

---

## - BEBAUUNGSPLAN -

"Hinter den Gärten"- 1. Erweiterung, Ortsgemeinde Winterwerb

### Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Mai 2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Schutzgebiete (Natura 2000)	6
4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	9
6	Städtebauliche Konzeption	20
6.1	Erschließung	20
6.2	Bauliche und sonstige Nutzung	20
6.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
7	Ver- und Entsorgung	22
7.1	Stromversorgung	22
7.2	Fernmeldeanlagen	22
7.3	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	22
7.4	Starkregen/Hochwasservorsorge	23
7.5	Müllentsorgung	23
8	Bodenordnung	24
9	Flächenbilanz	24



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Winterwerb gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines kleinen Baugebietes als Siedlungserweiterung im Osten der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über 1 eigenes Baugrundstück, einige wenige befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Winterwerb hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grundenerwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winterwerb daher am **28.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Hinter den Gärten"- 1. Erweiterung** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte.



Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 21.06.2023 des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ - 1. Erweiterung aufzuheben.

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ - 1. Erweiterung im ergänzenden Verfahren (Regelverfahren) geheilt.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Winterwerb liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten, im Westen des Rhein-Lahn-Kreises.

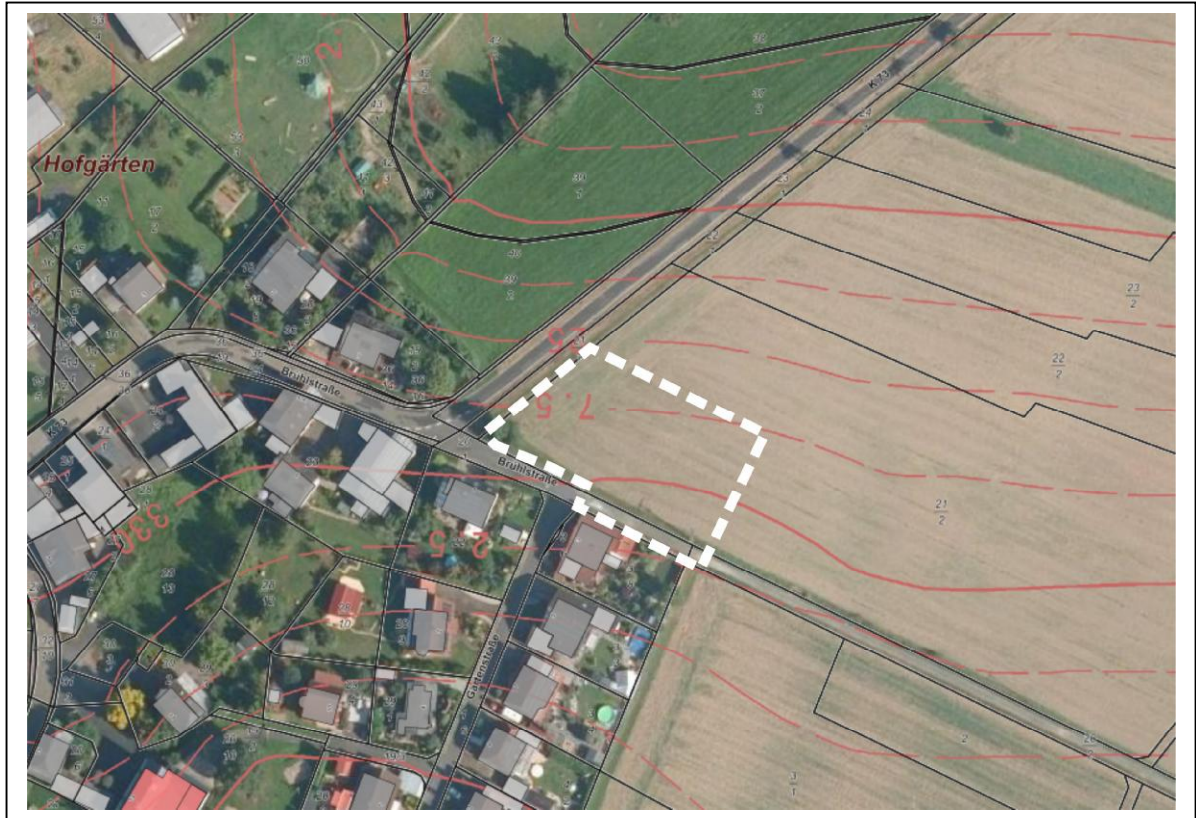
Der ca. 0,25 ha umfassende Geltungsbereich "Hinter den Gärten"- 1. Erweiterung befindet sich am östlichen Rand der Ortslage.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) – unmaßstäblich



Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Felder und Ackerland an.



**Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich**

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit einer dunklen Dacheindeckung in Grau- und Anthrazittönen versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Süden nach Norden hin deutlich ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 13 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 332,5 m über NN im Süden und 325 m über NN im Norden.





Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 20 (Parzelle 143), die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

### 3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

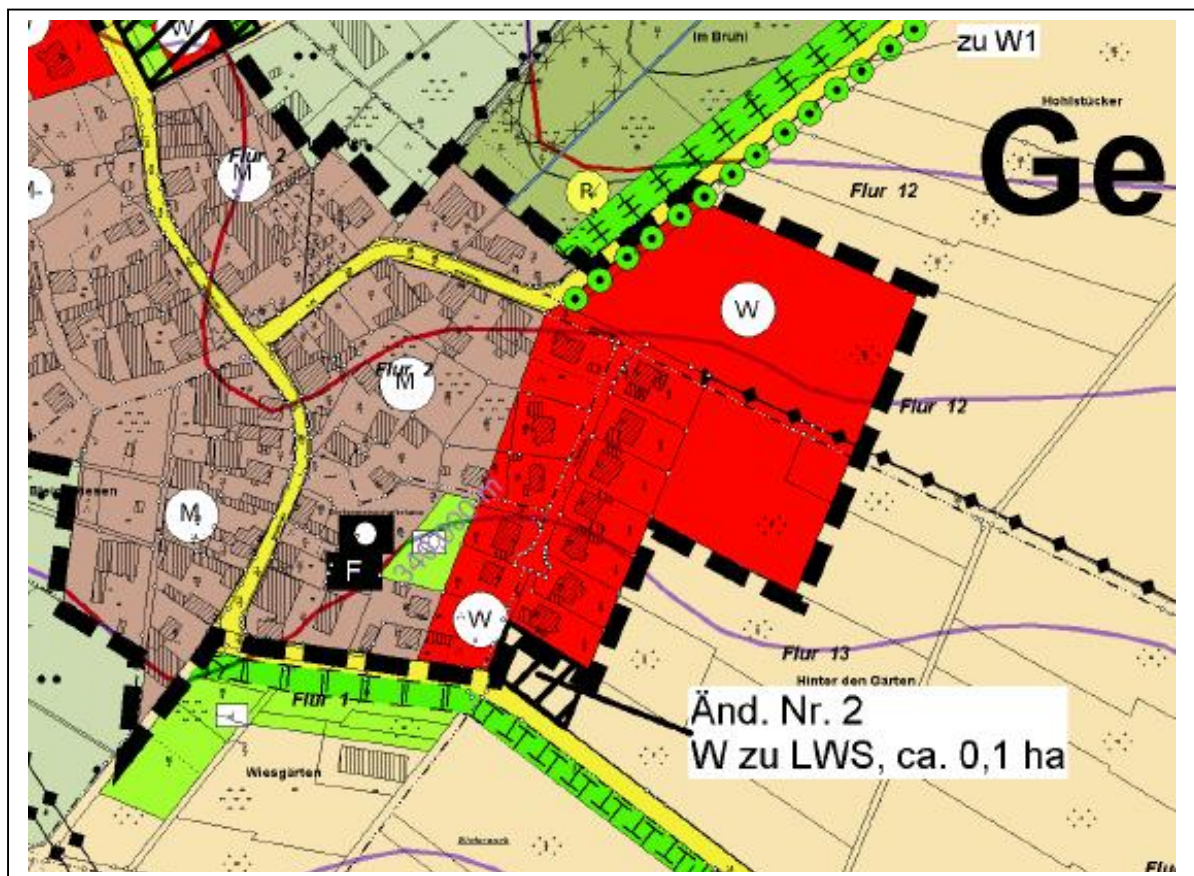


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Nastätten – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nastätten ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 3.2 Schutzgebiete (Natura 2000)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche. Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Vogelschutzgebiet VSG-5711-401 „Mittelrheintal“ liegt ca. 3,42 km westlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet FFH-5711-301 „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ liegt ca. 1,3 km südwestlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet FFH-5613-301 „Lahnhänge“ liegt ca. 4,82 km nordöstlich Luftlinie des Plangebietes.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

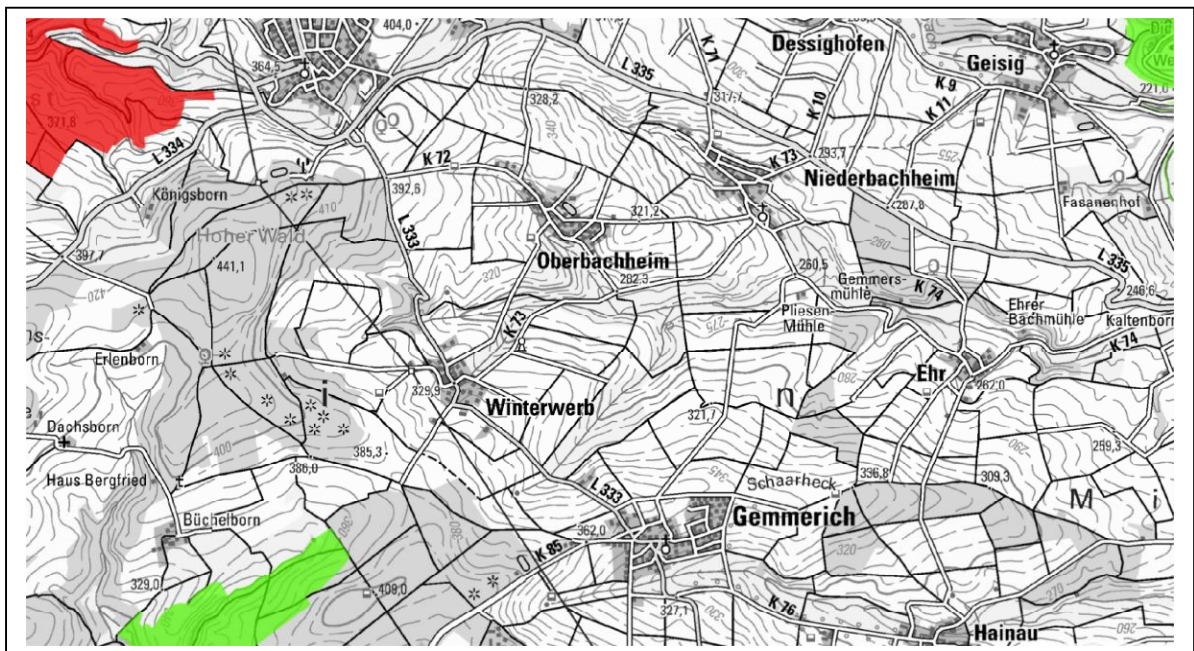


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

#### Auswirkungen auf das VSG-Gebiet:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 3,42 km Luftlinie in westlicher Richtung. Dazwischen erstrecken sich die Landesstraßen L 334 und L 333, B 410, die Waldfläche „Dachsköpfe“ und „Hoher Wald“ und die Feldflur. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nach den Verbreitungskarten der SGD Nord liegt der Planbereich nicht in Lebensräumen der Zielarten.



Der Planbereich bietet keine geeigneten Lebensräume für die Zielarten. Auch stellt er kein essentielles Jagdrevier dar, aufgrund seiner Kleinflächigkeit und der unmittelbaren Benachbarung zur Bebauung.

Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes „Mitteltal“ auf.

#### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“:

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 1,3 km zum FFH-Gebiet.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauphase wird kurzzeitig entstehen, Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen nicht.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den Straßenverkehr hinaus gehen.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ auf.

#### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 4,82 km zum FFH-Gebiet.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauphase wird kurzzeitig entstehen, Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen nicht.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den Straßenverkehr hinaus gehen.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Lahnhänge“ auf.





**Fazit:**

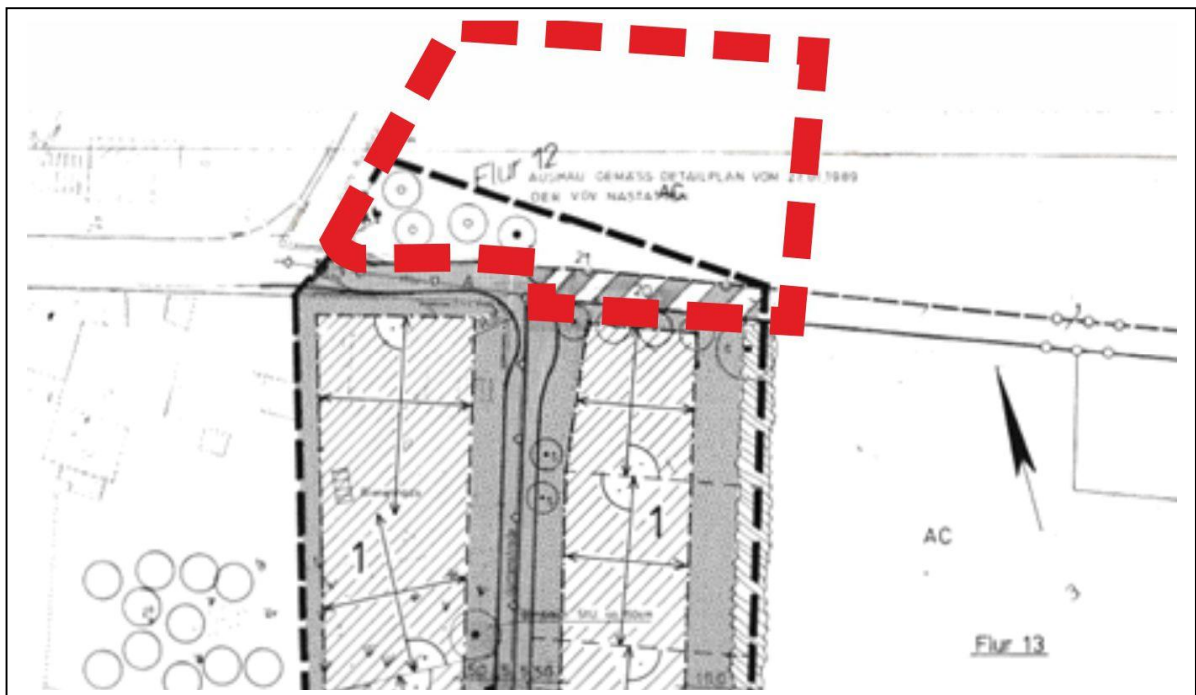
**Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dadurch die Ermöglichung der Bebauung und Erschließung steht somit nicht den Zielen der Natura 2000 – Gebiete entgegen.**

#### 4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ – 1. Erweiterung überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“.

Dieser sieht für den betroffenen Bereich (östlicher Rand) die Ausweisung einer Grünfläche und einer Wirtschaftswegefäche vor.

Die Darstellungen werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nach Rechtskraft ersetzt.



**Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ mit Überlappungsbereich – unmaßstäblich**

#### 5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.



Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Es werden Maßnahmen getroffen und Hinweise gegeben, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

### **Zusammenfassende Bewertungen**

Es ergeben sich insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im unteren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt im mittleren Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen zuerst durch die Geländemodellierungen, im Nachgang durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind bei Versiegelung generell im hohen Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.



Der Verlust von Infiltrationsfläche liegt im unteren Bereich.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im unteren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt geringer bis mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Darüber hinaus wurde für den Bereich eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zu folgender **zusammenfassenden Bewertung**:

In den §§ 44 und 45 BNatSchG werden die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören  
(Zugriffsverbote).

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

- *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*



- *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.*
- *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Im Rahmen der Abwägung sind neben einer individuellen Betrachtung zusätzlich auch populationsökologische Belange zu berücksichtigen. Ein Biotop ist dann als ersetzbar anzusehen, wenn die Individuen der lokalen Population außerhalb des zerstörten Biotops geeignete Teilhabitate oder Habitatstrukturen vorfinden, in die sie erfolgreich ausweichen können. Insgesamt dürfen keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Population verbleiben. Die Lebensraumfunktionen der Art müssen erhalten bleiben und die Population muss insgesamt in einem guten Erhaltungszustand verbleiben. Als Fazit gilt somit ein „Verschlechterungsverbot der lokalen Population“ der jeweiligen streng geschützten Art.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Vorgenommen wurde eine theoretische artenschutzrechtliche Vorab einschätzung nach vorhandener Datenlage.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste des ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014  
Kartenblatt TK 25 5712 Dachsenhausen
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterblatt 4105564





Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten, Amphibien und Libellen, da keine Wasserflächen vorhanden sind und sich auch keine Laichbiotope im Umfeld befinden.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 13.02.2022 von 12:00 – 13:00 Uhr (Temperatur + 6° C, niederschlagsfrei, sonnig)
- 24.11.2022 von 15:00 – 16:00 Uhr (Temperatur + 3° C, bewölkt) begangen.

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Untersuchungsbereich vorhanden.

#### *Fledermäuse*

Das Plangebiet weist keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf, so dass keine Quartierverluste entstehen werden.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Ackernutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Nach Norden, Westen und Osten liegen Grünland und Äcker. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

#### *Andere Säugetiere*

Das Plangebiet besitzt keine fruchtragenden Sträucher und Deckungsmöglichkeiten. Es besitzt keine Biotopeignung für die aufgeführten Säugetiere. Auch Leitstrukturen fehlen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Säugetieren ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

#### *Reptilien*

Die genannten Arten finden im Untersuchungsraum keine geeigneten Lebensräume.



Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

#### *Insekten*

Käfer- und Heuschreckenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant.

An Schmetterlingen artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sind aufgrund fehlender Lebensräume/Futterpflanzen im Plangebiet sowie randlich des Plangebietes auszuschließen.

Der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) findet im Plangebiet keine geeigneten Bäume mit Wundstellen und morschem Holz.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Insekten ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

#### *Vögel*

Für das Kartenblatt 5712 Dachsenhausen werden zahlreiche Vogelarten angegeben, die im Untersuchungsraum potentiell vorkommen könnten.

Es handelt sich bei den möglichen Arten im Plangebiet vor allem um Arten des Siedlungsbereichs.

Fehlende Gebäude und Gehölze lassen Gebäudebrüter sowie Gehölzbrüter als Brutvögel ausschließen.

Die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist in diesem siedlungs- und straßenbenachbarten Bereich nicht anzunehmen. Störungen durch Bautätigkeit gehen nicht über das bestehende Maß hinaus.

Bei der Inanspruchnahme der Ackerflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und Straße sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch störepfindlichere Arten kommen nicht vor. So besiedeln beispielsweise Feldlerchen innerhalb ihres Verbreitungsgebietes auch unabhängig von Bodentyp, -feuchtigkeit und -nutzung nicht generell Freiland. Sie halten vielmehr proportional zu Flächen-größe und vertikaler Höhe eines benachbarten Wald- oder des ihm gestaltmäßig äquivalenten Siedlungsgebietes einen bestimmten Trennabstand ein, der bei durchschnittlich 160 m – 220 m liegt.

Die Biotopflächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich somit nicht.

Die überplanten Offenlandflächen besitzen für sich betrachtet keine Bedeutung als existenziell notwendiges Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat, sondern sind Teil des Gesamtlebensraumes.



Der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen verursacht keine relevante Beeinträchtigung oder Verringerung an Jagdgebieten von Raubvogelarten. So nutzt der im Naturraum vorkommende Rotmilan beispielsweise im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche.

Das Jagdrevier des Mäusebussards ist im Verhältnis dazu sehr klein mit etwa 1 bis 2 Quadratkilometern. Aber auch diese Größe zeigt, dass die beanspruchten Flächen somit nicht zu Populationseinbußen oder gar der Aufgabe von Brutplätzen führen werden. Gleichwertige sowie vor allem qualitativ hochwertigere Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Westen und Osten gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können somit auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Überflieger sind durch die Veränderung der Landnutzung in Wohnbaunutzung nicht betroffen. Bauhöhen und Lichtemissionen gehen nicht über die üblichen Siedlungsstrukturen und damit das gewohnte Umfeld hinaus.

Die Bebauung wird nicht zu einer Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebauten Bereiche liegt.

Es wird nicht zu erheblichen Störungen kommen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Avifauna ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### **Fazit:**

**Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitate, die nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.**

**Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.**

**Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.**

**Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.**

**Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.**

**Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**



### Grünordnerische Maßnahmen

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück gehen. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte, CO<sub>2</sub>-Speicher)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

#### Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.





Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

#### Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Planurkunde sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 3-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Krautsaum zu entwickeln ist und als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D D B B -----  
  A D C D B B Rapport  
A A C C B B -----
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel

B Ligustrum vulgare - Liguster

C Corylus avellana - Haselnuss

D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Gesamtfläche beträgt ca. 270 m<sup>2</sup>.

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

#### Ersatzmaßnahmen

EM1 – Ausgleichsmaßnahme

Umwandlung von Acker zu artenreichen Flachlandmähwiesen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Gemäß Plan ist in der Gemarkung Winterwerb, Flur 20, die Parzelle 24/1 von 1.028 qm von einer Ackerfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln.

Maßnahmen:

Aushagerung der Ackerfläche durch den Anbau von Grünroggen ohne Düngung.

Ein Bodenabtrag ist nicht sinnvoll.

Vorbereitung der Bodendecke für die Einsaat durch Pflügen



Einsaat mit autochthonem Saatgut, Region Rheinisches Bergland,  
Kräuteranteil mind. 50%  
Extensive Mahd 1-2 mal jährlich mit Abtransport des Mähgutes  
Mähzeitpunkte werden flexibel gehalten in Abhängigkeit von der Witterung.  
Dabei erfolgt der erste Schnitt nicht vor dem 16.06. eines jeden Jahres. Der zweite  
Schnitt kann zwischen Mitte August und Mitte September durchgeführt werden.  
Sämtliches Mahdgut wird abtransportiert.  
Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unterbleiben.

### Bilanzierung

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 14.540 Wertpunkte.  
Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im  
Plangebiet ergab 9.812 Wertpunkte.  
Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 4.728 Wertpunkten, die einem  
gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Dieser Bedarf wird durch die Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Mähwiese kompensiert. Der Wert der Ackerfläche beträgt 6.168 Wertpunkte. Für den Zielwert „Fettwiese, Flachlandausprägung“ wird ein mäßig hoher Artenreichtum angenommen (durch die vorhergehende Ackernutzung ist der Standort nährstoffreich und die stabile Artenvielfalt wird zunächst mäßig hoch sein). Der Biotopwert liegt bei 15 Punkten/qm, so dass sich eine Summe von 15.420 Wertpunkten ergibt. Die Aufwertung liegt demnach bei 9.252 Wertpunkten. Damit ist Vollkompensation mit einem Überschuss von 4.524 Wertpunkten erzielt.  
Der Überschuss wird auf das Ökokonto der Gemeinde Winterwerb verbucht.

### **Eingriffsfläche**

#### Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet	6	2.085	12.510
HC3 / HC1*	Straßenrand / Ackerrain	14	145	2.030
VA3	Gemeindestraße, versiegelt	0	275	0
	<b>Gesamt:</b>		<b>2.505</b>	<b>14.540</b>

Erläuterung zu \* = Der Biotopwert wurde aus HC3 Straßenrand mit artenreicher Krautschicht zu 11 Punkten und HC1 Ackerrain 16 Punkte gemittelt.



Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HN1	Gebäude (überbaute Fläche)	0	1.338	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich durch Pflanzbin- dungen	11	892	9.812
VA3	Gemeindestraße	0	275	0
	<b>Gesamt:</b>		<b>2.505</b>	<b>9.812</b>

**Kompensationsfläche**

Ermittlung des Biotopwerts vor der Kompensationsmaßnahme:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet	6	1.028	6.168
	<b>Gesamt:</b>		<b>1.028</b>	<b>6.168</b>

Ermittlung des Biotopwerts nach der Kompensationsmaßnahme:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausprägung, mäßig artenreich	15	1.028	15.420
	<b>Gesamt:</b>		<b>1.028</b>	<b>15.420</b>

Bilanz:

Der Biotopwertverlust beträgt

$$14.540 - 9.812 = 4.728 \text{ Punkte}$$

der damit einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entspricht.

Kompensation durch Ersatzmaßnahme

$$6.168 - 15.420 = + 9.252 \text{ Aufwertung}$$

$$9.252 \text{ Aufwertung} - 4.728 \text{ Bedarf} = 4.524 \text{ für Ökokonto}$$



## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Erschließung

Südlich des Plangebietes befindet sich die Brühlstraße. Diese verfügt über eine Breite von 7,5 m und soll zur Erschließung der neuen Flächen um ca. 34 m verlängert werden.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Winterwerb zu schaffen.

Die privaten Grünflächen reichen bis an den Straßenkörper heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Gesamtcharakter.

### 6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die angrenzende Bebauung ebenfalls ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

#### Bauweise und Hausformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Winterwerb und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.





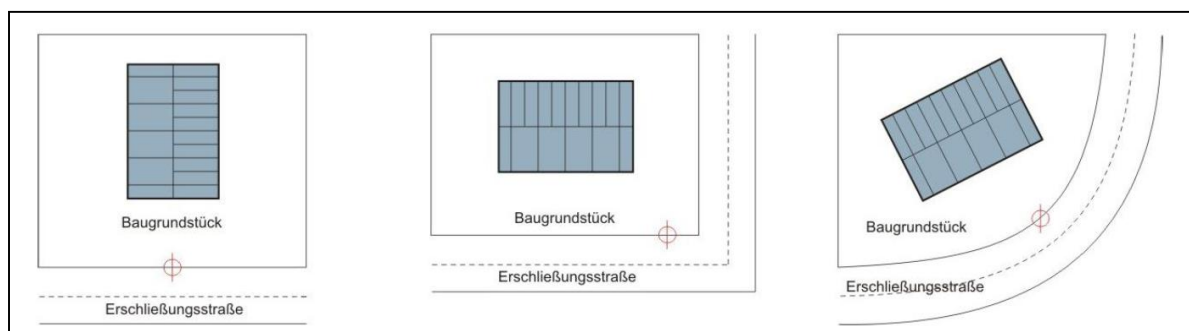
### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 10%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.



**Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt talseitige Grundstücke**

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für die künftigen Grundstücke die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (oberster Punkt der Dachhaut).

### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.



### 6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“- 1. Erweiterung liegt darin, die Ortsgemeinde Winterwerb zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt.

Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden, sind diese unzulässig.

## 7 Ver- und Entsorgung

### 7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Winterwerb erfolgen.

Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

### 7.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 7.3 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Mischsystem. Aufgrund der geringen Größe des Planungsbereichs (2-3 Grundstücke), sowie der fehlenden Alternativen, kann die Fläche an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden.



Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

#### 7.4 Starkregen/Hochwasservorsorge

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind für das Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten.



Abb. 7: Auszug Starkregenkarte Wasserportal RLP - unmaßstäblich

#### 7.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.



## 8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.

Die Flächen befinden sich nicht vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Winterwerb. Somit ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

## 9 Flächenbilanz

### TEILBEREICH I:

Nettobauland		ca.	2.230 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen			
	Straßenfläche	ca.	275 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet		ca.	2.505 m <sup>2</sup>
------------	--	-----	----------------------

TEILBEREICH II:		ca.	1.028 m <sup>2</sup>
-----------------	--	-----	----------------------

Winterwerb, den.....

.....  
(Dr. Gerhard Luhofer) Ortsbürgermeister