangene zusätzliche 200 m<sup>2</sup> - ein weiterer Obstbaum oder ein Laubbaum - zu pflanzen. Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit einem Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen. Vorhandene Obstbaumhochstämme sind anzurechnen.

- 8.2** Das Baugebiet ist entlang der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Hierbei sind entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze gemäß Planeintrag eine einreihige Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzenbedarf von 10 Sträuchern und 1 Laubbaum, 2. Ordnung auf je 15,0 m Heckenlänge zu pflanzen. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine einreihige Strauchhecke mit 10 Sträuchern auf je 15,0 m Heckenlänge zu pflanzen. Pflanzungen gemäß Ziffer 8.1 sind anzurechnen.

- 8.3** Hinweis:  
*Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.*

- 8.4** Hinweis:  
*Empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.6 Pflanzenvorschlagsliste*

- 8.5** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Wildobsthochstämme: Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

## 8.6 Hinweise: **Pflanzenvorschlagsliste**

### **Bäume 1. Ordnung**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <i>Bergahorn</i>    | <i>(Acer pseudoplatanus)</i> |
| <i>Birke</i>        | <i>(Betula pendula)</i>      |
| <i>Erle</i>         | <i>(Alnus glutinosa)</i>     |
| <i>Sommerlinde</i>  | <i>(Tilia platyphyllos)</i>  |
| <i>Spitzahorn</i>   | <i>(Acer platanoides)</i>    |
| <i>Traubeneiche</i> | <i>(Quercus petraea)</i>     |
| <i>Vogelkirsche</i> | <i>(Prunus avium)</i>        |

### **Bäume 2. Ordnung**

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| <i>Eberesche</i> | <i>(Sorbus aucuparia)</i> |
| <i>Feldahorn</i> | <i>(Acer campestre)</i>   |
| <i>Hainbuche</i> | <i>(Carpinus betulus)</i> |

### **Sträucher**

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <i>Hainbuche</i>               | <i>(Carpinus betulus)</i>   |
| <i>Hasel</i>                   | <i>(Corylus avellana)</i>   |
| <i>Hundsrose</i>               | <i>(Rosa canina)</i>        |
| <i>Roter Hartriegel</i>        | <i>(Cornus sanguinea)</i>   |
| <i>Schwarzer Holunder</i>      | <i>(Sambucus nigra)</i>     |
| <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> | <i>(Crataegus monogyna)</i> |

### **Wildobstbäume**

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <i>Walnuß</i>      | <i>(Juglans regia)</i> |
| <i>Wildkirsche</i> | <i>(Prunus avia)</i>   |

## 9 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. In der Planurkunde sind die geplanten Böschungen auf den privaten Baugrundstücken gemäß Straßendetailplanung gekennzeichnet.

## 10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

*Plangebiet „Im Boden“*

Die Maßnahmen auf den bereitgestellten Flächen (Flur 4; Flurstück. 11/2, teilw.) werden der Gesamtheit der privaten Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, aufgrund der Flächenbilanz zu 78% (= zirka 1998 m<sup>2</sup>) und den Straßen- und Wegeflächen zu 22% (= zirka 563 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

## 11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Zeichensymbol in der Planurkunde gekennzeichneten Flurstücke Nr. 11/1, 11/5 (jeweils Flur 9) werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG ① belastet.

Der Wirtschaftsweg (Flur 9, Flurstück 57/1) ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH Co.KG ① sowie der Verbandsgemeinde-Werke Montabaur ② gekennzeichnet.

Auf dem noch zu vermessenden Grundstück, das unmittelbar angrenzend an das Grundstück „Im Boden 18“ entstehen wird, ist auf einer Breite von 3 Meter zwischen der Plangebietsgrenze und der Straßenverkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Horbach ③ eingetragen. Dort könnte ein Niederschlagswassersammler zur Ableitung des im Außengebiet der Ortsgemeinde Horbach anfallenden Wassers erforderlich werden.

In den gekennzeichneten Bereichen muss jederzeit die Erreichbarkeit der geplanten Kabelübergangsmaste (KÜM), der zu verlegenden 20-kV-Kabel und der Oberflächenwasserleitungen gewährleistet sein.

## 12 Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB, § 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen 20-kV-Freileitungen, die ausgehend von der Transformatorenstation in nördlicher, südlicher und südöstlicher Richtung verlaufen, sollen erdverkabelt werden.

Es wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Erdverkabelung der Freileitungen folgende Festsetzungen gelten:

Eine Bebauung in dem 15m breiten Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindest-Sicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken und Anlagen zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass

die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall von der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG überprüft werden muss.

Der 15m breite Schutzstreifen ist von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume, die außerhalb des Schutzstreifens gepflanzt werden, dürfen mit ihren Baumkronen nicht in den Schutzstreifen hineinragen.

Nach Durchführung der geplanten Erdverkabelung verlieren diese Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ihre Gültigkeit. Nachdem die 20-kV-Freileitung demontiert und erdverkabelt wurde, wird eine Bebauung in dem 15 m breiten Schutzstreifen zulässig. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung zu dulden.

### **13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

#### **13.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 88 Abs.1 Ziff. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

#### **13.2 Einfriedungen**

(§ 88 Abs.1 Ziff. 3 LBauO)

Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Mauern zur Abstützung des Geländes bis max. 1,50 m zulässig. Zu angrenzenden Nachbargrundstücken sind Mauern zu begrünen.

#### **13.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

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

Für den Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gilt die Stellplatzverordnung der Ortsgemeinde Horbach in der jeweils gültigen Fassung.

### **14 Sonstige Hinweise**

(nicht rechtsverbindlich)

#### **14.1 Telekom**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sämtliche Baumaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Bezirksbüro: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Südwest, PUB-L, Herrn Wolf, St.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (06431 - 297697) anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitungen, Kabelbestellung und -verlegung usw.) für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können. Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst

zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg erfolgen.

#### **14.2 Stromversorgung**

ENM Energienetze Mittelrhein GmbH Co.KG:

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist durch eine Erweiterung des bestehenden Netzes von der im Plangebiet gelegenen Station "Horbach Schulstraße" aus möglich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Bestandspläne der Energieversorgungsleiter einzusehen.

Weitere Vorgaben zur Bebauung innerhalb des eingetragenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitungen sowie zur geplanten Verkabelung sind den Textfestsetzungen Ziff. 11 und 12 zu entnehmen.

#### **14.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen**

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

#### **14.4 Geologie/Boden**

Der Oberboden soll gem. DIN 18915 Bl.2 während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **14.5 Bergbau/Altbergbau**

##### **Landesamt für Geologie und Bergbau**

Das Plangebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Beschertsglück“ (Blei, Kupfer, Silber, Zink) und „Dabach“ (Dachschiefer) sowie des Bergwerksfeldes „Schäferberg II“ (Eisen). Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Horbach, Flur 4, Flurstück 11/2 liegt im Bereich der Bergwerksfelder „Gute Hoffnung IV“ und „Schäferberg“ (Eisen) und grenzt an das Bergwerksfeld „Dabach“.

Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau empfohlen, spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

## 14.6 Archäologische Denkmalpflege

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**

Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3032 zu richten.

Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.

## **II. BEGRÜNDUNG**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Ortsgemeinde Horbach beabsichtigt, das Baugebiet „Im Boden“ zu erweitern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Boden“ wurden bereits entsprechende planerische Vorkehrungen im Hinblick auf die straßenmäßige und technische Erschließung getroffen. Weiterhin sollen die Grundstücke südlich der Schulstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Die Grundstücksflächen befinden sich bis auf das Flurstück Nr. 5/3, Flur 9, im Eigentum der Gemeinde.

Der Bebauungsplan „Im Boden“ ist am 20.04.2001 in Kraft getreten. Die 1. Änderung wurde am 16.05.2003 rechtsverbindlich.

Mit dem ca. 1,9 ha großen Erweiterungsgebiet wird eine Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland für junge Familien ermöglicht. Insgesamt können unter Zugrundelegung der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung bis zu 25 gemeindeeigene Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die in Privateigentum befindliche Baufläche bietet Kapazität für ca. 3 Baugrundstücke.

Im Neubaugebiet „Im Boden“ ist mittlerweile ein Großteil der Grundstücke bebaut. In der Ortsgemeinde besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland, was aus der Lage im Einzugsgebiet der Stadt Montabaur resultiert. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald soll sich im Bereich Montabaur ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln. Es sollen daher ausreichende Flächen für das erwartete zusätzliche Entwicklungspotential bereitgestellt werden (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006).

Weiterhin sollen die Textfestsetzungen des Ursprungbebauungsplans „Im Boden“ überarbeitet und auf das Gebiet der geplanten Erweiterung übertragen werden. Die Ortsgemeinde Horbach hat daher am 29.06.2016 einen Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Boden“ gefasst.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur geplanten Bebauung mit Wohngebäuden sind die Ausweisung eines Wohngebiets und die Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich. Für die Änderung der Textfestsetzungen zum Ursprungbebauungsplan wäre parallel ein weiteres Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Zur Minimierung des Planaufwands, zur übersichtlichen Darstellung und Vereinheitlichung der Planzeichnung wird das Plangebiet „Im Boden“ in den Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung einbezogen.

#### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist. Im

gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist das Plangebiet als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Das Erweiterungsgebiet wurde zunächst mit Entwicklungsfeilen gekennzeichnet. Im Rahmen der 4. Änderung des FNP aus dem Jahre 2012 wurde das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

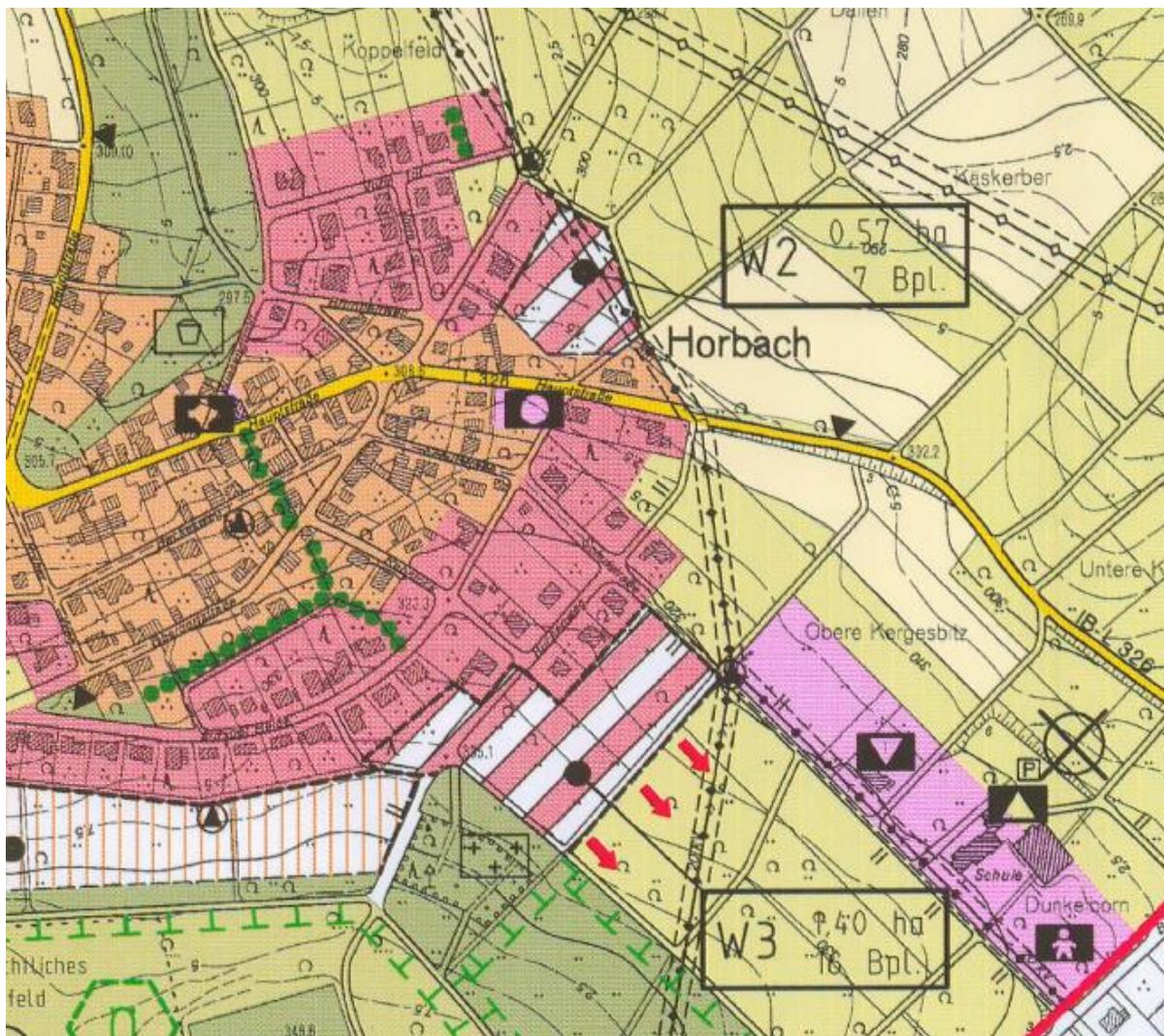


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Montabaur (unmaßstäblich)

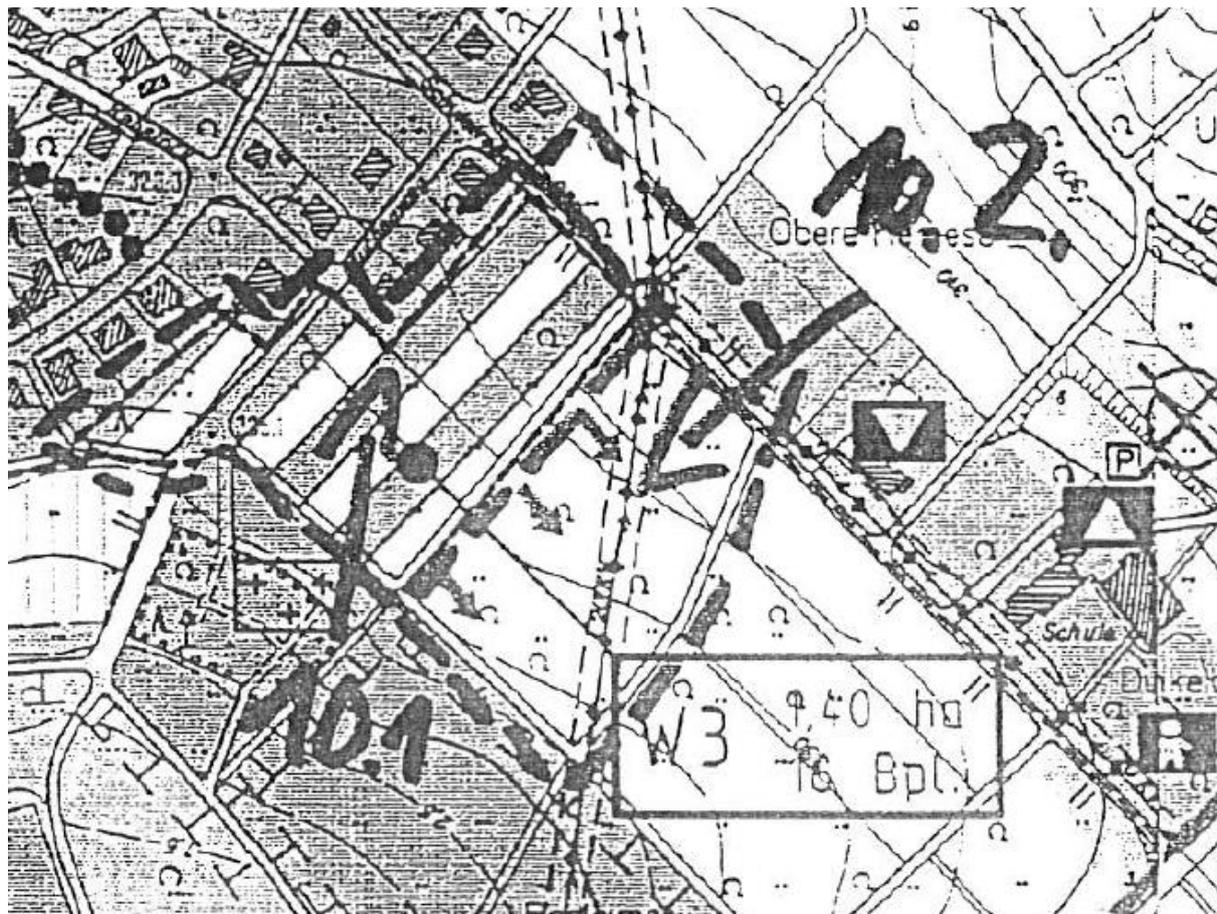


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der VG Montabaur (unmaßstäblich) – 2

#### 1.4 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung / Naturschutz

##### Allgemeines

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13b ins Baugesetzbuch eingeführt. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB 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. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen. Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung

entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar sind. Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehenden Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden (Auszug aus der Bundestagsbegründung).

Liegen die Voraussetzungen des § 13b BauGB vor, sind Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

#### Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Wie bereits oben ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des § 13b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB die Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass der §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der - uneingeschränkten – Beachtung der Belange des

Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot. Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt.

#### Anwendungsvoraussetzungen

In Betracht kommende Plangebiete, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Hier: Das Plangebiet zur Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Im Boden“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Horbach an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2019 gefasst und das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

#### Weitere Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB muss gemäß § 13b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche. Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

Hier: Das Planerweiterungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet) umfasst rund 1,69 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird im Sinne einer Eingriffsminimierung auf 0,3 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB für das geplante Wohngebiet ca. 5.060m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.

#### Negative Voraussetzungen

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier: Aufgrund der Lage des Baugebiets, den durchgeführten Untersuchungen und den Angaben des Landschaftsplans und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH- Flächen oder Vogelschutzgebieten.

Als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzungen ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB dargestellt, uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren gilt. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Hier: Die Ortsgemeinde Horbach verfügt selbst nicht mehr über freie Bauplätze. Darüber hinaus ist es in den letzten Jahren gelungen, freie Bauplätze an Bauinteressierte zu vermitteln, so dass kaum noch Bebauungsreserven im Innenbereich bestehen. Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert oder wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke in der Ortslage nicht.

Andererseits besteht jedoch ein erheblicher Nachfragedruck. Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zwingend erforderlich. Da die Ortsgemeinde Horbach bereits vor Einleitung der Planung einen Großteil der Flächen in ihrem Eigentum hatte, kann gewährleistet werden, dass ein Teil der geplanten Parzellen auch Einheimischen zur Verfügung gestellt werden kann und eine zeitnahe bauliche Nutzung durch vertraglich vereinbarte Baugebote mit Rückauffassungsvormerkungen umgesetzt werden kann.

### Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach den §§ 13b i.V.m. 13a BauGB vorliegen.

### **Rechtsfolgen**

#### Erleichterung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

#### Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB bestimmt, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB) werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

#### Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahmen betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzesentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden, kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

## 1.5 Verfahren

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfs inklusive Begründung, dem das Plangebiet, die vorgesehenen Festsetzungen, die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung sowie der wesentlichen Auswirkungen entnommen werden konnten. Dieser Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 17.08.2016 durchgeführt.

In der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 11.01.2017 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt und führten zu punktuellen Ergänzungen von Begründung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Nach Durchführung der Offenlage führte die Straßenplanung zu einer Änderung der Festsetzung der benötigten Straßenverkehrsflächen mit Auswirkung auf den Grenzverlauf der privaten Baugrundstücke. Diese Änderungen und die Fortführung des Verfahrens nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfordern eine erneute Offenlage. In diesem Verfahren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Umweltprüfung wurde aber bereits in einem früheren Verfahrensstadium durchgeführt und im Umweltbericht niedergeschrieben. Dieser bleibt auch weiterhin Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Dieser Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 27.11.2017 bis einschließlich 27.12.2017 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.03.2018.

### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach wie vor in die Abwägung einzustellen und bei der zu treffenden Entscheidung in dem ihnen zukommenden Umfang zu berücksichtigen. Dies wurde im Rahmen des Planverfahrens durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (im Entwurf zum Umweltbericht) beachtet und umgesetzt.

### Vermeidungsgebot

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanerweiterungsgebiets umfasst ausschließlich nur ein für die Ortsentwicklung unbedingt notwendig großes Gebiet. Hinzu kommt, dass die Obergrenze des § 17 BauNVO – WA GRZ 0,4 – nicht ausgeschöpft und eine Grundflächenzahl von lediglich 0,3 festgelegt werden soll. Auch das Erschließungssystem wurde auf das zur ordnungsgemäßen Abwicklung des zu erwartenden Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs erforderliche Maß bestimmt. Damit wurde – entsprechend dem System und den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – der Eingriff auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.

### Kompensationsmaßnahmen

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzichts nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend sollen verschiedene Maßnahmen vorgesehen werden.

Da der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Boden“ nach der Offenlage geändert wurde, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

## 2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage des Plangebietes

#### 2.1.1 Naturräumliche Lage

Horbach liegt in einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft im Südosten der Verbandsgemeinde Montabaur. Das Plangebiet erstreckt sich bei einer mittleren Höhenlage von ca. 330 m ü.NN über die Offenlandflächen am südöstlichen Ortsrand von Horbach.

Die Gemeinde Horbach liegt an der Südostflanke der *Hochfläche von Welschneudorf* und gehört naturräumlich zum *Niederwesterwald (324)*. Landschaftsbestimmend sind die bewaldeten Rücken und Erhebungen.

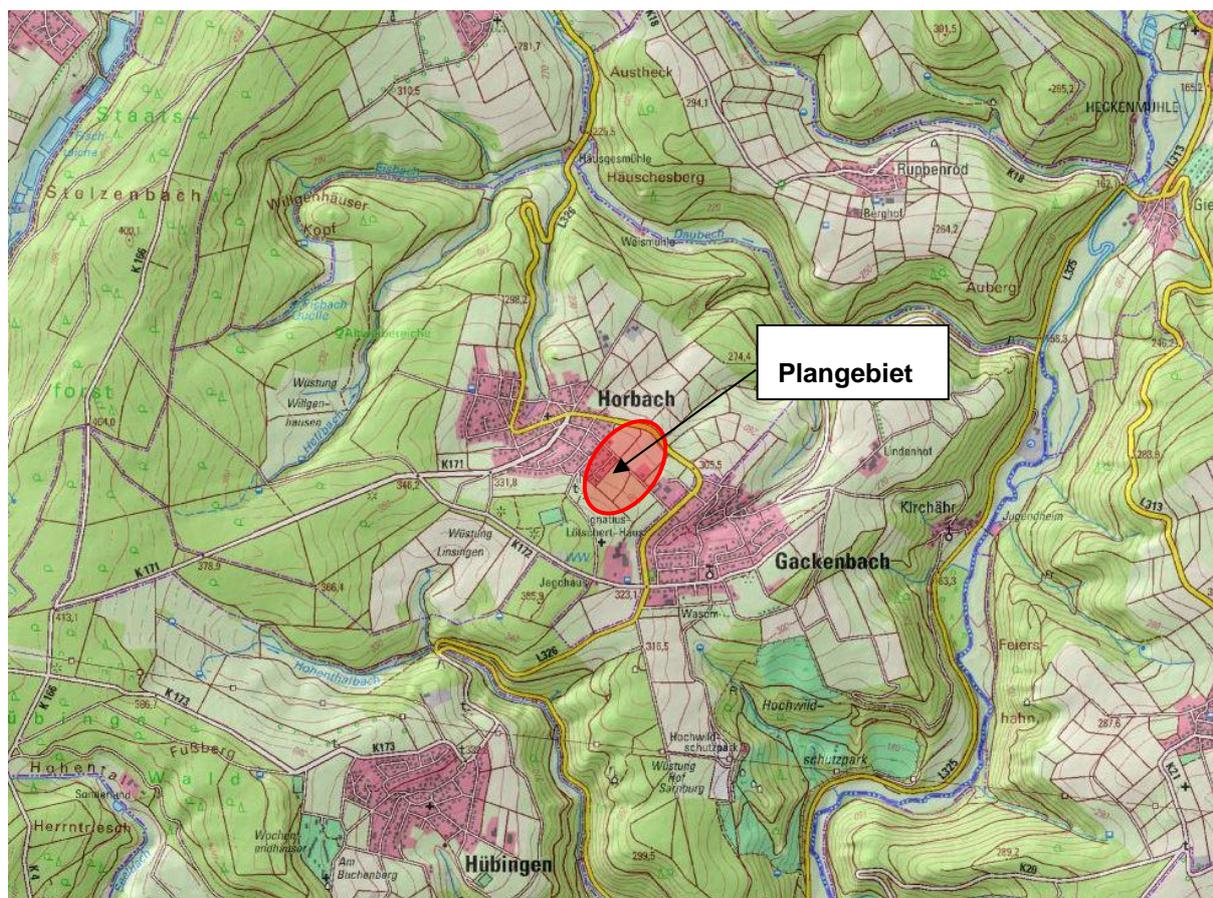


Abbildung 3: Lage-Standort (M 1:15.000, aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Die geplante Wohngebietserweiterung schließt unmittelbar an das vorhandene Baugebiet „Im Boden“ an, das sich südlich der Schulstraße erstreckt. Die geplante Erweiterung umfasst außerdem eine Bauzeile zwischen Schulstraße und Regenrückhaltebecken bzw. angrenzende Wiesenflächen.

Das Erweiterungsgebiet erstreckt sich bei einer mittleren Höhenlage von ca. 335 - 315 m ü.NN. Das Gelände fällt zum nördlich gelegenen Daubachtal hin ab. Das Plangebiet wird durch Wiesen geprägt. Südlich des Plangebiets liegen Waldflächen und Friedhof. Östlich schließen Wiesenflächen an.

In ca. 150 m Entfernung befinden sich die Grundschule und der Kindergarten.

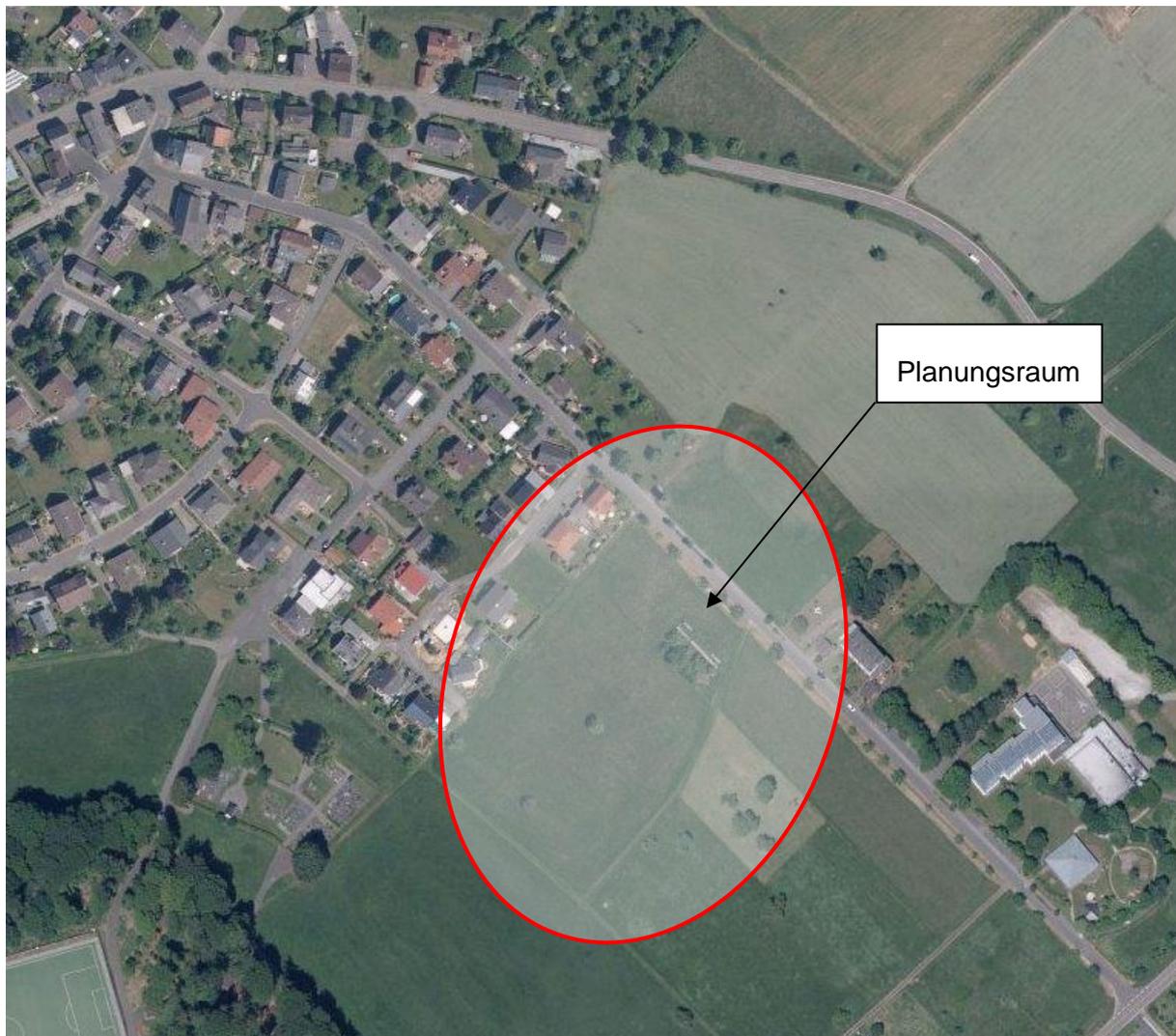


Abbildung 4: Derzeitige Nutzung (M 1:2.000, aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Schulstraße, die das Baugebiet an die Landesstraße L 326, die Kreisstraße K 171 und an das Ortstraßennetz anbindet. Innergebietlich schließt die Planstraße an die Straße *Im Boden* an, die Erschließung des vorhandenen Baugebiets. Mit der Plangebietserweiterung wird eine Runderschließung realisiert.

## 2.3 Technische Erschließung

### Wasserversorgung

Die geplanten Erweiterungsgrundstücke können über eine Verlängerung der *Im Boden* vorhandenen Leitungen an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angebunden werden. Innerhalb der Schulstraße ist einer Neuverlegung der Wasserleitung erforderlich.

### Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das in der Ortslage vorhandene Kanalsystem der Gruppenkläranlage Gelbachtal zugeführt.

#### Oberflächenwasser

Im Zuge des Bebauungsplans „Im Boden“ wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet (Bauabschnitt 1) und der geplanten Erweiterungsfläche (Bauabschnitt 2) sowie aus einem die Außengebiet vorsieht. Kanalleitungen und Regenrückhaltebecken wurden entsprechend groß dimensioniert (Bescheid vom 12.03.2001 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz). Das Regenrückhaltebecken ist vorhanden.

Innerhalb des Wirtschaftswegs Flurstück Nr. 57/1 (Flur 9) verläuft eine Niederschlagswasserleitung, für welche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde-Werke Montabaur eingetragen wurde.

Auf dem noch zu vermessenden Grundstück, das unmittelbar angrenzend an das Grundstück „Im Boden 18“ entstehen wird, ist auf einer Breite von 3 Meter zwischen der Plangebietsgrenze und der Straßenverkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Horbach eingetragen. Dort wird ein Niederschlagswassersammler zur Ableitung des im Außengebiet der Ortsgemeinde Horbach anfallenden Wassers erforderlich.

### Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Das Plangebiet kann über eine Verlängerung der innerhalb der Straße *Im Boden* und in der *Schulstraße* vorhandenen Leitungen an die Anlagen Telekommunikation angeschlossen werden. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden

diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen durch die Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist durch eine Erweiterung des bestehenden Netzes von der im Plangebiet gelegenen Station "Horbach Schulstraße" aus möglich. Das Plangebiet kann über eine Verlängerung der innerhalb der Straße *Im Boden* und in der *Schulstraße* vorhandenen Leitungen an die Anlagen der Energieversorgung angeschlossen werden.

### **20-kV-Freileitung**

Das Plangebiet wird durch verschiedene 20-kV-Freileitungen überspannt. Hierdurch wird die Bebaubarkeit stark eingeschränkt, so dass die Ortsgemeinde eine Verlegung der Freileitungen ins Erdreich anstrebt. Die Vorgehensweise und geplante Trassenführung wurden mit der Energienetze Mittelrhein GmbH&Co.KG abgestimmt. Die zu verkabelnden 20-kV-Freileitungen werden innerhalb öffentlicher Straßen und Wegeparzellen verlegt. Der Verlauf der geplanten 20-kV-Erdkabel sowie die geplanten Kabelübergangsmaste (KÜM) sind in der Planurkunde eingetragen. Der geplante KÜM im Bereich der 20-kV-Freileitung entlang der Schulstraße ist auf der Baugrundstücksparzelle Nr. 11/5, Flur 9 vorgesehen. Ein weiterer KÜM ist auf der Fläche des Versickerungsbeckens Nr. 11/1, Flur 9 dargestellt. In der Planurkunde sind die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG eingetragen und in der Textfestsetzung Ziff. 11 geregelt. Auf den Flurstücken Nr. 11/1 und 11/5 ist zudem eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Weiterhin ist innerhalb des Wirtschaftswegs (Flurstück 57/1, Flur 9) die Verlegung eines 20-kV-Erdkabels vorgesehen, für welches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG eingetragen wurde.

Eine Bebauung in dem 15m breiten Schutzstreifen der zu verkabelnden 20-kV-Freileitung ist erst nach Demontage dieser Leitung zulässig. Bis dahin gelten die Vorschriften zur Unterbauung der 20-kV-Freileitung sowie zur Bepflanzung innerhalb der gekennzeichneten Schutzstreifen gemäß der Textfestsetzung Ziff. 12.

## **2.4 Sonstige Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

### **Bergbau/Altbergbau**

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB) wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Beschertsglück“ (Blei, Kupfer, Silber, Zink) und „Dabach“ (Dachschiefer) sowie des Bergwerksfeldes „Schäferberg II“ (Eisen) liegt. Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Horbach, Flur 4, Flurstück 11/2 liegt im Bereich der Bergwerksfelder „Gute Hoffnung IV“ und „Schäferberg“ (Eisen) überdeckt und grenzt an das Bergwerksfeld „Dabach“.

Die Bergwerksfelder „Schäferberg“ und „Schäferberg II“ werden durch die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrecht erhalten. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass sich die Grubenbaue der

Bergwerksfelder „Beschertsglück“, „Dabach“, „Schäferberg“ und „Schäferberg II“ nicht im Planungsbereich befinden.

Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau empfohlen, spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

Weiterhin liegen dem LGB Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Horbach sowie in den angrenzenden Gemarkungen vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Seitens des Landesamts wird daher empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch umweltgeologische Untersuchungen überprüfen zu lassen. Der Ortsgemeinde Horbach liegen keine Kenntnisse über ehemaligen Bergbau innerhalb der Gemarkung Horbach, auch nach Befragung älterer ortskundiger Personen, vor. Seitens der Ortsgemeinde wird daher kein Erfordernis zur Durchführung zusätzlicher umweltgeologischer Untersuchungen gesehen.

### 3 Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Boden“ waren die allgemein zulässigen Nutzungen: Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und kirchliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen waren nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll nunmehr eine größere Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. So sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Ziff. 1 (Wohngebäude), Ziff. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) Bestandteil des Bebauungsplans. Lediglich die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen: Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die Vorgaben zu **Bauweise** und **Zahl der zulässigen Wohnungen** werden überwiegend unverändert gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Im Boden“ beibehalten. Da zukünftig auf Vorschriften zur Dachgestaltung jedoch verzichtet wird (siehe Kap. 3.2) werden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe für die unterschiedlichen Dachformen differenziert. Die bislang allgemein zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,00 m führt bei Flachdächern, flach geneigten Dachformen und Pultdächern zu einer massiven Erscheinungsform, die das Orts- und

Landschaftsbild beeinträchtigen kann. Daher ist zukünftig die Gebäudehöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad auf maximal 8,00 m festgelegt. Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird auf maximal 8,50 m bei Pultdächern und maximal 10,00 m bei sonstigen Dachformen festgesetzt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung der pro Gebäude zulässigen Anzahl der Wohneinheiten leitet sich aus den Erfahrungen in anderen Baugebieten ab. Die Ausnutzung dieser nahezu unbeschränkten Chancen zum Bau von Mehrfamilienhäusern führt immer wieder zu Problemen mit den alteingesessenen Anliegern und vor allem den unmittelbaren Nachbarn, die sich plötzlich mit einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie den anschließenden Problemen in Bezug auf Zunahme des Ziel - und Quellverkehrs, wildem Parken, nicht ausreichende Infrastrukturanlagen usw. konfrontiert sehen.

Außerdem kann diese Entwicklung signifikante bodenrechtliche Spannungen zur Folge haben, da der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise nach sich zieht. Dadurch ist auch das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet.

Gerade in dem überwiegend durch Ein - und Zweifamilienhäuser geprägten Plangebieten und der auch darauf abgestellten Infrastrukturanlagen ist zu befürchten, dass es durch die überproportionale und ungesteuerte Verdichtung der Bebauung zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Umwandlung der baulichen Eigenart der betroffenen Bereiche kommen wird.

Außer den vorgenannten Gründen spricht auch die verkehrstechnische Erschließungssituation für eine Reglementierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude. Der gesamte, aus dem Baugebiet resultierende, Individualverkehr muss über innerörtliche Erschließungsstraßen abgewickelt werden. Um für die Zukunft weiterhin einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, ist die Festlegung der Wohneinheiten auf einem möglichst niedrigen Level anzustreben. Nach Abwägung der benannten unterschiedlichen Belange ist eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Einzelgebäude und eine pro Doppelhaushälfte auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten zumutbar, aber auch erforderlich. Zudem soll eine 3. Wohnung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen der Gemeinde zulässig sein.

### **3.2 Gestalterische Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans werden auf die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedungsmauern sowie auf die Anzahl notwendiger Stellplätze beschränkt. Darüber hinausgehende gestalterische Festsetzungen wie z.B. zu Dachneigung, Dachformen und Fassade aus der Ursprungsbebauungsplanung werden zukünftig nicht mehr vorgegeben, da sich in der genehmigungsrechtlichen Anwendung in der Vergangenheit häufig ein Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 2 BauGB ergeben hat. Dies soll zukünftig durch Reduzierung der Gestaltungsvorgaben vermieden werden. Die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch Rechtsprechung untermauert wird und dem gegenwärtigen Planungswunsch vieler Bauherrn und der modernen Baukultur entspricht.

### 3.3 Festsetzung zum Ausgleich von Eingriffen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Darlegung landespflegerischer Aussagen zur Überplanung und Erweiterung des Baugebiets erfolgt in **Teil III: Umweltbericht**. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Natur und Landschaft einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen detailliert aufgeführt.

#### Wasserhaushalt

Durch die vorgesehene Bebauung werden Landflächen versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu einem verstärkten oberirdischen Abfluss bzw. zur verminderten Grundwasserausbildung. Nach § 61 Landeswassergesetz sind diese Auswirkungen mit der baulichen Erschließung auszugleichen, so dass dem Vorfluter nach Bebauung des Gebiets nicht mehr Wasser zugeführt wird als vorher. Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes (§ 2 LWG) ist jeder verpflichtet, anfallendes Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand und bei entsprechender Bodendurchlässigkeit und -speicherfähigkeit zu verwerten oder zu versickern.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ wurden entsprechenden Planungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen. Überschüssiges, nicht auf den Grundstücken versickerbares Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken nördlich der *Schulstraße* zugeleitet (siehe hierzu die allgemeinen Ausführungen unter Kap. II, 2.3).

Darüber hinaus soll das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Privaten Bauherren wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Maßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen (z.B. Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen oder Teichen, Nutzung des Regenwassers zu Brauchwasserzwecken). Eine verbindliche Vorgabe wird jedoch nicht vorgenommen.

Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets und die damit verbundenen Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt werden daher unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit durch Vorgaben sowie Hinweise zur Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser durch eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung sowie durch ergänzende Maßnahmen auf dem privaten Grundstück kompensiert. Die verbleibende Beeinträchtigung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 18 BNatSchG beurteilt. Da die Flächenversiegelung im Baugebiet nicht durch eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden konnte, werden unter Anwendung der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB ausreichende Ausgleichsmaßnahmen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt (siehe nachfolgender Abschnitt).

#### Landespflegerische Maßnahmen / Bepflanzungen

Die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der

Ausgleichsverpflichtung wird auf die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen für das Planerweiterungsgebiet verzichtet. Die Festsetzungen der Ausgleichsflächen resultierend aus dem Ursprungsbebauungsplan werden jedoch unverändert übernommen. Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind die geplanten Gebäude, entlang der Plangebietsgrenzen durch einreihige Baum-Strauch-Hecken und Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern einzugrünen.

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets sowie zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen **Belangen des Naturschutzes** einerseits und den Erfordernissen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnbauland andererseits zu erreichen.

## 4 Umsetzung des Planes / Flächenbilanz

### 4.1 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Gemäß den §§ 9 Abs. 1a, 135a–135c BauGB kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheben. Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ist gemäß § 135c BauGB die Aufstellung einer entsprechenden Satzung durch die Gemeinde. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

Grundsätzlich lassen sich im Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Boden“ zwei Eingriffsverursacher unterscheiden: Zum einen ist die Gemeinde (öffentlich) der Verursacher für die Herstellung der Erschließungsstraße, zum anderen sind es die einzelnen Bauherren im Wohngebiet. Um den Verfahrensablauf bei der Zuordnung der Ausgleichsfläche zu vereinfachen, sollten die Kompensationsflächen bzw. die anfallenden Kosten des rechtskräftigen Plangebiets „Im Boden“ entsprechend dem Versiegelungsanteil den privaten Bauherren und der Gemeinde Horbach als Baulastträger für die öffentliche Erschließung zugeordnet werden.

Für das vorhandene Neubaugebiet wurde folgende Zuordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Boden“ festgelegt: Die Maßnahmen auf den bereitgestellten Flächen (Flur 4; Flurstück 11, teilw.) werden der Gesamtheit der privaten Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, aufgrund der Flächenbilanz zu 78% (= zirka 1998 m<sup>2</sup>) und den Straßen- und Wegeflächen zu 22% (= zirka 563 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Verteilung der entstehenden Kosten auf die zugeordneten Grundstücke regeln. Es sind gemäß § 135b BauGB verschiedene Verteilungsmaßstäbe zulässig. Aus Gründen eines möglichst raschen und einheitlichen Verwaltungsvollzugs wird jedoch empfohlen, die überbaubare Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab zu wählen.

Die Anwendung eines einheitlichen Verteilungsschlüssels geht zwar zu Lasten der Einzelfallgerechtigkeit bei der Abrechnung der Kosten. Bei der Erschließung eines Baugebietes kann und muss man von einer Solidargemeinschaft derjenigen Grundstücke sprechen, die im Plangebiet liegen. Dies wird auch vom Gesetzgeber so gesehen, da bei dem Verteilungsmaßstab *überbaubare Grundstücksfläche* allein die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen wird. Dabei bleibt unberücksichtigt, ob der einzelne Bauherr das Baurecht mit seinem Vorhaben voll ausschöpft (Fall der Unterschreitung) oder im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geringfügig überschreitet (Fall der Überschreitung).

Gleiches gilt auch für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken. So kann der Bepflanzungsaufwand eines Baugrundstückes am Rande des Plangebiets höher sein, als der Bepflanzungsaufwand eines Baugrundstückes inmitten des Plangebiets.

### 4.2 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Ortsgemeinde Horbach. Die

Realisierung des Bebauungsplans soll im Zuge des vereinfachten Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 80-84 BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren werden der Gemeinde sowie den wenigen privaten Teileigentümern geeignete Grundstücke zugeteilt.

### 4.3 Kosten

#### Erschließung

*Hinweis: Die im Rahmen der Erschließung 2. Bauabschnitt entstehenden Kosten sind der Kostenermittlung der Entwurfsplanungen zu den Gewerken: Straßenbau, Kanal- und Wasserleitungsbau zu entnehmen.*

### 4.4 Flächenbilanz

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Erweiterungsgebiets gegeben:

|                                       |                             |             |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Gesamtfläche - Erweiterung</b>     | <b>18.988 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |
| <b>Wohngebiet</b>                     | 16.858 m <sup>2</sup>       | 88,8%       |
| - Erweiterung                         |                             |             |
| <b>Erschließung</b>                   |                             |             |
| - Erschließungsstraße NBG (neu)       | 1.324 m <sup>2</sup>        | 7%          |
| - vorhanden (Schulstraße anteilig)    | 766 m <sup>2</sup>          | 4%          |
| <b>Versorgungsanlage Elektrizität</b> | 40 m <sup>2</sup>           | 0,2%        |

### **III. UMWELTBERICHT (ENTWURF)**

#### **1 Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen**

##### **1.1 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a Nr.2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht nur die Angaben enthalten, die angemessener Weise verlangt werden können und den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethode sowie den Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans berücksichtigen.

##### **1.2 Verträglichkeitsprüfung**

Falls sich eine Bauleitplanung auf ein Vogelschutz- oder FFH-Schutzgebiet im Hinblick auf deren Schutzzweck erheblich auswirken kann, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dieser Untersuchung ist zunächst eine Vorprüfung der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG vorzuschalten, was in der nachstehenden Erläuterung unter Ziff. 3.1.3 erfolgt.

Das Bundesnaturschutzgesetz stellt klar, dass die Verträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend abzuarbeiten ist. Bei der Entscheidung über die Zulassung plankonformer Vorhaben bedarf es also keiner weiteren oder erneuten Verträglichkeitsprüfung.

Der Bebauungsplan kann nur als Satzung beschlossen werden, wenn die Untersuchungen zur Verträglichkeit ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Umsetzung des Planes ausgeschlossen sind.

##### **1.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Nach den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe müssen durch Ausgleichsmaßnahmen, die der Bebauungsplan auf geeigneten Flächen festsetzt, kompensiert werden.

Diese Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist durch eine bilanzierende Gegenüberstellung darzulegen, dass der Umfang und die Qualität der Ausgleichsmaßnahmen für eine Kompensation der ermöglichten Eingriffe angemessen und ausreichend ist.

## **1.4 Geschützte Biotope und Arten**

Durch die Realisierung eines Bebauungsplanes dürfen gesetzlich geschützte Biotope und Arten nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher ist im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob geschützte Arten und Biotope von der Planung beeinträchtigt werden könnten.

## **2 Einleitung**

### **2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans**

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Boden“ in der Ortsgemeinde Horbach sollen ca. 28 weitere Wohnbaugrundstücke neu ausgewiesen werden. Das Erweiterungsgebiet grenzt unmittelbar an das Wohngebiet „Im Boden“ an. Da die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Im Boden“ überarbeitet werden und auch für den Erweiterungsteil gelten sollen, werden vorhandenes Wohngebiet und die geplante Erweiterung zu einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Um Wiederholungen und Doppeldarstellungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **2.2 Darlegung der maßgeblichen umweltrelevanten Zielvorhaben einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne**

#### **2.2.1 Fachgesetze**

Es gibt in zahlreichen Fachgesetzen umweltrelevante Ziele, die bei der Neuausweisung von Bauland zu berücksichtigen sind.

Dies sind zum Beispiel die verschiedenen Grundsätze der Bauleitplanung, die gemäß § 1 des Baugesetzbuchs in besonderer Weise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Die Regelungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind insbesondere für den Arten- und Biotopschutz relevant. Dort finden sich auch Vorgaben zur Eingriffsregelung und zur Verträglichkeitsprüfung bei Vogelschutz- und FFH-Schutzgebieten.

Wichtig sind auch die Vorgaben des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Vorgaben gibt es keine speziellen Regelungen, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung wären.

#### **2.2.2 Fachpläne**

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturschutzgebiets. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Nassau, mit dem Schutzzweck der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit, auch im Besonderen für Erholungssuchende.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von der Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutz-Gebiets tangiert. Westlich der Ortslage Horbach erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 1,0km zum Plangebiet das **FFH-Schutzgebiet Staatsforst Stelzenbach** mit der Gebietsnummer DE-5612-301. Die ausgewiesenen Flächen des **Vogelschutzgebiets „Lahnhänge“** erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 6,7km in südöstlicher Richtung, auf den Lahnhängen zwischen Nassau und Dausenau.

Die Ortsgemeinde Horbach liegt gemäß **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006) innerhalb eines regional bedeutsamen Erholungsraums. Weitere für die Planung relevanten Ausweisungen sind nicht gegeben.

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** (Landkreis Westerwald) des Landes Rheinland-Pfalz (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 1993) enthält als Zielvorstellung die Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobst, innerhalb des Plangebiets und südlich angrenzend. Die Erhaltung und Entwicklung von Obstbaumgürteln um die Siedlungsbereiche ist ein Ziel, das aufgrund vorhandener Entwicklungspotentiale insbesondere für den Südteil der Planungseinheit *Emsbach-Gelbach-Höhe* genannt wird.

Biotopkartierte Flächen und gesetzlich geschützte Biotope sind nicht im Plangebiet vorhanden. Ein Teilbereich der östlichen Plangebietsgrenze stößt unmittelbar an eine biotopkartierte Fläche an, BK 5613-0003-2006 / BT 5613-0009-2006 „Streuobstwiese westlich Gackenbach“.

Die örtlichen Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans erarbeitet und durch die Integration in den Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur enthält für den Bereich der Planung keine besonderen umweltrelevanten Ziele sondern stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Auch sind beispielsweise keine Aussagen zu EU-Schutzgebieten enthalten.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **3.1.1 Allgemeine Ausprägung – Siedlung / Verkehr / Landwirtschaft**

Die Gemeinde Horbach liegt an der Südostflanke der *Hochfläche von Welschneudorf* und gehört naturräumlich zum *Niederwesterwald (324)*. Landschaftsbestimmend sind die bewaldeten Rücken und Erhebungen. Die Hochfläche von Welschneudorf wird von einer Vielzahl lahnwärts fließender Gewässer (Emsbach, Daubach, Gelbbach) zerschnitten.

Horbach liegt in einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft im Südosten der Verbandsgemeinde Montabaur. Die Ortslage erstreckt sich bei einer mittleren Höhenlage von ca. 330 m ü.NN über die durch Offenland geprägte Geländekuppe oberhalb der Gewässer Daubach, Gelbbach und Hohenthalbach. Die Talhänge sind meist bewaldet und westlich von Horbach erstreckt sich der großflächige Staatsforst Lahnstein, der den Höhenrücken zwischen Untershausen und Welschneudorf bewaldet.

Das Siedlungsgebiet von Horbach wird wie die Nachbargemeinde Gackebach unmittelbar von landwirtschaftlichen Grünland- und Feldfluren und insbesondere von Streuobstbeständen umgeben. Die Ortslage wird von der mäßig frequentierten Landesstraße L326 (von Dies nach Montabaur) durchschnitten. Über diese Verkehrsachse ist eine schnelle Anbindung zur A3 und somit zum Großraum Köln/Bonn und Frankfurt sowie an die ICE-Strecke Köln-Frankfurt gegeben.

In Horbach sind 2 Landwirtschaftsbetriebe gemeldet (Statistisches Landesamt RLP, 2010), im Jahr 1998 waren es noch 6 Betriebe. Die Gemarkungsfläche von Horbach weist einen Anteil von 31,3 % Landwirtschaftsfläche und von 54,4% Waldfläche auf.

Eine Prognose der weiteren Entwicklung ist unter den derzeitigen agrarpolitischen Bedingungen nur schwer möglich, da landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse zu einer Veränderung führen und die aktuelle Situation der ortsansässigen Betriebe nicht bekannt ist. Tendenziell ist aufgrund der Auswirkungen der EG-Agrarpolitik eine Änderung der landwirtschaftlichen Bodennutzung in Richtung Grünlandnutzung und ökologischer Landwirtschaft zu erwarten. Wachsende Bedeutung wird auch die Produktion von nachwachsenden Rohstoffen für eine regenerative Energiegewinnung haben.

### **3.1.2 Schutzgüter**

#### *3.1.2.1 Mensch*

Die geplante Wohngebietserweiterung schließt unmittelbar an das vorhandene Baugebiet „Im Boden“ an. Die HAUPTerschließung der geplanten Erweiterung mit ca. 28 Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt von der vorhandenen Schulstraße aus. Die Wohngebietserweiterung ist ausschließlich mit Anliegerverkehr verbunden, wodurch das Verkehrsaufkommen in der Schulstraße und in weiteren Ortsstraßen nur geringfügig erhöht wird. In den angrenzenden Wohngebieten wird somit zu keinen erheblichen Immissionsbeeinträchtigungen kommen.

Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Wohngebietserweiterung nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Wege innerhalb und im Umfeld des Plangebiets, die zur Naherholung genutzt werden, bleiben uneingeschränkt erhalten bzw. werden im Zuge der Erschließung aufgewertet.

**Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

### 3.1.2.2 Biotoptypen und Fauna

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung im Juni 2016 in Anlehnung an das Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 04/2007).



### **Biotoptypen**

Das Gelände fällt zum nördlich gelegenen Daubachtal hin ab. Das Plangebiet wird durch Wiesen geprägt. Südlich des Plangebiets liegen Waldflächen und Friedhof. Östlich schließen Wiesenflächen an.

### **Kleingehölze**

#### **BF4 - Obstbaum**

Innerhalb des Plangebiets treten auf dem offenen Wiesengelände 2 vereinzelt stehende Obstbäume (Äpfel) auf. Die Obstbaumhochstämme sind über 50 Jahre alt und befinden sich in der sog. „Altersphase“. Es überwiegt das alte Fruchtholz. Neben der hohen Bedeutung als Lebensraum für angepasste Tierarten besitzen blühende alte Obstbäume einen besonderen landschaftsästhetischen Wert.

#### **BF6 - Obstbaumreihe**

Entlang der Schulstraße wurden im Böschungsbereich Obstbaumhochstämme (Äpfel) angepflanzt. Die Obstbäume sind ca. 20 Jahre und haben noch nicht den gewünschten Effekt der Landschaftsbereicherung wie alte Obstbäume in der Nachbarschaft. Jedoch dienen diese Neuanpflanzungen zur Werterhaltung der Obstbaumstrukturen zwischen

Gackenbach und Horbach, da viele der alten Obstbäume bereits in der sog. „Altersphase“ sind.

Grünland

**EA0 – Fettwiese, intensiv**

Dieser Biotoptyp erstreckt sich auf den offenen Flächen innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets. Die Flächen werden mehrmals im Jahr gemäht und können aufgrund der hohen Schnitthäufigkeit kein artenreiches Pflanzenspektrum ausbilden. Pflanzensoziologisch sind die Wiesenbestände als Glatthaferwiesen bzw. deren Rumpfgesellschaften ausgebildet.

| Wissenschaftlicher<br>Artnamen | Deutscher<br>Artnamen | Gefährdungsstatus |   | Streng<br>geschützte<br>heimische Arten |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|---|---|
|                                |                       | RLP               | D |   |
| Alopecurus pratensis           | Wiesen-Fuchsschwanz   |                   |   |   |
| Arrhenatherum elatius          | Glatthafer            |                   |   |   |
| Centaurea jacea                | Wiesen-Flockenblume   |                   |   |   |
| Cirsium vulgare                | Gemeine Kratzdistel   |                   |   |   |
| Dactylis glomerata             | Knäuelgras            |                   |   |   |
| Leontodon autumnalis           | Herbst-Löwenzahn      |                   |   |   |
| Plantago media                 | Spitz-Wegerich        |                   |   |   |
| Ranunculus repens              | Kriechender Hahnenfuß |                   |   |   |
| Rumex acetosia                 | Sauer-Ampfer          |                   |   |   |
| Taraxacum officinale           | Löwenzahn             |                   |   |   |
| Trifolium pratense             | Rotklee               |                   |   |   |
| Trifolium repens               | Weißklee              |                   |   |   |

Die aufgeführten Pflanzenarten sind nicht selten. Keine der Arten sind in der Roten Listen Rheinland-Pfalz und Deutschland erfasst.

Weitere anthropogen bedingte Biotope

**HN1 – Wohn- und Nebengebäude**

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets „Im Boden“ sind bereits in den letzten 10 Jahren neue Wohn- und Nebengebäude entstanden. Stellplätze, Fußwege und Einfahrten sind meist vollflächig versiegelt. Noch nicht bebaute Bauplätze werden weiterhin als Intensivwiese genutzt.

**HC0 – Rain, mesophile Säume, Böschung**

Die Biotopstrukturen der mesophilen Säume sind auf Böschungen, entlang von Wegen, Straßen und auf nicht genutzten Flächen, z.B. zwischen zwei Nutzungsbereichen, verbreitet. Die Vegetation entspricht meist dem Brachestadium der Glatthaferwiesengesellschaft. Die Säume zeigen sich als blühintensive und artenreiche Standorte und fungieren während der Wiesenmahd als Ausweichbiotope für Kleinstiere und Insekten.

### **HM6 – höherwüchsige Grasfläche / HM7 – Nutzrasen**

Das Grundstück 5/3 wird von den angrenzenden Anliegern (Schulstr. 13) als Obstgarten mit einer intensiven Unternutzung als höherwüchsige Grasfläche auf einem kleinen offenen Bereich ohne Obstbäume und einem kurzgeschorenen Nutzrasen unterhalb der Obstbäume gepflegt. Die Flächen werden durch die intensive Pflege auf meist gleichmäßig niedrige und geschlossene von Gräsern dominierte, ausdauernde Pflanzengemeinschaften gehalten. Aufgrund der hohen Schnitthäufigkeit können bestandsbildende Kräuter und Gräser nicht aussamen, sodass artenarme und niedrige Vegetationsdecken übrigbleiben.

### **HS9 – brachgefallener Kleingarten (Obstgarten) / HT5 Holzlagerplatz**

Am südöstlichen Plangebietsrand erstreckt sich ein kleiner Nutzgarten, der nicht mehr in der Nutzung ist und langsam verbracht. Er ist mit einigen Obstgehölzen, wie z.B.: Kirsche, Äpfel, Pflaume und weiterem Strauchobst bestückt. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Holzlagerplatz, der nicht befestigt ist.

### **Fazit:**

Das Plangebiet ist mit seinen Grünlandflächen und den Obstgehölzen als typische Ortsrandlage der Westerwälder Dorfstrukturen zu bezeichnen. Die Wiesen- und Rasenflächen unterliegen einer meist intensiven Nutzung, lediglich die älteren Obsthochstämme erhöhen den Biotopwert des Offenlandes. Hervorzuheben sind auch die Jungobstbaumpflanzungen, die den Obstbestand verjüngen, so dass insgesamt strukturierte Offenlandflächen entstehen, die als Sing- und Ansitzwarten, als Überwinterungs- und Brutstätten sowie als Nahrungshabitat dienen. Ein Verlust der ökologisch wertvollen, alten Bäume im Plangebiet ist zeitnah nicht ersetzbar, da Obstbäume mindestens 30 Jahre benötigen, um die ökologischen Funktionen wieder zu erfüllen. Natürliche Baumhöhlen entstehen erst nach ca. 60-80 Jahren. Die Gefährdungssituation der Grünlandtypen Wiesen und Weiden mittlerer Standorte ist als gering einzuschätzen, da diese zu Ungunsten der Magerwiesen zunehmen.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der derzeitigen Biotoptypenausstattungen des in Anspruch genommenen Landschaftsraumes liegen keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Arteninventars vor.

### **Fauna**

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner jetzigen Ausprägung (anthropogene Nutzungen / leicht strukturiertes Offenland) einen Lebensraum für bestimmte Tierarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden faunistische Beobachtungen durchgeführt, die nachfolgend aufgeführt sind.

## Avifauna

| Wissenschaftlicher<br>Artnamen | Deutscher<br>Artnamen | Gefährdungsstatus |     |     | Streng<br>geschützte<br>heimische<br>Arten |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-----|-----|--|
|                                |                       | .....RLP          | D   | EU  |  |
| Columba palumbus               | Ringeltaube           | ---               | --- | --- | ---  |
| Corvus corone                  | Rabenkrähe            | ---               | --- | --- | ---  |
| Emberiza citrinella            | Goldammer             | ---               | --- | --- | ---  |
| Erithacus rubecula             | Rotkehlchen           | ---               | --- | --- | ---  |
| Motacilla alba                 | Bachstelze            | ---               | --- | --- | ---  |
| Parus caeruleus                | Blaumeise             | ---               | --- | --- | ---  |
| Parus major                    | Kohlmeise             | ---               | --- | --- | ---  |
| Passer domesticus              | Hausperling           | ---               | V   | --- | ---  |
| Phylloscopus collybita         | Zilp-Zalp             | ---               | --- | --- | ---  |
| Pica pica                      | Elster                | ---               | --- | --- | ---  |
| Turdus merula                  | Amsel                 | ---               | --- | --- | ---  |
| Turdus pilaris                 | Wacholderdrossel      | ---               | --- | --- | ---  |

Die im Plangebiet und im direkt angrenzenden Umfeld potentiell vorkommenden Vogelarten sind nicht selten und gehören der Gruppe: Vogelarten des Offenlandes und Siedlungsgebiete an. Der Hausperling ist in der Roten Liste Deutschland als Art der Vorwarnliste (V) aufgeführt.

Keine der in der Tabelle aufgeführten Arten sind im Rahmen der EG-Richtlinien als besonders geschützt und/oder in der Liste der in Deutschland als streng geschützten heimischen Tiere und Pflanzen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG aufgeführt.

Die aufgeführte Rote-Liste-Art ist ein typischer Bewohner der offenen strukturarmen Landschaft und benötigt artenreiche Wiesen (Samen) als Nahrungsgrundlage, als auch ein gutes Insektenangebot für ihre Jungaufzucht. Durch die intensive Pflege des Wiesenareals im Plangebiet ist die Artenvielfalt auf den Flächen als gering bis mittel zu bezeichnen. Als positiv sind die Obstgehölze im Plangebiet zu werten, die den Landschaftsraum aufwerten und für verschiedene Tierarten (Teil)lebensstätten, Sitz- und Singwarten, Ansitz für räuberisch lebende Arten (Greifvögel oder Spinnen), sowie Nist-, Brut- und Schutzreviere bieten.

Für das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“, das in einer Entfernung von ca. 7km zum Plangebiet liegt, sind typische Offenlandarten unter Schutz gestellt. Dazu können die Arten: Neuntöter, Rotmilan, Uhu angeführt werden. Als weitere für Offenlandflächen typische Arten können Braunkehlchen und Wiesenpieper aufgezeigt werden. Nachfolgend werden die genannten Arten hinsichtlich ihrer Lebensraumbedürfnisse und hinsichtlich der Betroffenheit abgehandelt.

Das **Braunkehlchen** bevorzugt extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen sowie größere Feuchtgebiete und Brachflächen mit reichhaltigem vorjährigem Staudenbesatz, der als Sitz- und Singwarte genutzt wird. Es ernährt sich von Insekten und Spinnen, die oftmals von einem Ansitz gejagt werden. Die Jungaufzucht hat nur dann eine Chance, wenn ausreichend stillgelegte Grünlandflächen oder Säume zum Bau von Nestern unter hohen Stauden und Grasbüscheln vorhanden sind; der 1. Schnitt darf erst im Juli erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen bieten zwar eine Nahrungsgrundlage, können jedoch aufgrund des zeitigen Schnitttermins nicht als Bruthabitat genutzt werden. Saumstrukturen sind nur als schmale Böschungstreifen oder Straßenbegleitende Säume vorhanden. Während der Begehungen konnten keine Beobachtungen der Art gemacht werden.

Der **Wiesenpieper** besiedelt offene, gehölzarme Landschaften, wie Grünland- und Ackergebiete. Zur Ansiedlung benötigen sie feuchte Böden mit schütterer, aber stark strukturierter, deckungsreicher Gras- und Krautvegetation, sowie Ansitzwarten, wie z.B. kleine Büsche, Weidezäune und Hochstaudenfluren. Das Plangebiet und die angrenzenden Biotope bieten keine ausreichende Brut- und Nahrungshabitate. Während der Begehungen konnten auch keine Beobachtungen der Art gemacht werden.

Der **Rotmilan** kann als Charaktervogel einer abwechslungsreichen Landschaft bezeichnet werden. Er ist ein Baumbrüter, als Horststandorte benötigt er ältere, locker- bis weitständige Waldbestände oder Waldränder. Zur Jagd benötigt er ausreichend große Offenlandflächen innerhalb seines Aktionsradius, die im Umfeld von Horbach, Gackenbach und Hübingen gegeben sind. Die Grünflächen des Plangebiets liegen am Rand der weitläufigen Offenlandschaft und können als Nahrungshabitat genutzt werden. Während der Begehung konnten jedoch kein Rotmilan gesichtet werden. Mit dem Planvorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen für die Population verbunden. Dies ist aufgrund des großen Aktionsradius des Rotmilans gegeben.

Für den **Neuntöter**, der stark strukturierte Offenlandflächen mit Hecken und einen stockwerkartigen Waldrand als Lebensraum bevorzugt, stellt das Plangebiet keinen potentiellen Lebensraum dar. Die offenen Wiesenflächen im Plangebiet sind nicht mit den Waldrandbereichen zum Lahntal verbunden.

Der **Grünspecht** brütet in Höhlen in Randbereichen von Laub- und Mischwäldern, in Feldgehölzen und Obstgärten mit altem Baumbestand. An den alten Obstbeständen im Plangebiet konnten keine Höhlen entdeckt werden, die als Bruthabitat dienen können. Zur Nahrungssuche bevorzugt der Grünspecht Ameisen. Innerhalb des Untersuchungsraums wurden keine Ameisenhögel nachgewiesen. Insgesamt stellt das Plangebiet keinen potentiellen Lebensraum dar.

Für den **Steinkauz**, der v.a. strukturreiche Ränder dörflicher Siedlungen und mit Kopfbäumen durchsetzte Landschaften bewohnt, stellt das Plangebiet keinen potentiellen Lebensraum dar, da die Voraussetzung für ein Vorkommen ein ausreichendes Angebot an

kurzrasigen Grünland, mit zeitlich gestaffelter Mahd-/Beweidung, in Kombination mit Baumhöhlen ist und dies in der benötigten Lebensraumausstattung nicht gegeben ist.

Der **Wendehals** bevorzugt besiedelt lichte aufgelockerte Laub-, Misch- und Nadelwälder sowie locker mit Bäumen bestandene Halboffenländer mit geeigneten Nisthöhlen und Freiflächen mit schütterer Bodenvegetation (z.B.: ehem. Truppenübungsplätze, Bergbaufolgelandschaften). Das Plangebiet verfügt nicht über notwendigen Lebensraumstrukturen für den Wendehals.

Der **Uhu** bevorzugt als Brut- und Nistplätze Felslandschaften und Steinbrüche und jagt in einem bis zu 40 km<sup>2</sup> großen Revier auf offenen Flächen. Der Untersuchungsraum stellt weder Nahrungs- noch Bruthabitat dar.

Für den nachtaktiven **Siebenschläfer** stellt das Plangebiet keinen potentiellen Lebensraum dar, da er in Laubwäldern, Parks und größeren Gärten wohnt und bevorzugt unterholzreiche, warme und trockene Wälder mit fruchtragenden Bäumen besiedelt. Baumhöhlen und Unterholz dienen als Schlaf und Ruheplätze am Tage.

Die leicht strukturierten und ortsnahen Offenlandflächen sind potentiell geeignete Jagd- und Nahrungshabitate für streng geschützte **Fledermausarten**. Hierzu zählen z.B. die Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus, die an Waldrändern, Wiesen, Parkanlagen und Gärten sowie an Dorfrandgebieten und über Teichen jagen. Somit stellen das Plangebiet und angrenzende Biotopstrukturen ein potentielles Nahrungshabitat für die aufgeführten Arten dar. Die Sommerquartiere der Arten befinden sich häufig in Spalten von Fachwerkhäusern, hinter Wandverkleidungen und Fensterläden sowie vereinzelt in Baumhöhlen. Die Biotopstrukturen im Plangebiet bieten jedoch kein reichhaltiges Nahrungsangebot für diese Arten an. Das für die faunistische Besiedelung erforderliche Lebensraumpotential des beanspruchten Raumes wird durch das isolierte Angebot an Baum-Strauch-Bestände beschränkt. Somit finden auch höhlen- und totholzbewohnende Tierarten hier kaum einen Lebensraum. Aufgrund dessen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Population und Verbreitung der geschützten Fledermausarten zu erwarten. Die Gründe liegen hierfür u.a. darin, dass sich die genannten Fledermausarten durch einen großen Aktionsradius und eine hohe Mobilität auszeichnen.

Zur Wahrung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit sowie aufgrund der vorgenommenen Einschätzung zur bestehenden Schutzwürdigkeit und Gefährdung des Arten- und Biotoppotentials wurden keine weiteren detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential zu erwarten sind.

### **Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

#### *3.1.2.3 Boden- und Bodenschutz*

Innerhalb des Plangebiets entwickelten sich im Rahmen von Bodenbildungsprozessen Lockerbraunerden und Braunerden. Aufgrund der weiten Ausbreitung der genannten Bodentypen im näheren Umkreis des Plangebiets treten keine seltenen Bodentypen auf. Aufgrund der grünlandartigen Vegetationsdecke und der mittleren Geländeneigung ist

innerhalb des Plangebiets nicht von einer Gefährdung des Bodens durch Erosion auszugehen.

Durch den baulichen Eingriff werden die natürlichen Geländegegebenheiten durch Ab- und Auftrag verändert. Die Geländetopografie und der Eingriffsumfang bedingen geringfügige Modellierungen. Die oberste Bodenschicht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten wird beseitigt.

Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Regler-, Speicher- und Filterfunktionen wird innerhalb des Baufelds abgetragen, wodurch das Bodengefüge in den betroffenen Bereichen nachhaltig verändert wird. Durch die baubedingten Eingriffe wird die natürliche Struktur und Qualität der Böden gestört, so dass eine Vermischung der gewachsenen Bodenstruktur entsteht.

Angesichts der niedrigen Bebauungsdichte bleiben Teilbereiche des Plangebiets unbebaut und werden einer gärtnerischen Nutzung unterzogen. Diese Flächen werden daher wieder Teilfunktionen des ursprünglichen Bodenpotentials übernehmen können.

### **Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

#### *3.1.2.4 Wasser*

Innerhalb des Plangebiets tritt kein Gewässer auf. Plangebiet und Ortslage Horbach liegen auf einem Höhenrücken oberhalb des Daubachs und Gelbachs. Im Norden der Ortslage entspringt „Im Wiesengrund“ der Horbach, der bei der Häusgesmühle in den Daubach mündet.

Aufgrund des geologischen Untergrunds verfügt das Plangebiet über ein sehr geringes Grund- und Quellwasservorkommen. Plangebiet und Umgebung sind nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen (DIGITALES WASSERBUCH; WWW.WASSER.RLP.DE).

Der Bodenwasserhaushalt wird durch den Flächenverlust und die Bodenversiegelung verändert. Die Einschränkungen können zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, zur Verschärfung der Hochwasserwelle und zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Da das Gebiet aufgrund des geologischen Aufbaus nur eine geringe Bedeutung für die Grundwassergewinnung aufweist, wird die diesbezügliche Funktion jedoch nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Ebenfalls werden durch die geplante Bebauung keine Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren wird das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser genutzt.

### **Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

#### *3.1.2.5 Klima und Luft*

Bei windschwacher Strahlungswetterlage kann in der Nacht infolge Abkühlung am Boden Kaltluft entstehen, die dem Gefälle nach talabwärts fließt. Potentielle Kaltluftentstehungsgebiete sind offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von mehr als einem Quadratkilometer. Die meist offenen Hangflächen nordöstlich von Horbach und Gackenbach verfügen über die Größe und über entsprechende

zusammenhängende Offenlandflächen, so dass sie als potentielles Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft werden können. Das Plangebiet liegt dabei jedoch am Rand des Kaltluftentstehungsgebiets, am Ortsrand zwischen Horbach und Gackenbach.

Die kleinflächige Ausdehnung des geplanten Wohngebiets, die Veränderungen der Morphologie und die Strukturveränderungen führen zu einer lokal begrenzten geringen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur. Durch die Aufheizung des Gebiets, insbesondere in regenarmen, heißen Sommern kann das Kleinklima beeinträchtigt werden. Eine gute Durchgrünung und offene Baustruktur kann kleinräumige Klimaveränderungen allerdings mindern.

Aufgrund der Randlage und der Großflächigkeit des Kaltluftentstehungsgebiets entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen. Die mit der Wohnbebauung verbundenen Staubemissionen sind vernachlässigbar und werden keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität ausüben. Ebenso werden sie sich auf die angrenzenden Lebensräume nur gering störend auswirken. Insgesamt sind keine nachhaltigen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Südwestlich des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiet fungieren. Die angrenzende Ortsbebauung wird auch am Tage mit sauberer Frischluft aus dem Stammbereich der Wälder versorgt. Die geplante Wohnbebauung hat keine Auswirkungen auf das Frischluftgebiet.

### **Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

#### *3.1.2.6 Landschaftsbild und Erholungspotential*

Horbach gehört zum sog. „Buchfinkenland“, das zu den reizvollsten Landschaftsteilen des südlichen Westerwaldkreises zu zählen ist. Steht der Betrachter am höchsten Punkt des Plangebiets, so bietet sich ein weiter Panoramablick über den Landschaftsraum nördlich von Horbach bis zu den nächstgelegenen bewaldeten Kuppen der abwechslungsreichen Mittegebirgslandschaft.

Das Plangebiet liegt gut einsehbar am südöstlichen Ortsrand an einer nach Nordosten zum Daubach hin abfallenden Hangflanke. Die strukturierten Offenlandflächen sind einer intensiven Grünlandnutzung unterzogen und einzelne Grundstücke sind mit Obstbäumen bestanden.

Das Landschaftsbild wird in besonderem Maße durch das ländlich geprägte Biotopmosaik am Ortsrand und das weitläufige, teils durch Obstbaumbestände strukturierte Offenland geprägt. Ein gut ausgebautes Wirtschaftswegenetz sowie mehrere durch die Gemarkung von Horbach verlaufende örtliche Wanderwege bieten gute Bedingungen zur Naherholung.

Neben den positiv prägenden Landschaftselementen sind auch negative Elemente vorhanden, die die Einheit des Landschaftsbildes beeinträchtigen. Als mangelhaft sind die eingegrünten Ortsgebiete, insbesondere das Neubaugebiet, sowie die Hochspannungsleitungen zu benennen.

Mit der Beanspruchung eines strukturierten, ländlich geprägten Ortsrands und eines gut sichtbaren Landschaftsraums wird eine Veränderung des Landschaftsbilds einhergehen. Der Eingriff sieht eine Erweiterung der Ortslage in direkter Angrenzung zur vorhandenen

Bebauung in Form von einer offenen Einfamilienhausbebauung vor. Damit wird der südöstliche Ortsrand von Horbach geringfügig erweitert. Durch die geplante Bebauung werden die vereinzelt Obstbäume unterschiedlichen Alters beseitigt. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen kann das Erweiterungsgebiet in die Landschaft eingebunden und der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden, sodass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Ergebnis: geringe Erheblichkeit**

#### *3.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter*

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind verschiedene Freileitungen und das Trafogebäude zu erwähnen. Das vorhandene Elektrizitätsgebäude sowie die Freileitungen im nördlichen Teil des Plangebiets bleiben erhalten. Sie sind in der Planurkunde gekennzeichnet; die vorhandenen Freileitungen werden mit Schutzstreifen ausgewiesen. Die im südlichen Teil des Plangebiets verlaufende Freileitung soll in die Erde verlegt werden. Hierdurch werden nicht unerhebliche Kosten verursacht. Die Maßnahme bedarf der Abstimmung mit dem Energieversorgungssträger.

### **Ergebnis: keine Auswirkungen**

#### **3.1.3 Auswirkungen auf Natura 2000 und den Artenschutz**

##### **NATURA 2000 / Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten zu berücksichtigen. *„Bei Planungen und Vorhaben stehen [...] die Auswirkungen auf das lokale und regionale Vorkommen von Arten oder Artengruppen im Mittelpunkt der Betrachtung. Zudem wird immer nur ein Ausschnitt aus der vielfältigen Flora und Fauna erhoben werden können, es ist auf Leit- und Indikatorarten abzustellen.“* (KRATSCH, DIETRICH: *EUROPARECHTLICHER ARTENSCHUTZ, VORHABENZULASSUNG UND BAULEITPLANUNG; IN: NATUR UND RECHT (2007), 29, S. 103*). Somit ist im Rahmen der Untersuchungen ein populationsbezogener Ansatz anzuwenden. Maßstab ist damit die Auswirkung eines Vorhabens auf das lokale Vorkommen einer Art und nicht auf das einzelne Individuum. Ziel ist es den günstigen Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet zu sichern. Dabei darf die Anzahl der die Population bildenden Individuen nicht wesentlich verkleinert werden. Kompensationsmaßnahmen, die nach dem aktuellen Stand des Wissens konzipiert sind, können zur Sicherung der Population beitragen.

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von der Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutz-Gebiets tangiert. Im Rahmen der Gebietskartierungen wurden keine seltenen bzw. gefährdeten Biototypen und Arten innerhalb des Plangebiets erfasst.

##### Vogelschutzgebiete

Die ausgewiesenen Flächen des **Vogelschutzgebiets „Lahnhänge“** erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 6,7km südöstlich von Horbach, im Bereich der Lahnhänge zwischen Nassau und Dausenau. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet **Lahnhänge** (Nr. 5611-401), welches Hangwälder an der Lahn mit ausgedehnten, aus

Niederwäldern hervorgegangenen Laubwaldbeständen, hauptsächlich mit Eichen, umfasst. Die Schutzwürdigkeit des Gebiets begründet sich insbesondere aufgrund des Vorkommens von Haselhuhn und Mittelspecht.

Die Erhaltungsziele des Schutzgebiets werden wie folgt beschrieben:

- Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laubwälder mit ausreichendem Eichenbestand

Zu den geschützten Arten zählen: Grauspecht, Haselhuhn, Mittelspecht, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Uhu, sowie Wespenbussard. Damit beinhaltet die Schutzausweisung Arten, deren Lebensraum vorwiegend an Feuchtwälder (Schwarzmilan), an dickichtreiche Niederwälder (Haselhuhn) und trockene, xerotherme Standort (Wespenbussard), strukturreiche Laubwälder (Schwarz-, Mittel- und Grauspecht), sowie an strukturiertes Offenland (Neuntöter, Rotmilan, Uhu) gebunden ist. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben für die meisten der genannten Arten nicht auszugehen (siehe Kap 3.1.2.2 Fauna). Das im Offenland gelegene Planvorhaben stellt somit keine Gefährdung des Erhaltungsziels dar.

### **Ergebnis: keine Auswirkungen**

#### FFH-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 1,0km und westlich zum Plangebiet liegt das **FFH-Schutzgebiet Staatsforst Stelzenbach** mit der Gebietsnummer DE-5612-301.

Es umfasst einen großflächigen Laubwaldbestand (überwiegend Hainsimsen-Buchenwald) mit hohem Altholzanteil. Buchen- und Eichenbestände erreichen teilweise ein Alter von 150 Jahren.

Die Schutzwürdigkeit begründet sich daher, dass Wälder mit hohem Altholzbestand für viele Tierarten, insbesondere für Großvogelarten und alt- und totholzbewohnende Insekten, ein Lebensraum bieten. Der Staatsforst Stelzenbach hat in der Westerwaldregion eine herausragende Bedeutung, da die alten und lichten Waldbestände das Vorkommen charakteristischer Vogelarten, wie Schwarz-, Grau- und Mittelspecht ermöglichen. Auch Fledermausarten nutzen diesen Lebensraum.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausprägung im Plangebiet sind keine Lebensraumstrukturen gleicher Art betroffen. Das Plangebiet stellt somit keinen potentiellen Lebensraum für die im FFH-Gebiet geschützten Arten dar.

Durch den Eingriff werden keine geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebiets beeinträchtigt. Weitergehende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

### **Ergebnis: keine Auswirkungen**

#### Artenschutz

Nachfolgend werden die im § 44 BNatSchG aufgeführte Verbotstatbestände im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten erläutert.

Artenschutzrelevante Eingriffswirkungen ergeben sich zunächst durch den direkten Verlust von Habitaten. Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte

Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere. Gefahren für Individuen sind jedoch nur gegeben, wenn flucht- bzw. flugunfähige Individuen durch Bau- und Räumungsarbeiten betroffen sind. Demzufolge gilt das Verbot nur für Jungvögel, da gesunde Altvögel flexibel auf Bedrohungen reagieren können. Der Verbotsbestand der direkten Gefährdung hat hier keine Relevanz, da innerhalb des Untersuchungsgebiets keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachgewiesen werden konnten. Potentielle Brutplätze innerhalb der Baumstrukturen konnten im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden, so dass keine Störungen zu erwarten sind. Insofern sind auch keine ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Beispiele für Störungen, sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Die Beurteilung, ob durch Störungen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population zu prognostizieren ist, sollte unter dem Blickwinkel des Vorsorgeansatzes erfolgen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei einem ungünstigen Erhaltungszustand auch eine geringfügige Beeinträchtigung zu einer signifikanten Verschlechterung der Population führen kann, während bei einem günstigen Erhaltungszustand mit intakter, individuenreichen lokalen Population die „Erheblichkeitsschwelle“ höher anzusetzen ist.

Auch Eingriffe in Nahrungshabitate können Störungen des Aufzuchtserfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Durch Berücksichtigung der Brutzeit können Störungen der Fortpflanzung und Aufzucht vermieden werden. Störungen mausernder, ziehender, rastender oder überwinternder Vögel sind ebenfalls erst dann relevant, wenn sie die sog. lokalen Populationen der jeweiligen Art gefährden. Neben potentiell vorkommenden Brutvögeln, können auch Gastvögel durch den Eingriff gestört werden, sofern sie beispielsweise zum Nahrungserwerb während der Jungaufzucht eng an das betroffene Habitat gebunden sind. Auch der Störungstatbestand wird hier nicht erfüllt, da keine enge funktionale Bindung der im Kap. 3.1.2.2 (Fauna) aufgeführten Leitarten an das Plangebiet erwarten lassen.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Die Bezugsebene für den Verbotstatbestand ist die konkrete Fortpflanzungs- oder Ruhestätte mit den dort lebenden Individuen der Art, sowie hinsichtlich des Aspektes „Ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ die betroffene lokale Population der Art bzw. das Aktionsareal der Individuen dieser lokalen Population.

Durch die Bebauung der Ortsrandlage von Horbach werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten beschädigt. Des Weiteren fehlen entsprechende Fledermaus-Sommer- und Winterquartiere im Plangebiet. Damit werden insbesondere keine Brut- und Ruhestätten durch Störungen des Vorhabens betroffen.

Wie die Betrachtung der Arten in Kap. 3.1.2.2 (siehe Fauna) zeigt, sind die Population und Verbreitung der streng geschützten Tierarten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht insoweit unbedenklich ist.

### **Ergebnis: keine Auswirkungen**

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **3.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung**

Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt nicht wesentlich verändern. Das Vorhaben hat keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Boden-, Wasser- und Klimapotential. Das Arten- und Biotoppotential wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang überwiegend unbebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, geringfügig beeinträchtigt. Allerdings bedingen die Kleinräumigkeit des Eingriffs und die fehlende Naturraumausprägung keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten. Die Landschaftsbildqualität und das Erholungspotential des Raums werden sich - auch aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen und Vorgaben zur Höhenentwicklung und Baugestaltung - nicht negativ verändern.

### **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Unter Nullvariante wird verstanden, keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens ist von einem Fortbestand des Status quo auszugehen. Die Außenbereichsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden sich die Plangebietsflächen durch Sukzession und Verbuschung langfristig in Wald verwandeln. Dies betrifft ebenso die aufgegebenen Gartenstrukturen, die zunehmend verbuschen werden.

### **3.2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Baugebietserweiterung ist standortgebunden, da das Planvorhaben den 2. Bauabschnitt des vorhandenen Wohngebiets darstellt. Die Erschließung des 1. Bauabschnitts ist auf die geplante Erweiterung ausgerichtet.

Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Übergeordnete raumordnerische Planungen und Schutzgebiete stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

## **4 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung**

### **4.1 Beschreibung der angewandten Untersuchungs- und Bewertungsverfahren / Vorgehensweise**

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung im Frühjahr 2016 in Anlehnung an das Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV, Stand 04/2007).

Die Bewertung des aktuellen Zustands des Arten- und Biotoppotentials erfolgte nach Vorgabe der Handlungsanweisung HVE (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, 1998).

### **4.2 Monitoring**

Nach § 4c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierbei legen die Gemeinden eigenverantwortlich den Zeitpunkt und den Umfang des Monitorings sowie die Art und den Umfang der zu ziehenden Konsequenzen fest. Diese Vorgaben sind im Umweltbericht darzulegen. Die von den Behörden mitgeteilten Informationen nach § 4 Abs.3 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind ebenfalls im Rahmen des Monitorings zu nutzen.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für geplante Bauvorhaben und deren Erschließung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall differenzierter weiterentwickelt werden kann.

| <b>Überwachungsmatrix Bebauungsplan</b>  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Überwachungsgegenstand</b>  | <b>Zeitpunkt</b>  | <b>Aufgabenträger</b>  | <b>Art des Monitorings</b>   |
| Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung                    | Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung des Baugebiets bzw. der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre | Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung | Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse   |
| Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebiets  | 1 Jahr nach Planumsetzung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre   | Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung              | Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse  |
| Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Wirksamkeit der Rückhaltung/ Versickerung des Oberflächenwassers | Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Überwachung der Kanalanlagen   | VGV-Bau- und Umweltverwaltung, Verbandsgemeindewerke, SGD Nord           | Volumenprüfung bei Bemessungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus                     |
| Artenvielfalt, Habitatstrukturen   | Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen  | Fachbehörden, VGV-Bau- und Umweltverwaltung, beauftragte Fachplaner      | Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen) |

Die Realisierung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Boden“ ist anlog der dargestellten Matrix zu überwachen.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Planungsanlass / Inhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 28 Baugrundstücken** ermöglicht werden. Das geplante Wohngebiet stellt den 2. Bauabschnitt des vorhandenen Neubaugebiets „Im Boden“ dar. Das Plangebiet umfasst neben den Erweiterungsflächen außerdem den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Boden“, da Änderungen der alten Textfestsetzungen vorgenommen

werden und für beide Bauabschnitte gelten. Die Erweiterungsflächen liegen bis auf das Flurstück-Nr. 5/3, Flur 9 im Eigentum der Ortsgemeinde Horbach.

### Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes oder Naturschutzgebietes. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope und biotopkartierte Flächen. Allerdings liegt Horbach innerhalb des Naturparks Nassau und eines regional bedeutsamen Erholungsraums (**Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**, PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006).

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von der Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutz-Gebiets tangiert. Westlich der Ortslage Horbach erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 1,0km zum Plangebiet das **FFH-Schutzgebiet Staatsforst Stelzenbach** mit der Gebietsnummer DE-5612-301. Die ausgewiesenen Flächen des **Vogelschutzgebietes „Lahnhänge“** erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 6,7km in südöstlicher Richtung, auf den Lahnhängen zwischen Nassau und Dausenau.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete und die Verbreitung geschützter Arten zu erwarten.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- und VSG-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

### Auswirkungen des Planvorhabens

Die beabsichtigte Ausweisung eines **WA-Gebiets** steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Mit den geplanten baulichen Anlagen ist allerdings nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser kann innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt nicht wesentlich verändern. Das Vorhaben hat keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Boden-, Wasser- und Klimapotential. Das Arten- und Biotoppotential wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang teils un bebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, geringfügig beeinträchtigt. Allerdings bedingt die Kleinräumigkeit des Eingriffs keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten. Die Landschaftsbildqualität und das Erholungspotential des Raums werden sich - auch aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen und Vorgaben zur Höhenentwicklung und Baugestaltung - nicht negativ verändern. Wesentliche Beeinträchtigungen des Menschen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

### Nullvariante

Unter Nullvariante wird verstanden keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens ist von einem Fortbestand des Status quo auszugehen. Die Außenbereichsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden sich die Plangebietsflächen durch Sukzession und Verbuschung langfristig in Wald verwandeln. Dies betrifft ebenso die aufgegebenen Gartenstrukturen, die zunehmend verbuschen werden.

### **Vermeidung / Minimierung / Ausgleich**

Im Rahmen der Forderungen aus §15°BNatSchG, Beeinträchtigungen auszugleichen, ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Eingriffe sind soweit als möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Daher werden die baulichen Beeinträchtigungen auf den unbedingt notwendigen Flächenbedarf beschränkt und grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist das Plangebiet Baum-Strauch-Hecken und Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern einzugrünen.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, wurde ein Regenrückhaltebecken festgesetzt und baulich umgesetzt. Weiterhin sind Vorgaben und Empfehlungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwendung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken ist ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### **Monitoring**

Das Monitoring ist auf die Kontrolle der Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Baugestaltung, zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen, zum Pflanzgebot von heimischen Laubgehölzen zur Baugebietseingrünung und zur Oberflächenwasserbewirtschaftung auszurichten.

## 5 Literatur- und Quellenverzeichnis

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG UND DER STAATSKANZLEI-LANDESPLANUNG

RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.):

Hydrologische Übersichtskarte, Mainz 1965.

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (BDLA, Hrsg.):

Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung. Bonn 1994.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE:

Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover 1982.

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.):

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124 Siegen. Bonn- Bad Godesberg 1972.

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.):

Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften, Mainz 1968

KATASTER- UND VERMESSUNGSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ:

Online: [http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis\\_neu/viewer.htm](http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis_neu/viewer.htm)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.):

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 1998.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.):

Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald. Oppenheim 1993.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ:

Geoportal Wasser – Gewässergüte- und Gewässerstrukturgütekarten. 2005

Online: [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de)

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RHEIN-WESTERWALD:

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald. Koblenz 2006

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ:

Online: [www.infothek.statistik.rlp.de](http://www.infothek.statistik.rlp.de)

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MONTABAUR:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Montabaur 2001 und 2012