

Ortsgemeinde Mudersbach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Ortsgemeinde Mudersbach „Wohnanlage Barbarastraße“

Planbegründung

Stand: Entwurf 08/2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Ortsgemeinde Mudersbach
„Wohnanlage Barbarastraße“**

Inhalt	Stand : Entwurf 08/ 2024	Seite
1.	Einführung	4
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.4	Wahl des Planverfahrens	6
2.	Überörtliche und übergeordnete Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsplan IV (LEP IV)	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Schutzgebiete und Landschaftsplan	11
3.	Ausgangslage / örtliche Situation	13
3.1	Bebauung / Siedlungsstruktur	13
3.2	Straßenverkehr	13
3.3	Immissionsschutz	13
3.4	Umweltrelevante Belange	15
3.4.1	Erstbewertung	15
3.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose	17
3.4.3	Schutzgut Tiere	17
3.5	Löschwasser / Feuerwehrbelange	19
3.6	Ver- und Entsorgung	20
3.7	Bergbau und Altlasten	21
3.8	Boden / Kampfmittel	21
3.9	Denkmalschutz	22
4.	Planungskonzept	23
4.1	Darstellung des Vorhabens	23
4.2	Zeichnerische Darstellung des Vorhabens	24
4.3	Ziele und Zwecke der Planung	26
4.4	Städtebauliche Grunddaten	26
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	27
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	27
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	28
5.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	28
5.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	29
5.3	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	30
5.4	Verkehrsflächen / Gehrecht	30
6.	Auswirkungen der Planung	32
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	32
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	32
6.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
6.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	33
6.5	Auswirkungen Natur und Landschaft	34
7.	Verfahren	35
8.	Rechtsgrundlagen	36

<u>ANLAGEN:</u>	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	ff
	Schalltechnische Untersuchung, Büro Pfeiffer	ff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 24 „Wohnanlage BarbarasträÙe“
der Ortsgemeinde Mudersbach
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

PLANBEGRÜNDUNG
Stand : Entwurf 08 / 2024

1. Einführung

1.1 Lage im Raum



Die Ortsgemeinde Mudersbach in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) liegt am nordöstlichen Rand des Verbandsgemeindegebietes und damit des Landkreises Altenkirchen sowie des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und grenzt unmittelbar an das Nachbarland Nordrhein-Westfalen an. Die Bundesstraße 62 verbindet als überregionale Straßenverbindung beide Bundesländer und stellt die Anschlüsse an das Netz der Bundesautobahnen her.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 17 der Gemarkung Mudersbach und umfasst das Flurstück 135/6 mit einer Fläche von 4.554 m².

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 258 m ü. NHN (Barbarastraße / Neue Schulstraße am südwestlichen Plangebietsrand) und 271 m ü. NHN (an der Grenze zum Grundstück der Giebelwaldhalle am nordöstlichen Plangebietsrand).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Barbarastraße,
- im Süden von der Barbarastraße / Neuen Schulstraße,
- im Westen vom Gelände des Kindergartens,
- im Norden vom Grundstück der Giebelwaldhalle.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

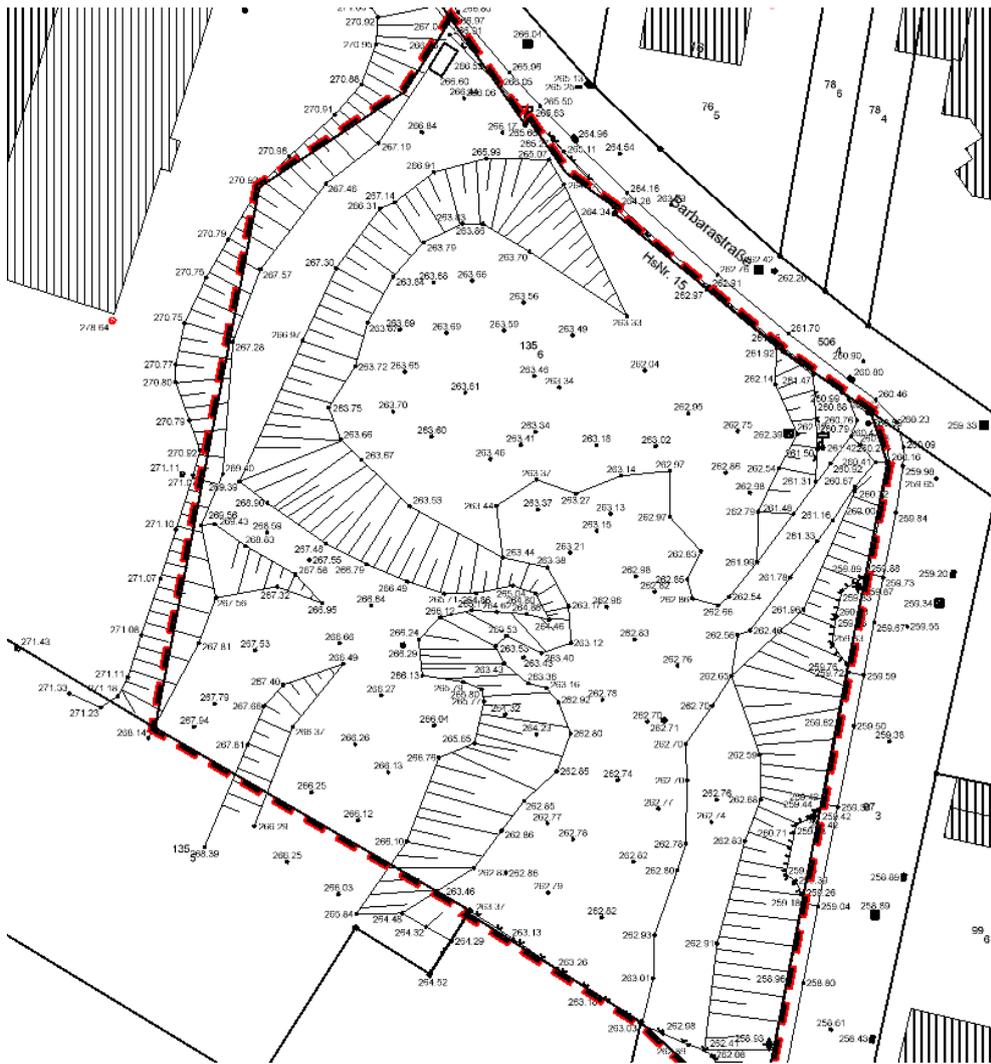
Die Ortslage Mudersbach ist geprägt von überwiegend gewerblicher, industrieller und tertiärer Nutzung in der Tallage begleitend zur Sieg und überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung, die sich aus der Tallage heraus die Berghänge hinauf erstreckt.

Das Plangebiet war ursprünglich der Standort der örtlichen Hauptschule, die allerdings vor Jahren an diesem Ort aufgegeben wurde. Das Schulgebäude mit allen dazugehörigen Außenanlagen und baulichen Nebenanlagen wurde in der Folge abgebrochen. Der Grund und Boden wurde anschließend von der Gemeinde an die WGI Werner Günther Immobilien GmbH & Co.KG veräußert mit der Maßgabe, ein Wohnungsangebot zu schaffen.

Aufgrund der heterogenen Umgebung des ehemaligen Schulgrundstückes, die geprägt ist von der relativ kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Barbarastraße und der neuen Schulstraße, des Kindergartengeländes und der unmittelbar angrenzenden Giebelwaldhalle mit ihren teilweise immissionsbehafteten Auswirkungen auf die Umgebung, ist eine gründliche Planung der Neubebauung des Grundstückes dringend geboten.

Für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Siedlungsteil sieht die Gemeinde die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes als zwingende Voraussetzung an. In diesem Fall hat sie beschlossen, auf der Grundlage des vom Grundstückseigentümer erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Barbarastraße“ aufzustellen.

Der Plan ist erforderlich, um mögliche Spannungen und Konflikte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einer Lösung zuzuführen und um im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können.



1.4 Wahl des Planverfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung derselben. Damit erfüllt die Planungsmaßnahme die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.

Der Absatz 2 des § 13a regelt hierbei das beschleunigte Verfahren. Danach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. Diese sind im vorliegenden Fall gegeben, weil:

1. die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
2. kein Vorhaben begründet wird, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht verpflichtet,

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG vorliegen,
4. keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallverordnung) zu beachten sind.

Entsprechend hat die Ortsgemeinde in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.11.2022 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Wohnanlage Barbarastrasse“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten damit, wie dargelegt, die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB über das beschleunigte Verfahren entsprechend.

Demzufolge wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs.1 und 10a Abs.1 BauGB, abgesehen.

Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Konzipierung eines entsprechenden Ausgleichs erübrigen sich daher.

Darüber hinaus kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

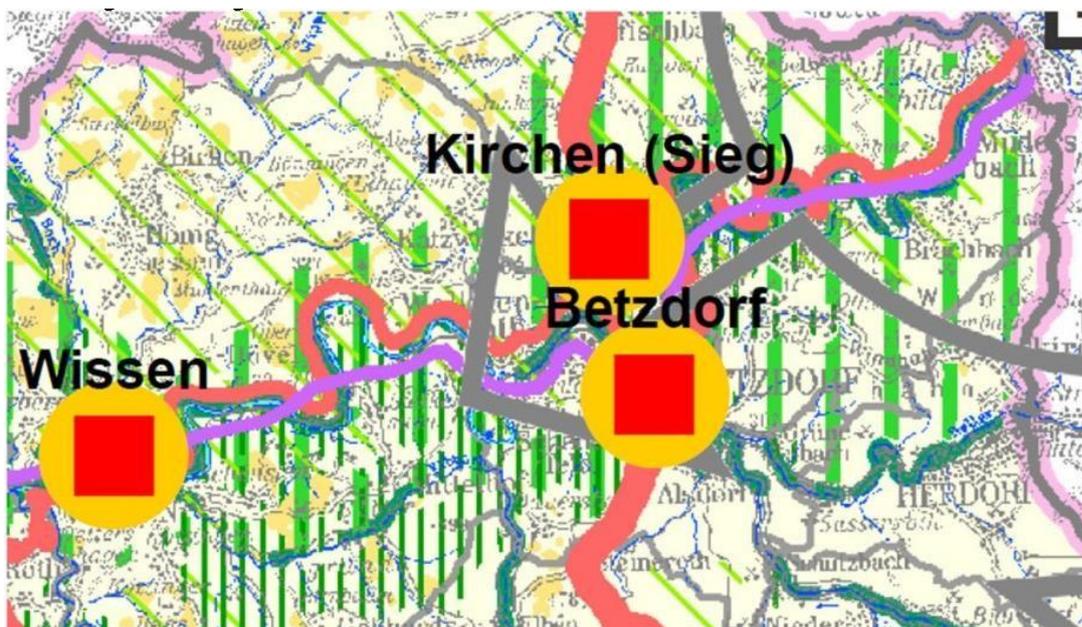
2. Überörtliche und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz bestehen für das Plangebiet die folgenden Grundaussagen:

Die Ortsgemeinde Mudersbach liegt innerhalb des Mittelbereiches Betzdorf/Kirchen/Wissen und im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von landesweit historischen Kulturlandschaften. Die Gemeinde ist umgeben von einem landesweit bedeutsamen Raum für Erholung und Tourismus sowie einem Raum für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz.

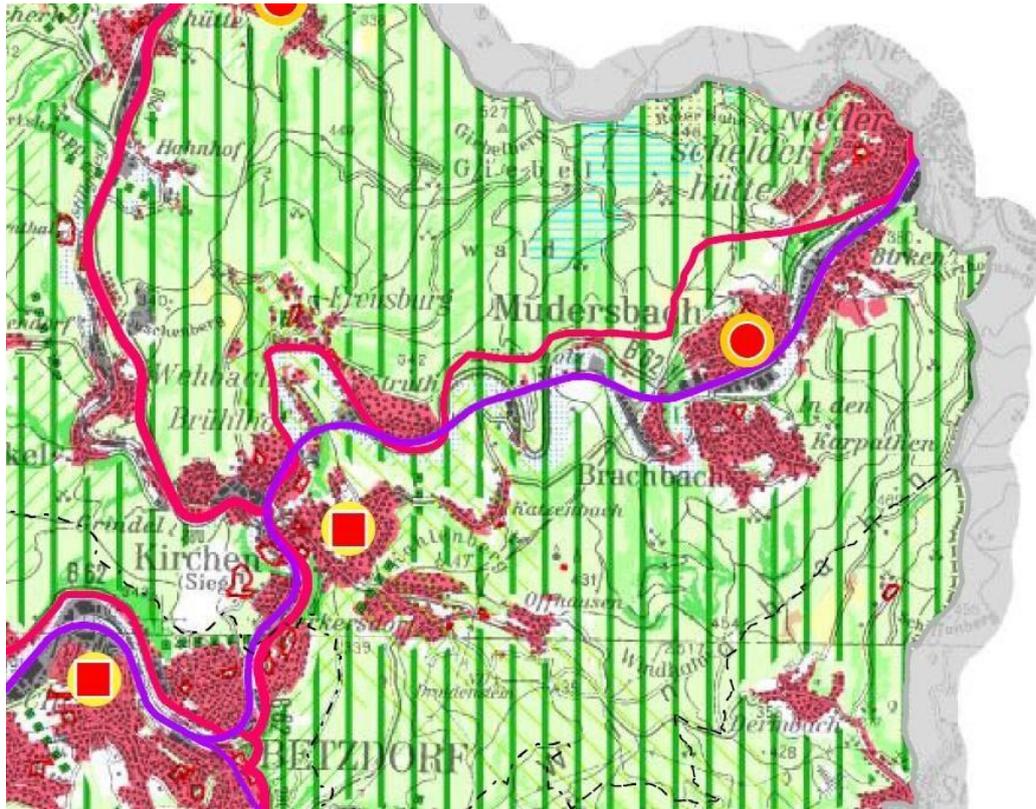
Die Sieg ist als Gewässer dargestellt, die Bahnlinie als überregionale Schienenverbindung und die B 62 als überregionale Straßenverbindung. Das Oberzentrum Siegen in Nordrhein-Westfalen wirkt über die Landesgrenze hinweg auf den angrenzenden Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.



Ausschnitt aus dem LEP IV

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam. Im RROP ist die Verbandsgemeinde Kirchen wie folgt dargestellt:



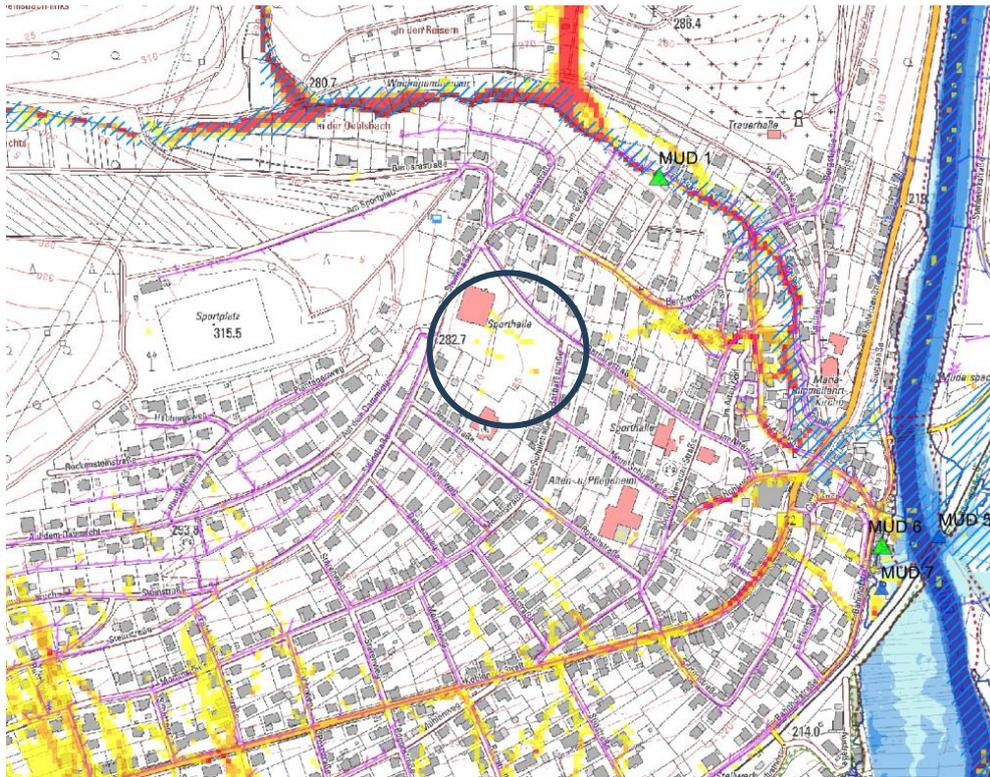
Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Bereich des Plangebietes stellt der RROP Siedlungsfläche Wohnen (ohne Unterscheidung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen) sowie süd-östlich angrenzend Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.

Für die Ortsgemeinde enthält der RROP folgende Aussagen:

- Lage im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur,
- Kirchen bildet mit Betzdorf das freiwillig kooperierende Mittelzentrum des Mittelbereiches Betzdorf/Kirchen/Wissen. Innerhalb des Mittelbereichs liegt die Ortsgemeinde Mudersbach als Grundzentrum im grundzentralen Verbund.
- Weder der Verbandsgemeinde Kirchen noch der Ortsgemeinde Mudersbach sind besondere Infrastrukturfunktionen zugewiesen.
- Mudersbach liegt an einer überregionalen Schienenverbindung und einer überregionalen Verbindung des Straßennetzes,
- Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

2.3 Hochwasservorsorgekonzept



Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) verfügt über ein örtliches Hochwasservorsorgekonzept, welches sich zurzeit in Aufstellung befindet. Der zurzeit vorliegende Entwurf für die Ortsgemeinden Mudersbach und Brachbach zeigen für das Plangebiet einzelne Stellen für eine geringe Belastung der Abflusskonzentration auf. Diese Markierungen sind vermutlich der zerklüfteten Oberflächensituation des Geländes geschuldet, die aufgrund der Abrisspuren des ehemaligen Schulstandortes entstanden sind. Im Zuge der Planung wird durch eine Neuorganisation des Geländes und einer gesetzeskonformen Behandlung des Niederschlagswassers kein unzulässiger Abfluss von Niederschlagswasser auf talseitig gelegene Bereiche erfolgen.

2.4 Flächennutzungsplan

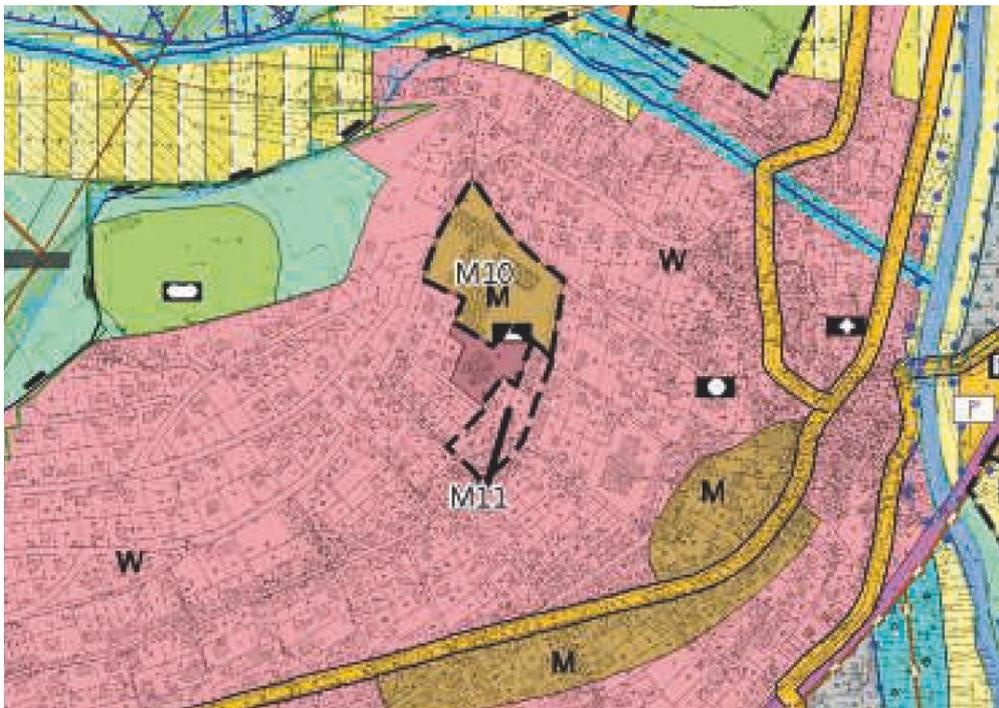
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) stellt die Ortslage Mudersbach im Bereich des Osthanges des Giebelwaldes zum weitaus überwiegenden Teil als zusammenhängende Wohnbaufläche dar. Der heutige Standort der Giebelwaldhalle war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch das Gelände der örtlichen Hauptschule. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.24 war Teil des Schulgeländes, das zwischenzeitlich abgebrochen wurde und nunmehr in seinem bergseitigen Teil die Sport- und Veranstaltungshalle „Giebelwaldhalle“ beherbergt.

Der gesamte ehemalige Schulstandort, also der Standort der Giebelwaldhalle und die Fläche des VBB Nr.24 „Wohnanlage Barbarastraße“ ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbar südwestlich angrenzend ist das Gelände des Kindergartens als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des Plangebietes des VBB Nr.24 als allgemeines Wohngebiet ist daher rein formal nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist jedoch mit seinen 4.554 m² von einer derart geringen Größenordnung, die noch von der Beurteilung des „Entwickelt-seins“ gedeckt werden kann. Vor dem Hintergrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans von 1:10.000 und der Tatsache, dass seine Darstellungen nicht parzellenscharf sind, wird dies zusätzlich unterstrichen.

Ein weiterer Aspekt ist der Umstand, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB *„ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Im vorliegenden Fall wird aus Gründen der Plansicherheit der Flächennutzungsplan nach erfolgtem Bebauungsplanverfahren berichtigt und die gemischte Baufläche für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.24 „Wohnanlage Barbarastraße“ durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.



2.5 Schutzgebiete und Landschaftsplan

Planung vernetzter Biotopsysteme

Innerhalb des Geltungsbereiches und im untersuchungsrelevanten Umfeld sind keine vernetzten Biotopsysteme geplant oder vorhanden.

Geschützte Flächen gem. §§ 23 u. 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete und gesch. Biotop)

Geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Biotopkartierung RLP

In der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Objekte kartiert.

Natura 2000-Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in einem prüfungsrelevanten Abstand sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden.

Als nächstgelegenes grenzt das FFH-Gebiet „Sieg“ mit der Gebietsnummer FFH-5212-302 an den Geltungsbereich an.

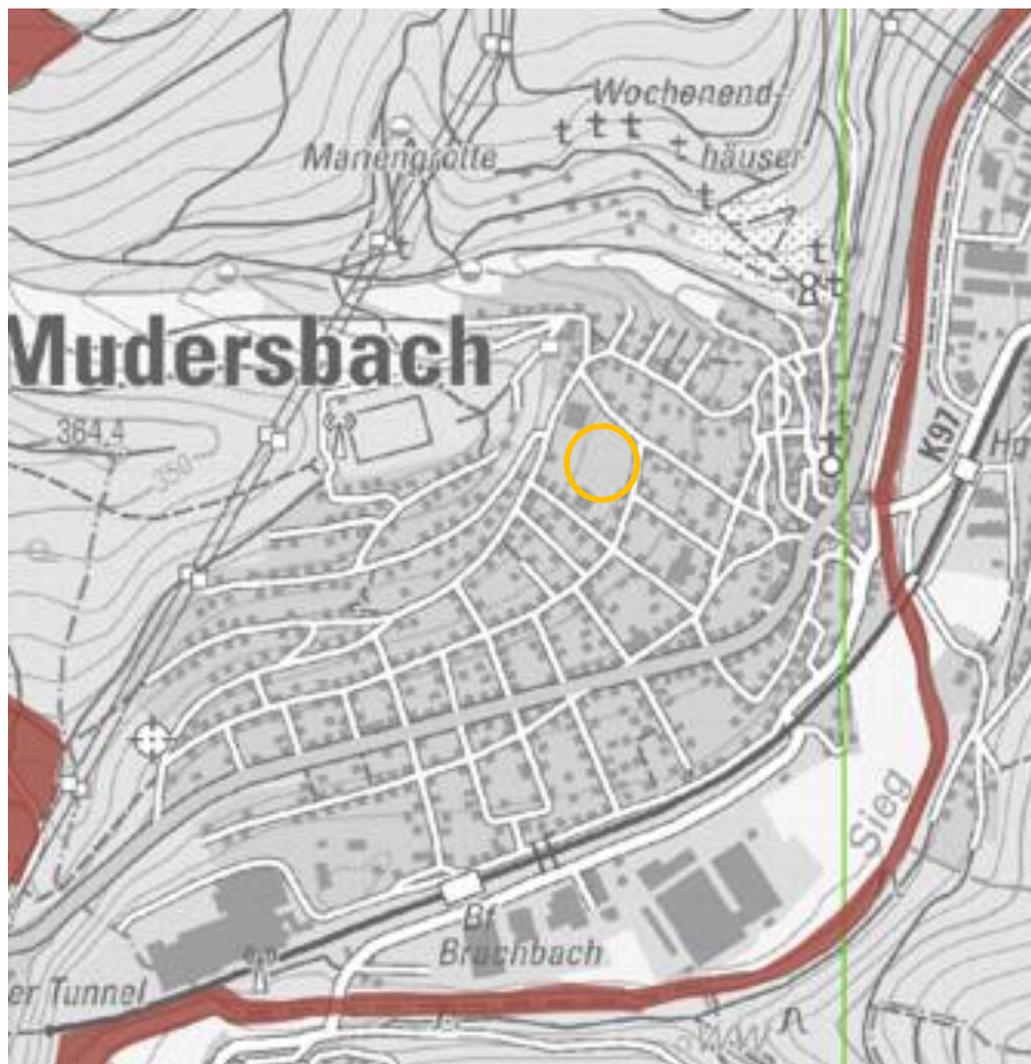


Abb.: FFH-Gebiet „Sieg“ südöstlich des Plangebietes

Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden die maßgeblichen wertbestimmenden Merkmale für Lebensräume und Arten des FFH-Gebietes, ordnungsgemäße anlagen- bau- und betriebsbedingte Ausführung des Vorhabens vorausgesetzt, durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Landschaftsplan



Der gültige Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) stellt für den Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 der Ortsgemeinde Mudersbach „Wohnanlage Barbarastraße“ Wohn- bzw. Mischgebiet im Bestand dar. Nordwestlich angrenzend an das Gelände der Giebelwaldhalle stellt der Plan eine zu erhaltende Waldfläche dar.

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nicht festgelegt.

3. Ausgangslage / örtliche Situation

3.1 Siedlungsstruktur

Der bauliche Ortszusammenhang am Osthang des Giebelwaldes ist geprägt von einer kleinteiligen gewachsenen Wohnsiedlungsstruktur, die nur durch wenige Nichtwohngebäude unterbrochen wird. Aus der Masse der Wohngebäude unterschiedlicher Größenordnung ragt die Giebelwaldhalle als deutlich größerer Baukörper heraus.

3.2 Straßenverkehr

Der hier betrachtete Teil der Ortslage Mudersbach wird verkehrlich erschlossen von einem Netz an Wohnanliegerstraßen, die talseitig an die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 62 anbinden. Von hier ausgehend führen die relativ schmalen Gemeindestraßen den Berg hinauf und werden von zwei Sammelstraßen gekreuzt, die parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Der Geltungsbereich des VBB Nr.24 liegt am Schnittpunkt der bergaufführenden Barbarastraße mit der kreuzenden Neuen Schulstraße / Barbarastraße. Die anliegenden Gemeindestraßen weisen nur eine geringe Fahrbahnbreite auf und verfügen teilweise nicht über einen separaten Gehsteig.

Die Verkehrsbelastung der Straßen ist unter normalen Umständen den Verhältnissen in ländlichen Wohngebieten entsprechend relativ gering. In den Fällen von größeren Veranstaltung in der Giebelwaldhalle erhöht sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß erheblich.

3.3 Immissionssituation

Einem besonderen Fokus unterliegt die örtliche Schallimmissionssituation. Bereits in der Vergangenheit stand der Betrieb der Giebelwaldhalle im Blickfeld verschiedener Untersuchungen zur schalltechnischen Bewertung:

1. Gutachterliche Stellungnahme zum Neubau einer Mehrzweckhalle mit Jugendtreff auf dem ehemaligen Hauptschulgelände Mudersbach, Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, 22.10.2010:

Inhalt und Ziel der Untersuchung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Mehrzweckhalle mit Jugendtreff sollen im Wege einer schalltechnischen Immissionsprognose die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden.

Ergebnis:

Die Immissionsberechnung zeigt, dass der Tagesimmissionsrichtwert (6.00h bis 22.00h) eines WA-Gebietes bei Nutzung der Halle an allen Immissionsorten deutlich eingehalten wird. Dies gilt auch für die Nutzung des Jugendraums.

Eine Nutzung während der Nachtzeit (22.00h bis 6.00h) wurde nicht untersucht.

Der Besucherparkplatz ist im Tageszeitraum gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung verträglich. Eine Nutzung zur Nachtzeit ist aufgrund der zu erwartenden Spitzenwertüberschreitungen auszuschließen.

2. Baufachliche Stellungnahme Mehrzweckhalle Giebelwaldhalle Mudersbach, Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg a.d.Lahn, 27.05.2013 und 18.11.2016:

Inhalt und Ziel der Untersuchung:

Durchführung von Veranstaltungen unter Teil-Inanspruchnahme der Nachtzeit, -Bewertung als "Seltene Ereignisse"-:

Ergebnis:

Die Genehmigungsfähigkeit der Teil-Inanspruchnahme der Giebelwaldhalle zur Nachtzeit unter den Merkmalen der „seltene Ereignisse“ an einer begrenzten Anzahl an Wochentagen hat ergeben, dass

- die Schalldämmmaßnahmen am Gebäude ausreichend sind,
- die vom Parkplatz ausgehenden Immissionen im Rahmen der Anforderungen liegen,
- der Straßenverkehr durch Verbot des Parkens im Verlauf der Barbarastraße während der Veranstaltungen, gerade noch im Rahmen der zulässigen Geräuschbelastung liegt.

3. Schallimmissionsberechnung des Parkierungslärms im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barbarastraße, Schalltechnisches Büro Pfeiffer, Ehringshausen, 12.09.2023:

Inhalt und Ziel der Untersuchung:

Es wird geprüft, ob die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet bei Veranstaltungen in der Giebelwaldhalle eingehalten werden. Die Auswirkungen des Pkw-Verkehrs der zukünftigen Bewohner des Plangebietes auf die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft müssen berechnet und beurteilt werden.

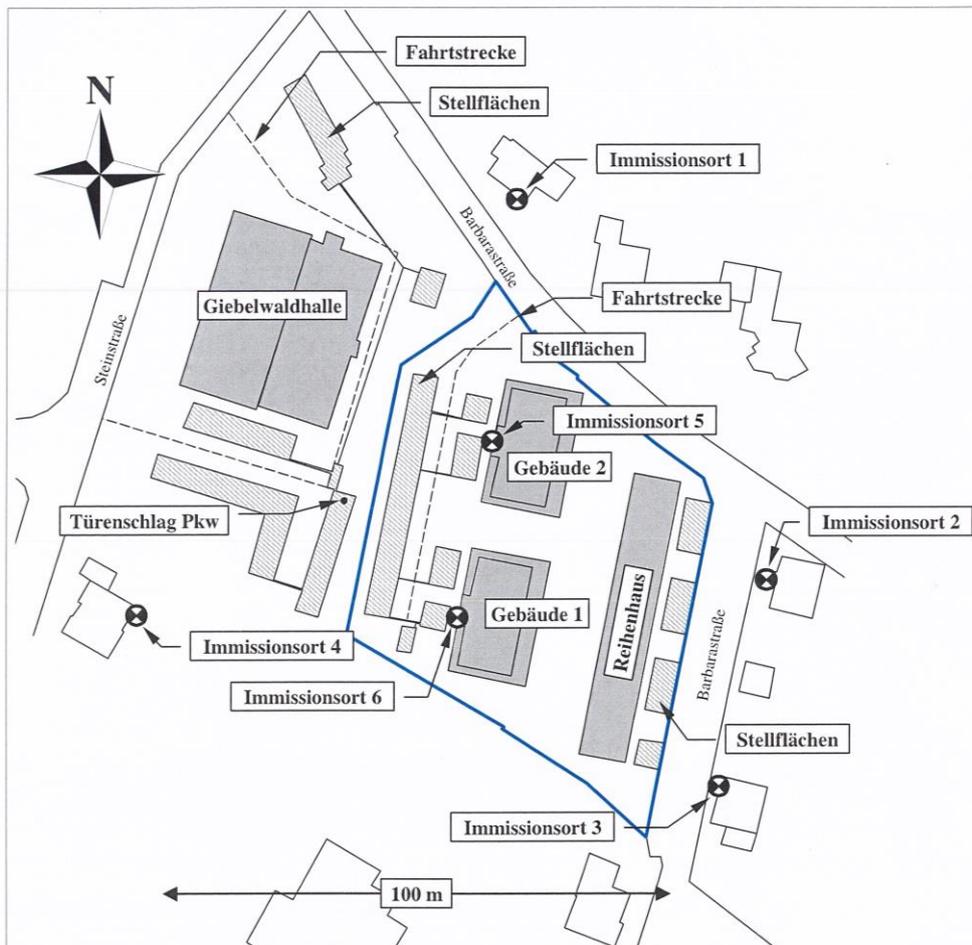
Ergebnis:

Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit an den bestehenden Immissionsorten der neuen Wohnbebauung.

Die Bedingungen der TA-Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $L = 30 \text{ dB(A)}$ und zur Nachtzeit $L = 20 \text{ dB(A)}$ überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.

In der Summe der Erkenntnisse aller Geräuschimmissionsuntersuchungen kann festgestellt werden, dass der zugelassene Betrieb der Giebelwaldhalle einschließlich des veranstaltungsbedingten Parkverkehrs in Bezug auf die geplante Wohnbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr.24 „Wohnanlage Barbarastraße“ sich innerhalb der zulässigen Werte gemäß TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete liegt. Ferner wurde festgestellt, dass durch die neu hinzutretende Wohnbebauung keine unzutraglichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung eintreten werden.



(Hinweis: Reihenhäuser sind in der aktuellen Planung durch Doppelhäuser ersetzt)

3.4 Umweltrelevante Belange

3.4.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Barbarastraße“ unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Anschließend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

VeA = Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung

Baugesetzbuch	Umweltbelang	VeA	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere,	ja	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Diverse Regelwerke
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	Liste der Kulturdenkmäler in Morsbach Planbegründung
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes		Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die	nein	---

	durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

3.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der in Kapitel 3.4.1 durchgeführten Bewertung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Einfluss auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht signifikant.

Für den Bereich Tiere wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält.

3.4.3 Schutzgut Tiere

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

sichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer ASP werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.

Für die Erarbeitung der Unterlagen zur „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Ortsgemeinde Mudersbach „Wohnanlage Barbarastrasse“ wurde das Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie BNL Mark Baubkus, M.Sc. und Tanja Baubkus, M.Sc., Hofstraße 6, 56244 Arnshöfen beauftragt. Das Gutachten wurde im Januar 2024 vorgelegt.

Dort heißt es in Kap. 5 „Zusammenfassung“:

„Die Artenschutzvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Ortsgemeinde Mudersbach „Wohnanlage Barbarastrasse“ hat ergeben, dass die Zauneidechse und die Schlingnatter, zwei der gelisteten Arten des untersuchten TK-Rasters 5113 Freudenberg betroffen sein können.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes zum Schutz der potenziell betroffenen Art durchzuführen:

„Ein Steinriegel von etwa 0,8 Metern Höhe soll auf einer Länge von 75 Metern und einer Breite von mindestens 1 Meter innerhalb der Freifläche entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze errichtet werden (>100 m²). Bei der Konstruktion muss gewährleistet sein, dass von den Steinschüttungen keine Gefährdung für die darunterliegende Straße und die Stellplätze ausgeht.

Stein- und Blockschutthalden schaffen ohne Düngungseinsatz und aufgrund der geringen Bodentiefe Lebensräume für die Landfauna, in denen sich wenig beschattende Vegetation ansiedeln kann. Steinhalden zeichnen sich – ähnlich wie Felswände - durch ein variierendes Mikroklima aus, mit stark erwärmten Bereichen

an der Oberfläche sowie beschatteten und konstant kühl-feuchten Zonen im Inneren. Die Spalten und Höhlungen dieser Strukturen bieten insbesondere Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetern und Insekten Rückzugsorte über den Tagesverlauf sowie Überwinterungsplätze und sind daher für das Vorkommen planungsrelevanter Arten unverzichtbar.

Der Steinriegel ist mit Erdanschluss anzulegen.

Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 bis 200 mm (40 %) besitzen.

Vor der Anlage sollte die Fläche auf 50 bis 80 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).

Der Untergrund muss so geneigt sein, dass Wasser ablaufen kann.

Außer steinigem Substrat eignet sich auch die Einbringung von Totholz zur Schaffung von Sonnen- und Versteckplätzen für Reptilien, Amphibien und Kleinsäugetern.“

Das vollständige Gutachten liegt der Planbegründung als Anhang bei.

Bauzeitenbeschränkung

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Beseitigung von Gehölzen nur ab Anfang Oktober bis Ende Februar) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die voranstehend aufgeführten Maßnahmen werden als Vertragsgegenstand in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.5 Löschwasser / Feuerwehrbelange

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar erforderlich.

Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. die folgenden Entnahmestellen genutzt werden:

An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 4384 (Überflurhydrant), Löschwasserteiche, Unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN EN 14230 oder - Offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestelle gemäß DIN 14210.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so instandzuhalten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann.

Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen: 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten

Der örtliche Wasserverein stellt durch seine beiden Hochbehälter permanent jeweils 100 m³ Löschwasserreserve bereit. Beide Hochbehälter liegen für das

Vorhaben günstig, so dass beide Behälter im Brandfall zur Versorgung herangezogen werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Für die Einleitung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) können der Mischwasserkanal DN 250 in der „Neuen Schulstraße“ und der Mischwasserkanal DN 300 in der „Barbarastraße“ genutzt werden. Hinsichtlich der Einleitungsmengen bestehen die folgenden Vorgaben bzw. Beschränkungen:

- Die Einleitungsmenge Q_{\max} ist bei ungedrosselter Einleitung in den Kanal für einen Bemessungsregen von 15 Minuten Dauer und mit einem Wiederkehrintervall von $n=0,33$ 1/a ($Q_{r15,n=0,33}= 170,4$ l/(s*ha) nachzuweisen.
- Bei Rückhaltung und gedrosselter Einleitung ist die Rückhaltung für eine Überschreitungshäufigkeit von $n= 0,2$ 1/a für Q_{\max} nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 117 für den maßgeblichen Bemessungsregen zu bemessen.
- Eine Versickerung mit kombinierter Rückhaltung und Notüberlauf in den Kanal ist für Q_{\max} ebenfalls eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2$ 1/a nachzuweisen. Die Bemessung der Versickerung erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138.

Im Plan werden Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser in Form von Staukanallösungen in den privaten Verkehrsflächen vorgesehen. Entsprechende Nachweise und Planungen erfolgen durch Festlegung im Durchführungsvertrag.

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung ist örtlich der Verein Wasserwerk Mudersbach e.V. zuständig. Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den anliegenden Gemeindestraßen sichergestellt.

Abfall

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Altenkirchen. Für die Bebauung, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzt, ist ein Mülltonnenaufstellplatz unmittelbar an der „Barbarastraße“ vorgesehen, an dem die Müllcontainer zum Ziehungstag aufgestellt werden.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die technische Grundversorgung sicher. Des Weiteren können sonstige Telekommunikationsanbieter auch durch eigenen Netzausbau zusätzliche Angebote liefern.

3.7 Bergbau und Altlasten

In Bezug auf das Plangebiet ist weder umgegangener Bergbau noch das Vorhandensein von Altlasten auf der Fläche bekannt.

Es ist daher zu vermuten, dass sich direkte Auswirkungen auf das Plangebiet diesbezüglich nicht ergeben. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, unverzüglich die SGD Nord, Referat 33 in Montabaur zu benachrichtigen ist.

Ergänzend führt die SGD-Nord in solchen Fällen regelmäßig aus:

„Auch wenn bodenschutzrechtliche Belange aufgrund bisher fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte gegenwärtig noch nicht überprüft werden können, ist eine absolute Unbedenklichkeit hieraus nicht ableitbar. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor. Die Ergebnisse sind im Entwässerungskonzept des überplanten Gebietes zu berücksichtigen.“

3.8 Geologie

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.9 Boden / Kampfmittel

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz nimmt hierzu regelmäßig wie folgt Stellung:

„Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.“

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Mineralische Stoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.“

Für das Plangebiet liegen darüber hinaus bisher keine Erkenntnisse über Kampfmittelbelastung im Bereich der „Barbarastrasse“ vor. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes als Schulstandort und der anschließend vorgenommenen tiefgründigen Beräumungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine große Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von potentiell explosiver Munition im Untergrund besteht.

3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.24 „Wohnanlage Barbarastrasse“ besteht keine Gefährdung bekannter archäologischer Fundstellen. Gleichwohl gilt die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. § 16 des Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP).

4. Planungskonzept

4.1 Darstellung des Vorhabens

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB und Eigentümerin des Planungsgrundstückes Gemarkung Mudersbach, Flur 17, Flurstück 135/6 ist die WGI Werner Günther Immobilien GmbH & Co.KG.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von 4.554 m² auf. Es ist beabsichtigt, das Gelände im südlichen, straßennahen Teil des Flurstücks eine Zeile mit Einfamilienhäusern in Doppelhausform zu errichten. Das nach Norden in Richtung Giebelwaldhalle ausgerichtete Gelände soll über eine eigene innere Erschließung mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich zum einen an der Geländesituation der über die Tiefe des Grundstückes stark ansteigenden Topografie, zum anderen an dem in der Umgebung des Plangebietes vorzufindenden Maß von zwei Vollgeschossen.

Die Bebauung soll traufständig zur östlich verlaufenden Barbarastrasse / Neuen Schulstraße erfolgen. Die Firstlinien (FH) markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser. Die Mehrfamilienhäuser, die eine andere Dachform erhalten sollen (Flachdach) werden durch die Festlegung einer Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt.

Die Verkehrs- und Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen und der Ortsgemeinde Mudersbach.

Die Leitungserschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Leitungsinfrastruktur in der Verkehrsfläche der beiden am Plangebiet anliegenden Abschnitte der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die erforderliche Trinkwasserleitung ist vorhanden.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird das Plangebiet an das vorhandene Kanalnetz des umliegenden Siedlungszusammenhangs angebunden.

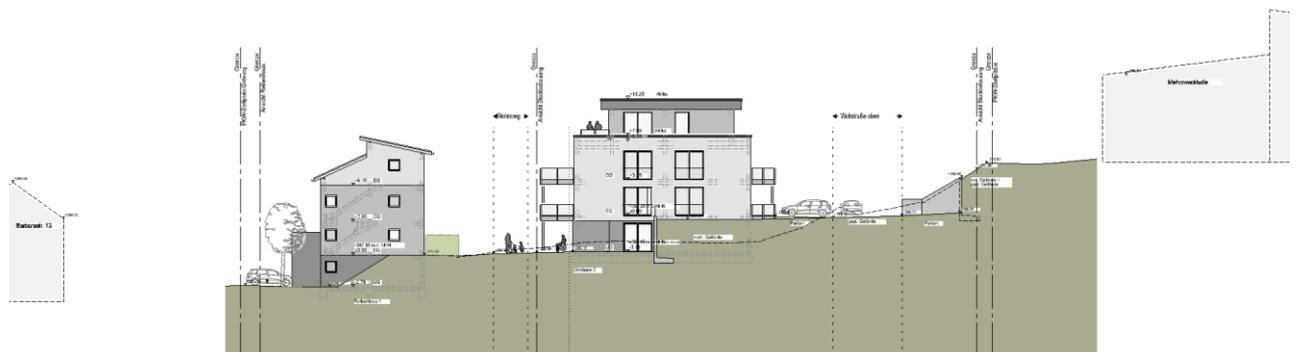
Für die örtliche Niederschlagsentwässerung des Plangrundstückes durch Versickerung fehlen die geografischen Voraussetzungen. Aufgrund der steilen Hanglage würde der Versuch, das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen in hohem Maße die Gefahr der Vernässung der Unterliegergrundstücke mit sich bringen. Vor diesem Hintergrund bleibt nur die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

4.2 Zeichnerische Darstellung des Vorhabens

Lageplan:



Exemplarischer Geländeschnitt beider Bauzeilen



Systemschnitt "Ansicht Nord - Barbarastraße"

Gebäudeansichten Doppelhäuser



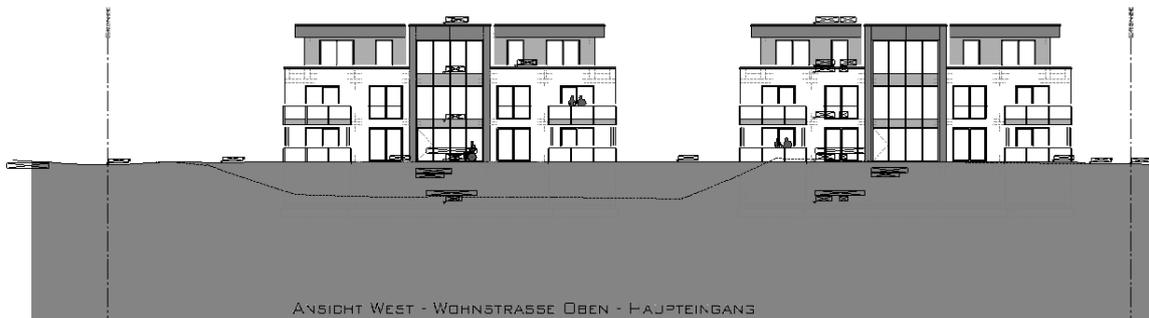
ANSICHT BARBARASTRASSE - REIHENHÄUSER PULTDACH VERSETZT MIT DACHTERRASSE



Gebäudeansichten Mehrfamilienhäuser



ANSICHT OST - WOHNSTRASSE MITTE



ANSICHT WEST - WOHNSTRASSE OBEN - HAUPTINGANG

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, das infolge des Abbruchs des ehemaligen Schulgeländes entstandene städtebauliche Vakuum durch ein adäquates Wohnungsbaukonzept zu beseitigen. Das derzeitige Erscheinungsbild der Brachfläche stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch das Wohnungsbauprojekt beseitigt wird.

Die Planung soll die Chance der bereits bestehenden Erschließung und Anbindung an das vorhandene StraÙennetz nutzen und gleichzeitig die entstandene Lücke des Bebauungszusammenhanges in Richtung Giebelwaldhalle schließen. Durch die bereits vorhandene äußere Erschließung ist es möglich, dass der gewonnene Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten werden kann.

Die Planung hat die Aufgabe zu bewältigen, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Dadurch muss neben der Ausschöpfung des vorhandenen Erschließungspotenzials durch die vorgegebene Infrastruktur auch eine gewisse städtebauliche Dichte erzielt werden, die gleichzeitig ein AugenmaÙ für die Verträglichkeit mit dem umliegenden Siedlungsraum behält.

Obwohl der Standort des Plangebietes über eine nach Osten ausgerichtete Hanglage verfügt, sollen alle Optionen für den Einsatz erneuerbarer Energien bestmöglich genutzt werden. Speziell die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser eignen sich für die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen unabhängig von der Gebäude- und der Geländeausrichtung.

Durch entsprechende Schalltechnische Untersuchungen wird ermittelt, wie ein verträgliches Nebeneinander von sensibler Wohnbebauung und dem potenziell beeinträchtigenden Veranstaltungsbetrieb der Giebelwaldhalle organisiert werden kann. Durch die neu hinzutretende Bebauung soll gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung insbesondere für die östlich benachbarte Bebauung erzielt werden.

Die Errichtung von Wohnraum in einer Anzahl von 30 Wohnungen im Siedlungszusammenhang soll einen deutlichen Beitrag zur Befriedigung der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnungen im Raum Mudersbach leisten.

4.4 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	4.554 qm

davon : Nettobauland WA :	4.122 qm
WA1-Gebiet :	2.511 qm
WA2-Gebiet	1.611 qm
Priv. Verkehrsfläche:	432 qm

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung vollflächig „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Er schließt allerdings die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen aus. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass hier in erster Linie die Nutzung Wohnen beabsichtigt ist und die Anlagen und Nutzungen aufgrund ihres üblicherweise vorhandenen Störgrades oder ihres regelmäßig hohen Flächenanspruches auf der relativ kleinen Plangebietsfläche unangebracht wären.

Die neben der Nutzung Wohnen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sonstigen allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen sollen dagegen im Bedarfsfall zugelassen werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung folgendes fest:

Zusätzlich gilt: Es sind nur die Anlagen und Einrichtungen zulässig, für deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen
 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, des im Baugebiet gelegenen Grundstückes, zulässig sind.

Die Baugebiete WA1 und WA2 sind „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO. Für WA-Gebiete gibt der § 17 BauNVO als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, hier der Grundflächenzahl den Wert von 0,4 an.

Sowohl die Baukörper im WA1-Gebiet als auch im WA2-Gebiet halten die GRZ von 0,4 ein.

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der Grundflächenzahl resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl in diesem Bauleitplan gibt an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche der Vollgeschosse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Sie wird hier korrespondierend zur Festsetzung der Grundflächenzahl und zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den WA-Gebieten mit 0,8 festgesetzt. Mithilfe dieses Rahmens, der ausgeschöpft werden kann aber nicht zwangsweise ausgeschöpft werden muss, eröffnet der Bebauungsplan den nötigen Spielraum, um das Verdichtungspotenzial in verträglichem Ausmaß nutzen zu können.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Ebenso bleiben Flächen in Nicht-Vollgeschossen (wie den talseitig freistehenden Kellergeschossen, sowie den Dach- und Staffel-Geschossen) unberücksichtigt.

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der Geschossflächenzahl resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Festsetzung der Geländeoberfläche

Das Gelände des Plangebietes ist aufgrund seiner Vorgeschichte sehr unregelmäßig geformt. Dabei liegt der westliche Rand des Plangebietes (Grenze

des Grundstücks der Giebelwaldhalle) ca. 13 Meter höher als der östliche Rand (Straßenrand der Barbarastrasse / Neuen Schulstrasse).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich zwei Vollgeschosse als Höchstwert fest.

Aufgrund der unregelmäßig geformten Geländeoberfläche kann im Plangebiet nicht von einer gewachsenen Geländeoberfläche ausgegangen werden. Für die Bestimmung der Vollgeschosseigenschaft ist in Bezug auf das unterste Geschoss jedoch die Festlegung einer Geländeoberfläche von Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt daher die Geländeoberfläche in Analogie zu einem stetig ansteigenden Gelände jeweils mit den Höhen der an diesen Stellen im ansteigenden Gelände liegenden Fußbodenoberkanten (OKFF) der jeweiligen Geschosse fest.

Im WA1-Gebiet ist dies die OKFF des Erdgeschosses / Hauseingangsgeschosses. Die hier festgesetzte Geländehöhe beträgt 266,30 m über Normalhöhe Null (NHN).

Im WA2-Gebiet ist das Hauseingangsgeschoss das Untergeschoss / Kellergeschoss. Die festgesetzte Geländehöhe ist hier die OKFF des darüber liegenden Geschosses (Zugang zum Gartenbereich / Außenterrassen) und beträgt 262,88 m über NHN.

Mit diesen Festsetzungen wird klargestellt, dass die Bebauung in beiden WA-Gebieten nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen darf. Das heißt bei der geplanten Bebauung, dass die hangseitig bedingten Untergeschosse / Kellergeschosse ebenso wenig wie die jeweiligen Dachgeschosse ein Vollgeschoss darstellen dürfen.

Diese Bedingung wird in Bezug auf die Untergeschosse durch den Bezug auf die festgesetzte Geländeoberfläche sichergestellt.

In Bezug auf die Dachgeschosse müssen die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz beachtet werden:

Nach § 2 Abs.4 LBauO Rheinland-Pfalz gilt:

„Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.

Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.“

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zu der Festlegung auf zwei Vollgeschosse als Höchstwert werden die absoluten Gebäudehöhen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Gesamtkubatur der Gebäude nicht über ein Maß hinausgeht, die die Besonnung und Belichtung benachbarter Bebauung in erheblichem Umfang beeinträchtigen kann oder das Ortsbild beeinträchtigt.

Die Mehrfamilienhausbebauung im WA1-Gebiet wird mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 277,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Doppelhausbaukörper im WA2-Gebiet wird mit einer maximalen Firsthöhe von 273,75 m ü. NHN festgesetzt.

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in beiden Baugebieten des Bebauungsplans gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Abmessungen der Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) sind im gesamten Plangebiet so gewählt, dass, ausgehend von der beabsichtigten Bebauung, jeweils ein gewisser Platzierungsspielraum vorgesehen wird, um im Stadium der Ausführungsplanung und Bauausführung auf nicht vorhergesehene Unwägbarkeiten in begrenztem Ausmaß reagieren zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.4 Verkehrsflächen / Gehrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Das Plangebiet ist durch die nördlich und östlich unmittelbar anliegenden Gemeindestraßen ausreichend öffentlich erschlossen.

Im Zusammenhang mit der inneren Erschließung ist zur Anbindung des WA1-Gebietes eine private Straßenverkehrsfläche notwendig. Ausgehend von der Einmündung dieser in die Barbarastraße erfolgt die Linienführung der Privatstraße in etwa parallel zur westlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden. Die Verkehrsfläche dient zu Anbindung der notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhausbebauung im WA1-Gebiet und soll gleichzeitig die feuerwehrtechnische Erschließung sichern. Zwischen den beiden Baufeldern soll eine Wendeanlage angelegt werden, die das Wenden von Pkws und das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen im Bedarfsfall ermöglicht.

Die Wendeanlage ist nicht geeignet, um das Wenden von Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Barbarastraße eine Fläche zum Aufstellen von Müllcontainern vorgesehen. Die Anwohner im WA1-Gebiet müssen zu den jeweiligen Ziehungstagen ihre Abfallbehälter nach dort verbringen, so dass eine Übergabe an das Entsorgungsfahrzeug stattfinden kann, ohne dass dieses in das Plangebiet einfahren muss.

Des Weiteren setzt der Plan ein Gehrecht fest, dass allen Doppelhauseigentümern die Möglichkeit eröffnet, über diesen Weg ihr jeweiliges Grundstück von der Rückseite erreichen und bedienen zu können (sogenannter Mistweg).

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind Ausdruck des von der Gemeinde akzeptierten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Die Festsetzungen zur Bestimmung der Verkehrsflächen resultieren daraus und dienen der Eingrenzung des Maßes auf die Planung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.5 Pflanzgebote

Auf den markierten Pflanzstandorten ist jeweils ein heimischer Laubbaum Acer campestre, Feldahorn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. StU 15-20 cm, 3x verpfl mit Drahtballierung

5.6 Textliche Festsetzungen

TF1 Befestigte Oberflächen und Stellplätze

Für die Anlage der befestigten Oberflächen wird festgelegt, dass die Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial oder Materialien mit vergleichbarer Eigenschaft ausgeführt werden dürfen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung und dem Veranstaltungsort Giebelwaldhalle sowie dem örtlichen Kindergarten.

Die Entwicklung der Brachfläche zu einer Wohnanlage stellt für den engeren und weiteren Siedlungszusammenhang in diesem Teil der Ortslage Mudersbach keine Beeinträchtigung dar. Die Bebauung des Geländes wird so gesteuert, dass sich die Wohnanlage in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Da das Plangebiet sich in einem Spannungsfeld zwischen der Veranstaltungshalle mit den von Einrichtungen dieser Art nicht unüblichen Emissionen auf der einen Seite und der tendenziell an Ruhebedürfnissen interessierten Wohnbevölkerung auf der anderen Seite befindet, kommt ihm eine gewisse Pufferfunktion zu. Diese bewirkt, dass durch das Planvorhaben zumindest für einen Teil der Bestandsbebauung eher eine Verminderung von belästigenden Einflüssen eintreten wird.

Von der Bebauung der Wohnanlage Barbarastrasse selbst geht nach den angestellten Lärmimmissionsprognosen keine signifikante Störwirkung auf die Nachbarschaft aus.

Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dafür Sorge getragen, dass sich das Bauvorhaben insgesamt in einem für die Nachbarschaft verträglichen Rahmen bewegt.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Von dem Planverfahren und von der Errichtung der Wohnanlage werden keine Beeinträchtigungen der örtlichen Verkehrsverhältnisse erwartet. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten bewegt sich bei 30 WE. Diese Größenordnung ist nicht dazu angetan, neue Verkehrsprobleme zu schaffen oder bestehende Probleme entscheidend zu verschärfen.

6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Es ist davon auszugehen, dass die jeweils vorhandene Leitungsinfrastruktur im Grundsatz dazu geeignet ist, die zusätzlichen Kapazitäten zu erbringen bzw. im Bedarfsfall zu erhöhen. Der Leitungsbestand befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche am Rande und außerhalb des Plangebietes.

6.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach Verwirklichung der Planung werden im Geltungsbereich des Plangebietes maximal ca. 70 zusätzliche Bewohner auf die Infrastruktur der Gemeinde zukommen. Die Erziehungs- und Bildungseinrichtungen der Ortsgemeinde, der Verbandsgemeinde und des Landkreises sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Lage, die zusätzliche Nachfrage befriedigen zu können.

6.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Barbarastraße,
- im Süden von der Barbarastraße / Neuen Schulstraße,
- im Westen vom Gelände des Kindergartens,
- im Norden vom Grundstück der Giebelwaldhalle.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Flächen des FFH-Gebietes „Sieg“, Kennziffer: DE-5212-302.

Naturschutzfachliche Planungen (Schutzausweisungen) sind nicht betroffen.

Die Artenschutzvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat ergeben, dass die Zauneidechse und die Schlingnatter, zwei der gelisteten Arten des untersuchten TK-Rasters 5113 Freudenberg betroffen sein können.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes zum Schutz der potenziell betroffenen Art innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

Somit werden nach derzeitigem Ermessen keine Auswirkungen auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten erzielt werden oder zur Zerstörung geschützter Biotope führen, denn das Untersuchungsgebiet ist aufgrund fehlender und schwach ausgebildeter Strukturen generell als nicht sehr wertvoll einzustufen.

Es wird daher bei dem Planvorhaben nicht mit Verstößen gegen den § 44 BNatSchG gerechnet werden. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb einer durch intensive Bebauung und verkehrstechnische Einrichtungen geprägten Landschaft. Es wird sich kein minderer Einfluss auf die Qualität des vorhandenen Landschaftsbildes ergeben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung als gering zu bezeichnen und zudem im Sinne des Gesetzgebers nicht erheblich.

Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund der Lage und der dichten Bebauung ringsum nur eine geringe Bedeutung für Kaltluftproduktion und Lüfterneuerung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von keiner geänderten Beeinträchtigung auszugehen. Der Einfluss auf das Schutzgut Klima ist daher gering.

Der Einfluss auf das Schutzgut Wasser ist nicht signifikant.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Es ergeben sich auch keine spezifischen Wechselwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Auch sind weitere außergewöhnliche Belastungsquellen durch die Planung nicht zu erwarten.

Zusammengefasst wird durch den Bebauungsplan kein signifikanter Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz erzeugt.

7. Verfahren

Die Ortsgemeinde Mudersbach hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Der Ortsgemeinderat Mudersbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Wohnanlage Barbarastrasse“ gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Vorabbeteiligung / Monitoring**
In einer Bürgerversammlung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Termin der Bürgerversammlung wurde am ortsüblich im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen bekannt gemacht.
- **Vorabbeteiligung / Monitoring**
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben und sie wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen bekannt gemacht.
- **Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.**
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben und sie wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- **Satzungsbeschluss**
Nach Prüfung und Wertung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan vom Ortsgemeinderat Mudersbach am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die voranstehende Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.24 „Wohnanlage Barbarastrasse“ beizufügen.
- **Ausfertigung / öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403);
- Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)