

# Begründung

zum Bebauungsplan

„Am Horhäuser Weg“

in der Ortsgemeinde Holzappel

Michael Kürzinger

Fachingen, November 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1 <b>Veranlassung und Planungsziele</b> .....	3
1.2 <b>Rechtsgrundlagen</b> .....	3
1.3 <b>Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b> .....	3
1.3.1    Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz.....	3
1.3.2    Flächennutzungsplan.....	3
<b>2. Beschreibung des Planbereichs</b> .....	<b>4</b>
2.1 <b>Lage, Abgrenzung, Größe</b> .....	4
2.2 <b>Naturräumliche Verhältnisse und Topografie</b> .....	4
2.3 <b>Derzeitige Nutzung</b> .....	4
2.4 <b>Baugrund, Altlasten</b> .....	4
<b>Teil B: Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Bauliche Nutzung</b> .....	<b>5</b>
1.1 <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	5
1.2 <b>Bauweise</b> .....	5
1.3 <b>Maß und Höhe der baulichen Nutzung</b> .....	5
<b>2. Städtebauliche Gestaltung</b> .....	<b>5</b>
2.1 <b>Baukörper, Dachformen</b> .....	5
2.2 <b>Stellplätze und Garagen</b> .....	5
2.3 <b>Gestaltung befestigter Flächen</b> .....	6
2.4 <b>Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen</b> .....	6
2.5 <b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	6
2.6 <b>Höhe von Einfriedungen</b> .....	6
<b>3. Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
4.1 <b>Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung</b> .....	7
4.2 <b>Energieversorgung</b> .....	7
4.3 <b>Abwasserbeseitigung</b> .....	7
4.4 <b>Verwendung von Niederschlagswasser</b> .....	7
4.5 <b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	7
4.6 <b>Abfallbeseitigung</b> .....	7

## Teil A: Grundlagen

### 1. Einführung

#### 1.1 Veranlassung und Planungsziele

Die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland veranlasst die Ortsgemeinde Holzappel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets zu schaffen. Dieses schließt nordwestlich an das bestehende Siedlungsgebiet an. Hier ist für 50 Baugrundstücke die Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets geplant.

Ziele des Bebauungsplans im Sinne der Nachhaltigkeit sind ein sparsamer Flächenverbrauch, eine wirtschaftliche Erschließung und ein hoher Wohnwert.

Der Rat der Ortsgemeinde Holzappel hat am 14.02.2022 die Aufstellung für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Horhäuser Weg“ im Regelverfahren beschlossen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung des neuen Wohnbaugebiets sicherzustellen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Holzappel erfüllt § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans sind der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) maßgeblich.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

#### 1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Die Gemeinde Holzappel gehört zur Verbandsgemeinde Diez.

Holzappel befindet sich am Rande des Entwicklungsbereichs mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen Koblenz/Mittelrhein/Montabaur.

Raumstrukturell ist Holzappel dem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur zuzuordnen, charakteristischer Landschaftstyp ist die Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge.

Holzappel liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus, in einem großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz und in einer historischen Kulturlandschaft.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Da für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB erfüllt.

## 2. Beschreibung des Planbereichs

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt nordwestlich des bestehenden Siedlungsbereiches von Holzappel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Holzappel und umfasst in der Flur 12 die Flurstücke 45/1, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51, 53/1 teilweise, 71, 72/1, 72/2, 73/1, und in der Flur 10 die Flurstücke 134/5 und 134/6.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,41 ha.

### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topografie

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Eppenröder Hochfläche. Überwiegend weist es eine Exposition nach Südosten und eine mittlere Geländeneigung auf. Die Höhenlage liegt zwischen rd. 283 und 301 m ü. NN.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das geplante Gebiet unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

### 2.4 Baugrund, Altlasten

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Im Flächennutzungsplan sind keine entsprechenden Verdachtsflächen dargestellt. Für diesbezügliche Abklärungen sowie Überprüfungen der Standsicherheit werden Untersuchungen des Baugrunds empfohlen (s. auch Textfestsetzungen, Punkt 5, Hinweise).

Das Plangebiet liegt gemäß der geologischen Radonkarte RLP innerhalb eines Bereichs, in dem die Radonkonzentration bei 32,5 kBq/m<sup>3</sup> und das Radonpotential bei 20,9 liegt.

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Diese Werte liegen im unteren Bereich der Radonvorsorgegebietsklasse II (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>). Die Einstufung erfolgt nach den empfohlenen Gebietsklassifizierungen des Bundesamts für Strahlenschutz und des Bundesumweltministeriums.

Auf Grundlage der in der Karte genannten Radonkonzentration im Plangebiet sowie aufgrund der bodenphysikalischen Werte und des Bodenaufbaus, vor allem aber der Gaspermeabilität des Bodens wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen an das Bauen in einem Radonvorsorgegebiet II zu erfüllen.

Die entsprechenden Empfehlungen finden sich als Hinweis in den Textfestsetzungen wieder, weil es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan gibt. Abweichend wird jedoch nur eine Betonbodenplatte mit einer Stärke von  $\geq 15$  cm statt 20 cm empfohlen. Dieser Wert entspricht dem Stand der Technik und ist nach Angaben des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz in Verbindung mit einer geeigneten Abdichtung ausreichend.

## Teil B: Städtebauliche Planung

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Hier muss die überwiegende Nutzung dem Wohnen dienen.

Um ein ruhiges Wohngebiet sicherzustellen, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

#### 1.2 Bauweise

Zur Sicherstellung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes wird für das „allgemeine Wohngebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung muss nach den entsprechenden Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit seitlichem Grenzabstand erfolgen und darf höchstens 50 m lang sein. Darüber hinaus sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit den zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern wird so eine lockere Bebauung erreicht, die einen Übergang zum angrenzenden Offenland herstellt.

#### 1.3 Maß und Höhe der baulichen Nutzung

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes und der Minimierung des Versiegelungsgrads werden festgesetzt:

- als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse,
- als maximale Grundflächenzahl 0,3 (höchstens 30% der Grundstücksfläche im Bauland dürfen überbaut werden, eine Überschreitung durch den Bau von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen ist nur um bis zu 50% zulässig),
- die Geschossflächenzahl mit 0,6 als Höchstmaß (die Geschossflächen dürfen höchstens 60% der Grundstücksfläche im Bauland entsprechen),
- als maximale Gebäudehöhe 10,00 m.

## 2. Städtebauliche Gestaltung

### 2.1 Baukörper, Dachformen

Durch die Festsetzung von ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäusern sollen die Hausformen der angrenzenden Wohnbebauung aufgegriffen und fortgesetzt werden. Aus dem gleichen Grund sind die Dachformen Flachdach, Sattel- oder Walmdach sowie alle daraus abgeleiteten Dachformen zulässig.

Vorgaben zu den Dächern und Fassaden sind deshalb einerseits zur Wahrung eines Mindestmaßes an gestalterischer Homogenität im Bereich der Ortslage Holzappel, andererseits zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaften getroffen worden.

In Ergänzung der Festsetzung der Haustypen wird nicht nur zur Betonung der Zweckbestimmung Wohnen des geplanten Gebietstyps, sondern auch zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

### 2.2 Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den privaten Grundstücken der Anwohner Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen vorzusehen. Da ein Pkw im Gegensatz zu einer mit einem verschließbaren Tor versehenen Garage in der Regel ohne Zwischenhalt auf einem überdachten bzw. nicht überdachten Stellplatz abgestellt werden kann, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für geschlossene Garagen ein Abstand von 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzung festgesetzt. Das gilt auch für Garagen mit einer Öffnungs- und Schließfernbedienung (Funktor).

### 2.3 Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen usw. sind wasserdurchlässig anzulegen, um im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

Durch den Erhalt der Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit des Bodens können auch dessen Lebensraum-, Regler-, Speicher- und Filterfunktionen weitestmöglich erhalten werden.

Durch die Vermeidung versiegelter Flächen können außerdem Beeinträchtigungen des Kleinklimas minimiert werden.

### 2.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Der Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen dient der Erholung und Freiraumnutzung durch die Anwohner. Zur Durchgrünung der Freiflächen der nicht überbauten Grundstücksflächen und damit des Plangebiets wird die Anlage eines Gartens und die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten festgesetzt.

Damit soll eine optische Auflockerung und bessere Eingliederung des Wohngebiets in die Umgebungsstrukturen erreicht, eine Verbesserung des Kleinklimas, die biologische Vielfalt erhöht, das Lebensraumangebot insbesondere für siedlungsangepasste Arten verbessert, eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht und ein Beitrag zum Erosionsschutz geleistet werden.

### 2.5 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen erfolgen

- zur Minderung des Eingriffsumfangs,
- zur Sicherung des Biotoppotentials,
- zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünfreiflächen mit verschiedenen Habitatangeboten v.a. für weniger störungsempfindliche Arten
- zum Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
- zum Erhalt des grünflächenbetonten Charakters

und leisten damit einen Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll die Herstellung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes, und eine bessere Einfügung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Ferner wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht und Erosion auf den geneigten Flächen vermieden. Die Maßnahmen dienen der nachhaltigen Entwicklung und Unterhaltung von arten- und strukturreichen (Halb-) Offenlandbiotopen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsortes nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund wird zusätzlich eine Kompensationsfläche auf einer Fläche von rd. 3.750 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Holzappel nördlich des Plangebiets vorgesehen. Die Fläche wird nach Verfügbarkeit entsprechend im Plan dargestellt.

Hier ist die Umwandlung von Ackerland in eine extensiv zu unterhaltende Wiese vorgesehen.

### 2.6 Höhe von Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird zur Vermeidung von Geländeüberformungen und zur Wahrung des Nachbarschutzes auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt.

## 3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Kreisstraße K21 (Horhäuser Weg).

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ist von einer sicheren Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer auszugehen.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die in diesem Kapitel aufgeführten Maßnahmen dienen der vollständigen Nutzbarkeit von Gebäuden und Grundstücken und der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen entspricht dem Stand der Technik und gewährleistet Versorgungssicherheit.

### 4.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Über den Anschluss an das Ortsnetz Holzappel der Verbandsgemeindewerke Diez ist die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet.

### 4.2 Energieversorgung

Alle Gebäude werden zur Versorgung mit Elektrizität über Erdleitungen an das Netz der Syna angeschlossen. Eine Fläche zur Erstellung einer erforderlichen Trafostation wird auf einer gemeindeeigenen Fläche in der erforderlichen Größe bereitgestellt.

Für den Anschluss an die Telekommunikation werden ebenfalls unterirdische Leitungen verlegt.

### 4.3 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das Ortsnetz Holzappel der Verbandsgemeindewerke Diez stellt die Abwasserbeseitigung sicher. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt nach dem Stand der Technik im modifizierten Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das trägt zu einer Entlastung der Kläranlage bei.

### 4.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Wie oben unter 4.3 erwähnt, wird das Plangebiet über ein modifiziertes Trennsystem entwässert.

Die Errichtung von Rückhaltebecken ist auf den im Plan dargestellten Flächen vorgesehen. Der Antrag auf Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz wurde bereits genehmigt.

Vorgesehen sind zwei Regenrückhaltebecken mit folgenden Abmessungen

Regenrückhaltebecken 1

Rückhaltevolumen 310 m<sup>3</sup>

Drosselmenge 15,1 l/s

Regenrückhaltebecken 2

Rückhaltevolumen 170 m<sup>3</sup>

Drosselmenge 7,7 l/s

Dadurch kann der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und Wasserhaushalt verringert werden.

Weiter wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aufzufangen und zu nutzen.

#### Hinweise:

- Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.

### 4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan „Am Horhäuser Weg“ wurden die einwirkenden Immissionen von der Sportanlage mit den zuzurechnenden Stellplätzen, die Esterauhalle im Rahmen der dort stattfindenden Veranstaltungen sowie die westlich des Plangebiet liegende Kreisstraße K 21 mit einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Der Ergebnisbericht ist in Anlage beigelegt.

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Immissionen werden hier für alle untersuchten Bereiche ausgeschlossen. Eine weitere Bewertung ist somit nicht erforderlich.

### 4.6 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Abfalls über die Müllabfuhr der Abfallwirtschaft des Rhein-Lahn-Kreises ist sichergestellt.