



**Ortsgemeinde Zehnhausen**  
**Verbandsgemeinde Rennerod**  
**Westerwaldkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Vor dem Berg II“**  
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ortslage“  
(Bereich Flurstück 6/1, Flur 20, Gemarkung Zehnhausen)

**Begründung**  
**(Teil 1)**

**Verfahrensstand:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**zuletzt geändert: 22.02.2024**

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>TEIL 1 BEGRÜNDUNG</b>	
0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen .....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2. Eigentumsverhältnisse .....	6
3. Vorgaben zur Planung .....	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2. Flächennutzungsplan der VG Rennerod für die Ortsgemeinde Zehnhausen .....	10
3.2.1. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	10
3.2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	11
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	11
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt .....	12
3.6. Verkehrliche Erschließung.....	13
3.6.1. Erschließungsstraße .....	13
3.6.2. Fußwegenetz .....	13
3.6.3. Wirtschaftswegenetz .....	13
3.7. Ver- und Entsorgung .....	14
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung .....	14
3.7.2. Außengebietsentwässerung.....	15
3.7.3. Trink- und Brauchwasser .....	15
3.7.4. Löschwasser .....	16
3.7.5. Abfallentsorgung .....	16
3.7.6. Energieversorgung.....	16
3.8. Fließ- und Oberflächengewässer.....	16
3.9. Wasserschutzgebiete .....	17
3.10. Altlasten.....	18
3.11. Archäologische Denkmäler.....	18
3.12. Denkmalschutz .....	18
3.13. Forstwirtschaftliche Belange.....	19
3.14. Landwirtschaftliche Belange .....	19
3.15. Bergbauliche Belange .....	19
3.16. Boden und Baugrund.....	19



## Teil 1 Begründung

### 0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Zudem sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Bei der frühzeitigen Beteiligung sollen einerseits bereits ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele vorliegen, andererseits aber soll die Planung, falls keine planerischen Zwangspunkte dem entgegenstehen, noch ausreichend variabel sein, damit die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden noch entsprechend in die Planung einfließen können.

Insofern sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen dargelegten Unterlagen in ihrem Detaillierungsgrad noch zu ergänzen. Die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden finden in den dann zur förmlichen Offenlage vorgebrachten und fortgeschriebenen Planunterlagen entsprechend Berücksichtigung.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 391 Einwohner (Stand: 31.12.2022; Quelle: Statistische Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Zehnhausen, in der Verbandsgemeinde Rennerod gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Da der Bedarf an Baugrundstücken anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Ortsgemeinde Zehnhausen daher die Ausweisung eines Wohngebietes am südlichen Rand der Ortslage, östlich angrenzend an das Wohnbaugebiet „Vor dem Berg“.

Hier soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Dabei sollen ca. 15 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes und jungen Familien dienen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Ortsgemeinde Zehnhausen am 09.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Berg II“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht einher mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ortslage“ für den Bereich der Parzelle 6/1, Flur 20, Gemarkung Zehnhausen. Die Parzelle wird aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Berg II“ integriert, da im Bebauungsplan „Ortslage“ diese Fläche lediglich als „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt wurde. Die tatsächliche Nutzung besteht jedoch aus einer privaten Grünfläche, die keinen direkten Anschluss an eine Erschließungsstraße aufweist. Es ist somit die Frage der Wertung des Grundstücks aufgetreten, sodass dieses aus Klarstellungsgründen aus dem Bebauungsplan „Ortslage“ entlassen und in den Bebauungsplan „Vor dem Berg II“ integriert wurde.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die geplante Erweiterung des Baugebietes „Vor dem Berg“ bereits berücksichtigt, sodass die hier vorliegende Planung die Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung darstellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) befindet sich am südlichen Rand der Ortslage und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Südöstlich des Plangebietes ist eine Fläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Geltungsbereich B) vorgesehen.



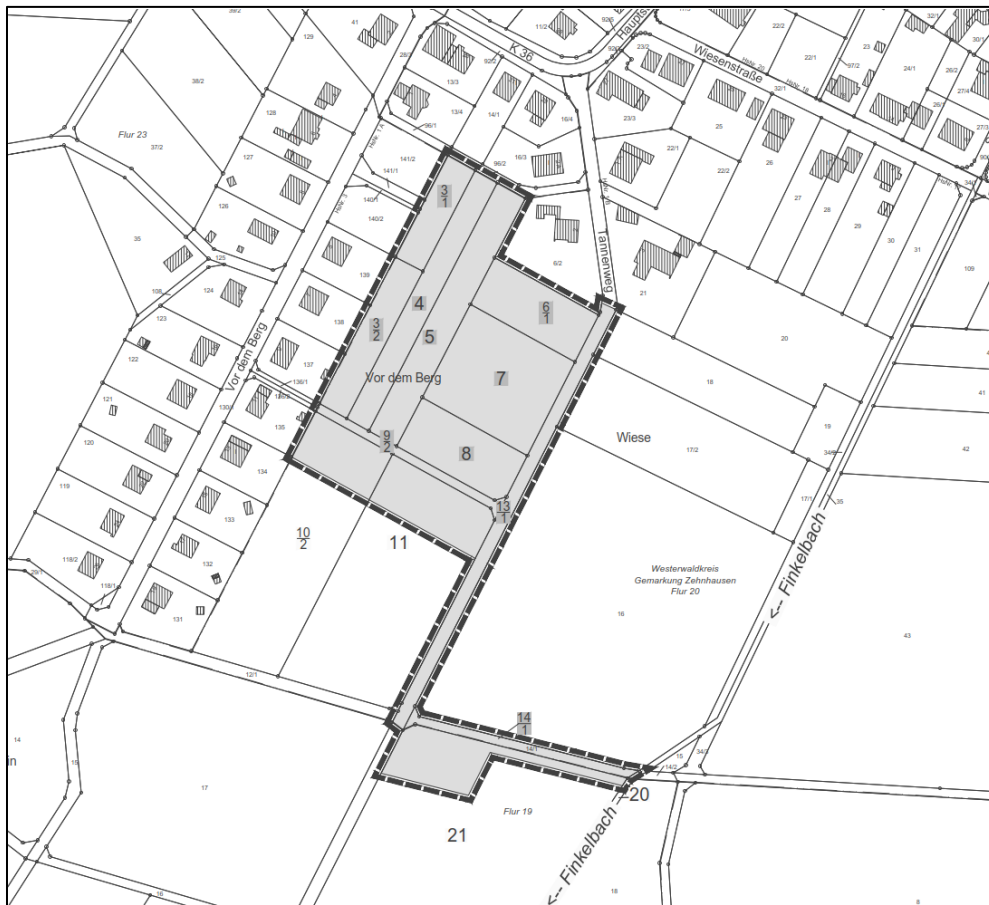
**Abb. 1: Übersichtskarte**

Auszug aus der  
Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,  
eingordnet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Kataster-verwaltung  
Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom  
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich (Geltungsbereich A) durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Er umfasst die dort grau hinterlegten Flurstücke 3/1, 3/2, 4, 5, 6/1, 7, 8, 9/2, 10/2 tlw., 11 tlw., 13/1 tlw. sowie 14/1 der Flur 20 und Flurstück 21 tlw. der Flur 19, Gemarkung Zehnhausen bei Rennerod.



**Abb. 2:**  
**Geltungsbereich**  
unmaßstäblich,  
genodet  
Datengrundlage:  
Geobasis-  
informationen der  
Vermessungs- und  
Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom  
15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise in Besitz der Ortsgemeinde und teilweise in Privatbesitz.

## 3. Vorgaben zur Planung

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Dem Grundsatz (G) 26 folgend hat sich die Eigenentwicklung des Ortes an begründete Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Das jüngste Wohngebiet in Zehnhausen wurde mit dem Bebauungsplan „Vor dem Berg“ im Jahr 2017 zur Rechtskraft gebracht. Die Erschließung des Gebietes erfolgte im Jahr 2020. Baulücken bestehen in diesem Bereich nicht mehr. Im Bereich der Straße „Westend“, die im Jahr 2006 erschlossen wurde, sind derzeit noch vier Grundstücke unbebaut. Diese und die übrigen wenigen Baulücken im Gemeindegebiet befinden sich alle im Privateigentum.

Sieben Jahre nachdem das letzte Wohnbaugebiet seine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat und auf Grundlage einer in den letzten zehn Jahren relativ stabilen bzw. teilweise steigenden Bevölkerungszahl (Ende 2014: 375 Einwohner, Ende 2018: 382 EW, Ende 2022: 391 EW; Quelle Stat. Landesamt RLP) soll nunmehr ein kleines, bedarfsgerechtes Wohnbaugebiet im Süden der Ortslage Zehnhausen entstehen, um die steigende Nachfrage und den damit begründeten Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Die vorbereitende Bauleitplanung hat dazu bereits Flächen vorgesehen, die nunmehr konkret überplant werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz (G) 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren. Mit der Bebauungsplanaufstellung beabsichtigt die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht zu werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde sich ausgiebig mit der Thematik der Schwellenwerte für Wohnbauflächen auseinandergesetzt und die seinerzeit vorgesehene Erweiterungsfläche nahezu halbiert, sodass die nunmehr im FNP dargestellte Fläche auch aus landesplanerischer Sicht vertretbar ist.

Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen ist darüber hinaus dem Ziel (Z) 31 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine besondere Gewichtung beizumessen.

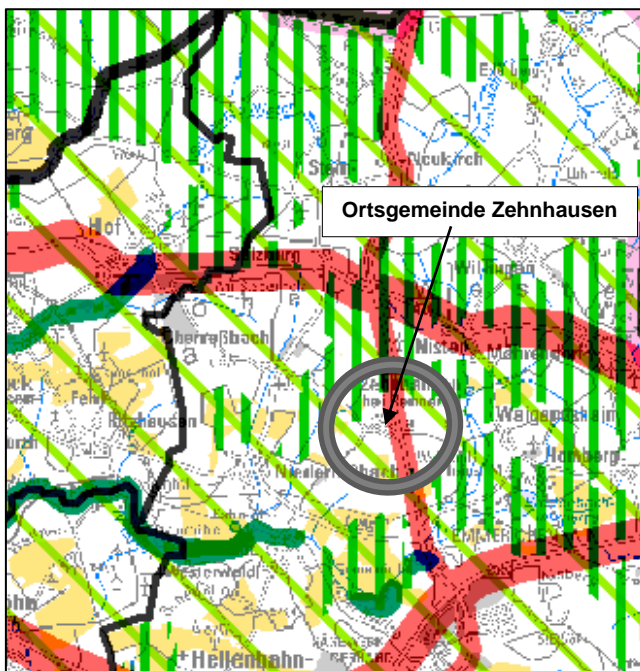
Vorliegend sollen Flächen, die derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, überplant werden. Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Der Bedarf an Wohnbauplätzen der Ortsgemeinde Zehnhausen kann nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden. In Kapitel 1 der Begründung wurden bereits der Planungsanlass sowie das Planungserfordernis dargestellt. Die Baulandausweisung soll überwiegend der Eigenentwicklung der Gemeinde dienen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Grundsatz (G) 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer

wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Es ist festzustellen, dass die Ortsgemeinde über keine alternativen Innenpotenziale verfügt. Auch die wenigen noch verfügbaren Baulücken im Privateigentum reichen nicht aus, um die bestehende Nachfrage in gleich geeigneter Weise zu bedienen.

Die Siedlungsflächen entstehen im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit von Zehnhausen. Insofern stellt die Planung eine Weiterentwicklung des Ortes dar. Insbesondere wird kein isolierter oder ungegliederter Siedlungsansatz geschaffen.

Das LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft nachfolgende Aussagen für das Plangebiet:



**Abb. 3: LEP IV**

Auszug aus dem LEP IV  
Gesamtkarte ohne Maßstab

(Quelle: Geoportal der Raumordnung und Landesplanung Rheinland-Pfalz)

Die Ortsgemeinde Zehnhausen liegt im bundesweit bedeutsamen Bereich „Biotopverbund“ sowie „Erholung und Tourismus“. Darüber hinaus trifft das LEP IV für diesen Bereich keine raumbedeutsamen Aussagen.

### Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 wirksam und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

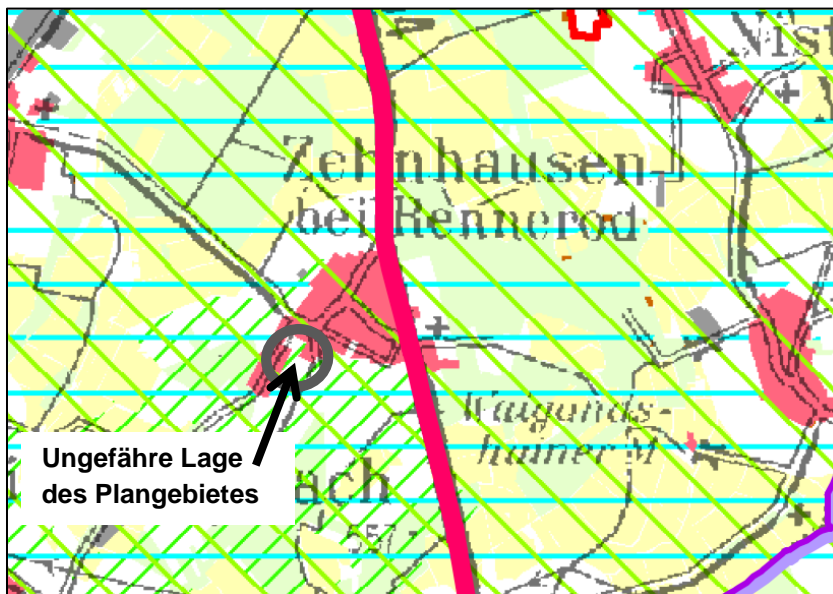


Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Rennerod und damit der Planbereich in Zehnhausen dem „Ländlichem Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Rennerod übernimmt die Stadt Rennerod gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

In der Gesamtkarte ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet *Erholung und Tourismus* (G 97) gekennzeichnet. Die vorgesehene Planung als Wohnbauflächen spricht dem Grundsatz des RROP nicht entgegen. Die Festsetzungen im Plangebiet werden so gewählt, dass das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorbehaltsgebiet für *Grundwasserschutz* (G 66). In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Durch die vorgesehene Nutzung wird der Grundsatz G 66 nicht nachteilig beeinflusst.

Sämtliche Flächen südlich und westlich des Siedlungsbereiches von Zehnhausen liegen laut RROP in einem Vorranggebiet *Regionaler Biotopverbund* (Z 62). Es erfolgt damit eine Überlagerung des Plangebietes mit diesem Vorranggebiet.



**Abb. 4: RROP 2017**

Auszug aus der Gesamtkarte

unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Planungsgemeinschaft  
Mittelrhein-Westerwald)

Im RROP heißt es zum Ziel 62: „In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind. Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems.“

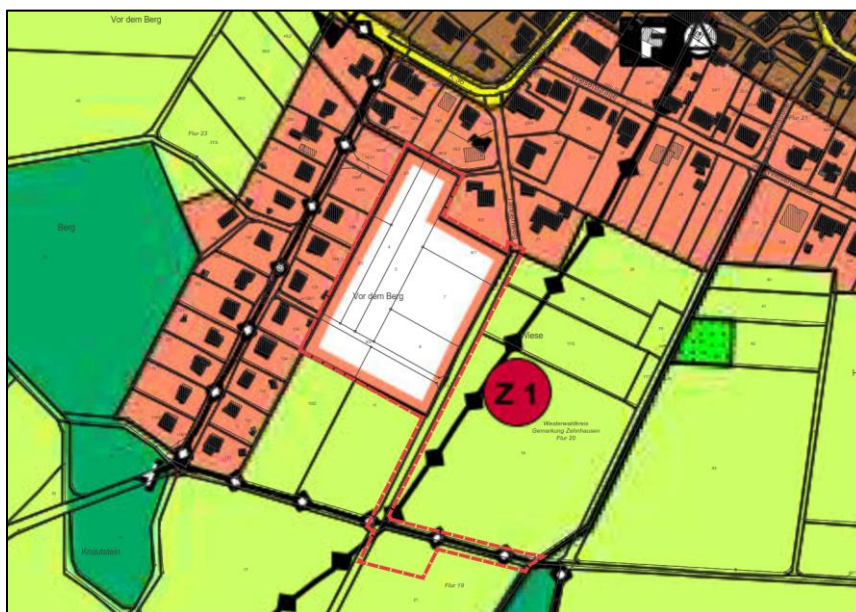
Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurden bereits die Wohnbauflächen auf das für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und für eine optimierte, bestandsorientierte sowie städtebaulich sinnvolle Erschließung reduziert. Der FNP wurde bereits vor der Fortschreibung des Raumordnungsplanes wirksam, sodass die neuen Siedlungsflächen in der Abgrenzung des Vorranggebietes hätten berücksichtigt sein müssen.

Der Bereich südlich der bestehenden Ortslage von Zehnhausen stellt die einzige Entwicklungsmöglichkeit für die Ortsgemeinde dar. Die Siedlungsflächen werden im Osten unmittelbar durch die „Bundesstraße 54“ (B 54) begrenzt. Im Norden und Westen grenzen die Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet Westerwald „DE-5312-401“ und FFH-Gebiet „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes - FFH-7000-012“) an, die eine weitere Entwicklung in diesem Bereich erschweren bzw. nicht zulassen. Schon bei der Fortschreibung des FNP wurde diesem Umstand Rechnung getragen und eine Erweiterungsfläche im Anschluss bzw. zwischen der bestehenden Wohnbebauung gewählt, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert wird. Auf Grundlage der Artenschutzprüfung und der umfassenden naturschutzfachlichen Bewertung ist die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Darüber hinaus können auf dieser Grundlage konkrete Planfestsetzungen zur Sicherung des Biotopverbundes getroffen werden, sodass ein Verstoß gegen das Ziel 62 nicht gegeben ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan der VG Rennerod für die Ortsgemeinde Zehnhausen

#### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rennerod sind für den Planbereich bereits überwiegend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Im Bereich der für die Ableitung des Abwassers und der Regenrückhaltung benötigten Fläche sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



**Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen FNP** der Verbandsgemeinde Rennerod, unmaßstäblich, genordet (Quelle: Bauamt VG Rennerod)

### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Wie unter Punkt 3.2.1 bereits erläutert, sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rennerod für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit überwiegend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Dies korrespondiert mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da dieser als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Im Bereich der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Fläche südlich der Wohnbauflächen sind im FNP inkl. der bereits vorhandenen Wirtschaftswege „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Es ist eine naturnahe Ausgestaltung der Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, der Grad der Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auch eine Schaf- oder Ziegenhaltung auf dieser Fläche ist im Rahmen der erforderlichen Pflegemaßnahmen grundsätzlich möglich, sodass die Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ im Flächennutzungsplan der künftigen Nutzung nicht entgegensteht. Insgesamt bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes gewahrt, sodass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

### **3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

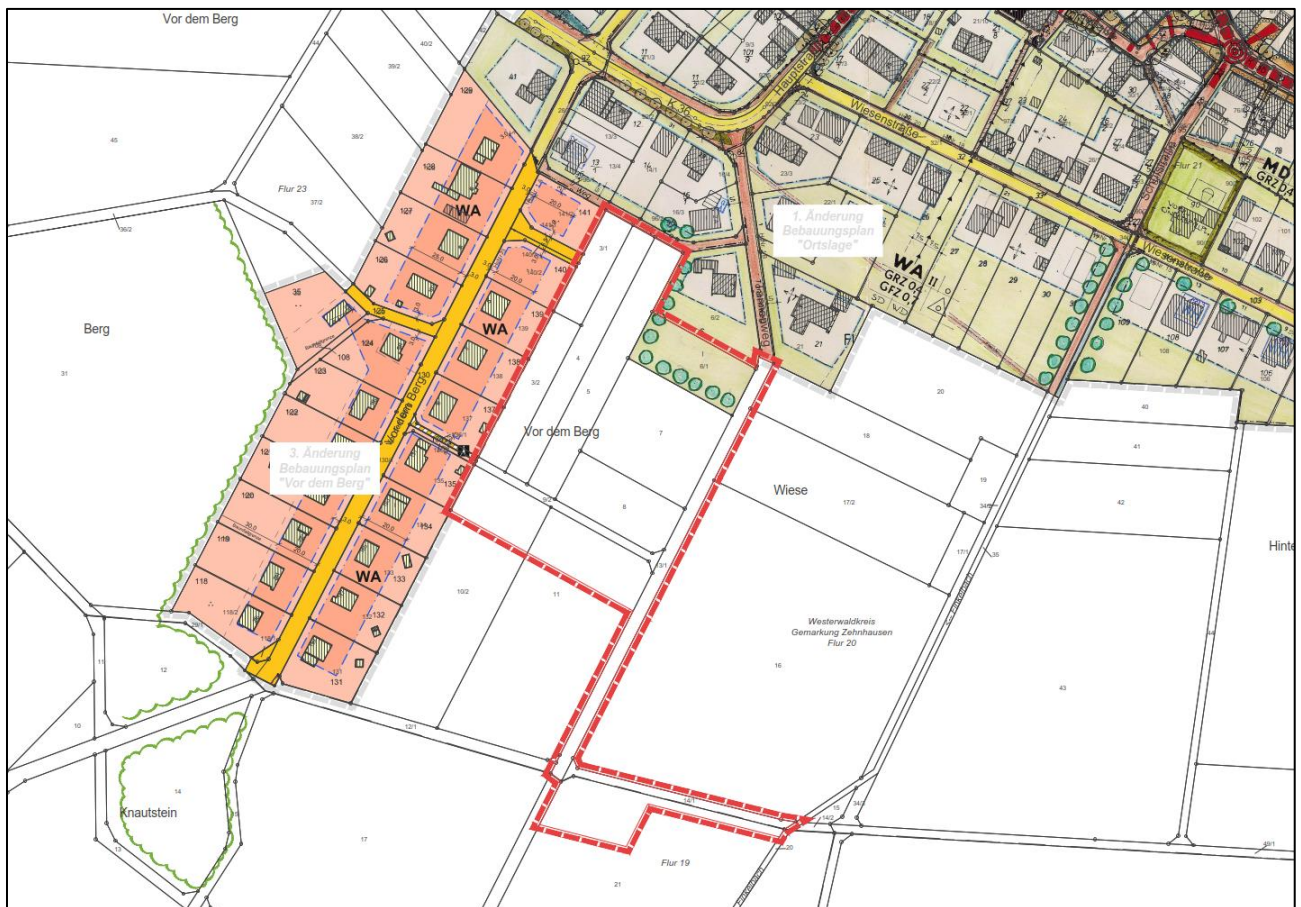
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit größtenteils nicht überplant und dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

### **3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Vor dem Berg“ in der Fassung der 3. Änderung unmittelbar an.

Ebenso unmittelbar grenzt im Nordosten der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortslage“ an das Plangebiet an. Hier ergibt sich im Bereich der Parzelle 6/1 eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Berg II“, sodass der Bebauungsplan „Ortslage“ durch das derzeitige Verfahren in Teilen aufgehoben werden muss. Dies betrifft lediglich die Parzelle 6/1, die im Bebauungsplan „Ortslage“ als nicht überbaubare Fläche und im Bebauungsplan „Vor dem Berg II“ konkreter als private Grünfläche festgesetzt ist.

Weitere Bebauungspläne finden sich in unmittelbarer Nähe nicht.



**Abb. 6: Angrenzende Bebauungspläne**

Planbereich (rot gestrichelte Linie) mit Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne; unmaßstäblich, genodet Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Dieser ist Anlage zum Bebauungsplan und bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Sicherung des Biotopverbundes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten wird zudem ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt

und den Planunterlagen beigelegt. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen werden ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Fachbeiträge Natur- und Artenschutz sowie der Umweltbericht befinden sich derzeit noch in der Bearbeitung und werden spätestens zur förmlichen Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durch die frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hiermit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

#### 3.6.1 Erschließungsstraße

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Vor dem Berg“, die innerhalb der Ortsdurchfahrt in die Hauptstraße (Kreisstraße Nr. 36) einmündet. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Berg“ wurden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Straße „Vor dem Berg“ bereits geschaffen, sodass die Lage der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet „Vor dem Berg II“ hierauf anzupassen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches „Vor dem Berg II“ ist zur Erschließung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet eine Ringverbindung vorgesehen (Planstraße A).

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet erhalten eine Regelbreite von 6,50 m.

#### 3.6.2 Fußwegenetz

Die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnbauflächen wird grundsätzlich über die Erschließungsstraße erfolgen. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes, ausgehend von der Planstraße A wird durch einen separaten Fußweg die Anbindung an die freie Landschaft bzw. das Wirtschaftswegenetz ermöglicht. Dieser Fußweg dient auch als Trasse für die noch herzustellenden Schmutz- und Regenwasserleitungen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zudem die fußläufige Anbindung an das angrenzende Baugebiet „Vor dem Berg“. Hier ist im Bestand ein Fußweg vorhanden, der bis zur Planstraße A verlängert wird.

#### 3.6.3 Wirtschaftswegenetz

Südlich und östlich der Wohnbauflächen verlaufen Wirtschaftswege, die auch nach Erschließung des Wohngebietes uneingeschränkt für die Landwirtschaft nutzbar bleiben.

Der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende, bereits vorhandene Wirtschaftsweg (Parzelle 13/1) wird in den Geltungsbereich einbezogen und aus Klarstellungsgründen nördlich bis an den Talweg als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Im südlichen Bereich dienen die öffentliche Wirtschaftswege zudem als Trasse für die neu herzustellenden Schmutz- und Regenwasserleitungen, deren Verlauf in der Planzeichnung kenntlich gemacht ist. Auch das neue Regenrückhaltebecken ist über diese Wirtschaftswege zu erreichen.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

#### **3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung**

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

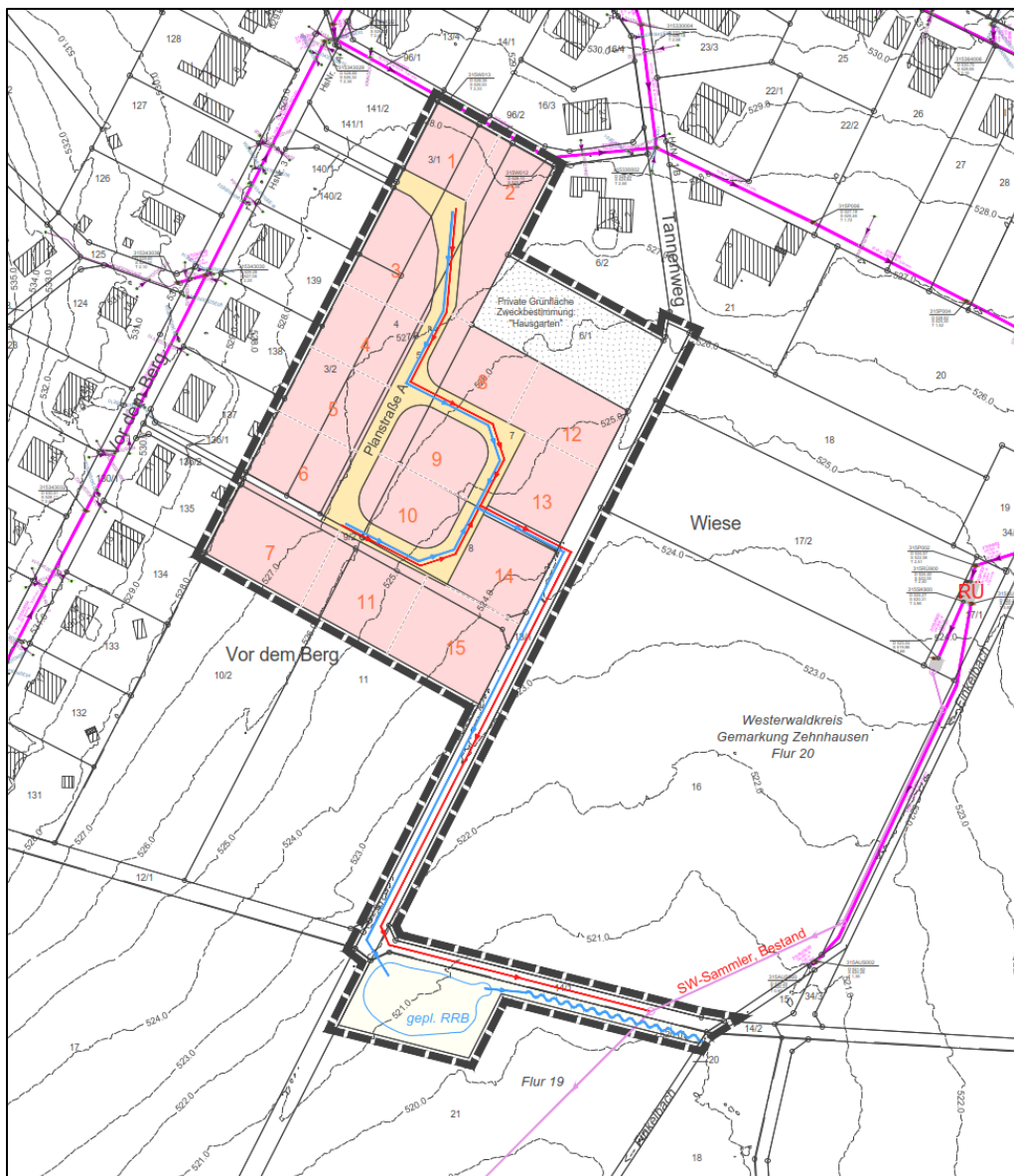
##### *Schmutzwasser*

Die Ableitung des Schmutzwassers (SW) kann grundsätzlich durch Erweiterung der Ortskanalisation mit Anschluss an den südöstlich der Ortslage verlaufenden SW-Sammler erfolgen. Das anfallende Abwasser soll im weiteren Verlauf über die Gruppenkläranlage Neustadt/Niederrossbach gereinigt werden. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist somit grundsätzlich gegeben.

##### *Regenwasser*

Zur Ableitung des auf den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers ist ein Regenwasserkanal zu errichten. Der neu herzustellende Regenwasserkanal wird von der Erschließungsstraße über die dazu in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Wirtschaftswege in Richtung Süden in ein noch anzulegendes, naturnahes Regenrückhaltebecken auf der dafür vorgesehenen Fläche für Versorgungsanlagen (Parzelle 21, Flur 19) geleitet. Nach Sammlung des Oberflächenwassers wird dieses mit Verzögerung und in gedrosselter Form in den „Finkelbach“ (Parzelle 20, Flur 19, Gemarkung Zehnhausen) eingeleitet. Von dort folgt es dem natürlichen Verlauf des Gewässers Richtung Südwesten. Die Einleitungsmenge wird auf den natürlichen Abfluss aus dem unbebauten Einzugsgebiet begrenzt. Das neue Regenrückhaltebecken soll als Erdbecken ohne Sohlabdichtung hergestellt werden, sodass auch der natürliche Wasserkreislauf gefördert wird.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Entwässerungskonzept befindet sich derzeit in der Bearbeitung und wird zu gegebener Zeit den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorgelegt.



**Abb. 7: Vorläufiges Entwässerungskonzept**

unmaßstäblich, genodet Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Osten geneigten Gelände. Im Westen und Norden grenzt die bestehende Ortslage unmittelbar an, sodass voraussichtlich auf das Plangebiet kein Außengebietswasser aus der freien Landschaft treffen wird. Die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben am Plangebietsrand erscheint damit als entbehrlich.

### 3.7.3 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Rennerod (VG-Werke Rennerod) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Rennerod vorzunehmen. Die Baugebietsausweisung führt voraussichtlich zu keiner wesentlichen Erhöhung des Trink- und Brauchwasserbedarfs.

#### 3.7.4 Löschwasser

Aus brandschutztechnischer Sicht ist zur Löschwasserversorgung des Wohngebietes gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Die notwendige Löschwassermenge kann über das noch zu erweiternde Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

#### 3.7.5 Abfallentsorgung

Die neu geplanten Erschließungsstraßen wurden nach den einschlägigen Richtlinien angelegt. Als Bemessungsfahrzeug dient dabei auch das 3-achsige Müllfahrzeug. Die Erschließungsstraße wird zudem als Ringverbindung ausgebildet. Die einzelnen Grundstücke können daher durch den Abfallbeseitigungsbetrieb direkt angefahren werden.

#### 3.7.6 Energieversorgung

Angrenzend, aber außerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur Energieversorgung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) in Form von Strom- und Gasleitungen vorhanden.

##### *Stromversorgung*

Östlich des Plangebietes verläuft eine Freileitung der ENM, deren Verlauf mit den notwendigen Schutzstreifen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Die Wohnbauflächen werden von dieser Freileitung nicht überspannt. Im Bereich der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) gibt es jedoch Überschneidungen.

*Weitere Informationen hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vom Versorgungsunternehmen erbeten.*

##### *Gasversorgung*

Südlich des Plangebietes, außerhalb der Wohnbauflächen, verläuft eine Gasleitung der ENM in der vorhandenen Wirtschaftswegeparzelle 12/1 und 14/1. Die Gasleitung wird nach jetzigem Planungsstand von den geplanten Schmutz- und Regenwasserleitungen gekreuzt. In der Wegparzelle verläuft die Gasleitung zudem parallel zur geplanten Schmutzwasserleitung.

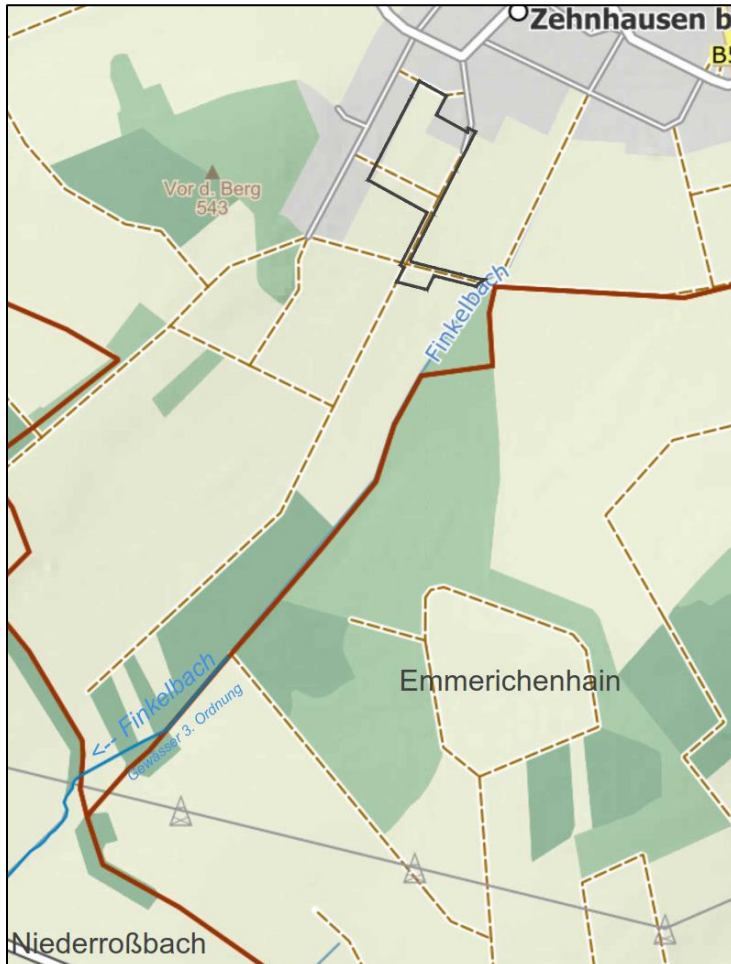
*Weitere Informationen zur Tiefenlage und Beschaffenheit der Gasleitung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vom Versorgungsunternehmen erbeten.*

### **3.8 Fließ- und Oberflächengewässer**

Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von den geplanten Wohnbauflächen nicht unmittelbar betroffen.



Östlich des Plangebietes verläuft der *Finkelbach* (Flur 20, Parzelle 35 und Flur 19, Parzelle 20). Eine Zuordnung zu einer Gewässerordnung ist in diesem Bereich den einschlägigen Portalen nicht zu entnehmen. Weiter südlich, im Bereich der Gemeindegrenze zu Niederroßbach, wird der Finkelbach als Gewässer III. Ordnung dargestellt.



**Abb. 8: Gewässer**

Auszug aus dem Onlineportal  
GeoDatenArchitektur Wasser  
Rheinland-Pfalz

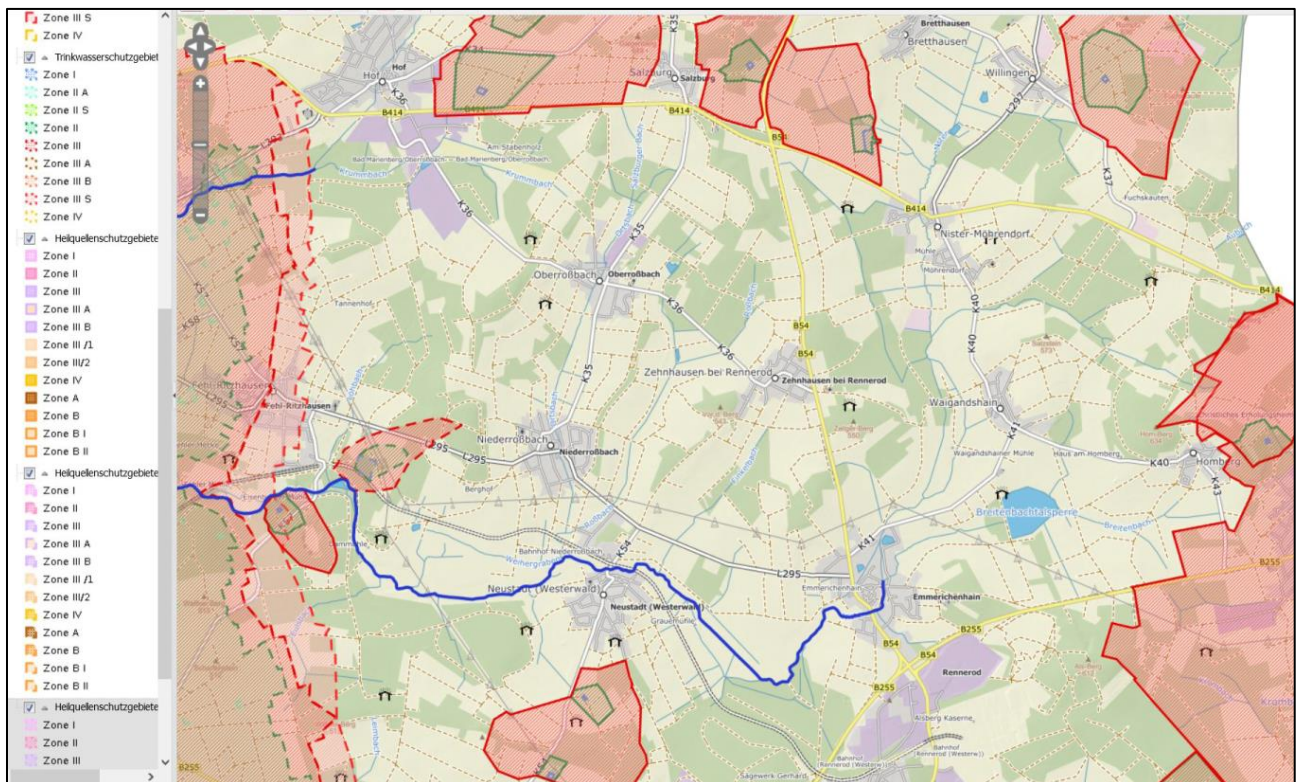
unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und Kataster-  
verwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Derzeit ist geplant, den Finkelbach als Vorflut für die Ableitung des Niederschlagswassers zu nutzen. Westlich an das Gewässer angrenzend wurde daher eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „RRB“ auf Parzelle 21 in der Planzeichnung festgesetzt. Das RRB soll dabei außerhalb der für den Finkelbach maßgeblichen Einwirkungsbereiche durch Starkregen angeordnet werden.

### 3.9 Wasserschutzgebiete

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen.



**Abb. 9: Wasserschutzgebiete**

unmaßstäblich, genordet (Quelle: [gds-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser](https://gds-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser))

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3.10 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zu kartierten Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

### 3.11 Archäologische Denkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet vor. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### 3.12 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **3.13 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.14 Landwirtschaftliche Belange**

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. In der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sind die Flächen für die Wohnbebauung schon seit einiger Zeit an dieser Stelle vorgesehen.

### **3.15 Bergbauliche Belange**

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zur Betroffenheit bergbaulicher Belange durch den Bebauungsplan vor.

### **3.16 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zur erschließen.

Nachdem innerhalb der Ortslage keine Wohnbaugrundstücke durch die Ortsgemeinde Zehnhausen zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Rat der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Berg II“ südlich der Ortslage entschlossen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden können.

## 4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht zugelassen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der ausgeschlossenen Nutzungen würde zu nicht gewünschten Belastungen führen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild an.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,6 zulässig.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen und die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, werden zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet zugelassen. Daraus folgt, dass sowohl zwei

Vollgeschosse im aufsteigenden Mauerwerk als auch ein Erd- mit einem ausgebauten Dachgeschoss innerhalb der Firsthöhe zulässig sind.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO erfolgen zudem Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die Höhen werden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt und bis zur Offenlagefassung des Bebauungsplanes in die Planunterlagen integriert werden können.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden daher im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll pro Gebäude grundsätzlich nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo) betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet ausschließlich dem Ein- und Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken oder Wohnungen. Durch die Nichtzulassung von Mehrfamilienhäusern wird bodenrechtlichen Spannungen vorgebeugt. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden. Es sollen maximal Zweifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in größerem Umfang und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als

Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden auch Höhenfestsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung von Einfriedungen sowie von Stützmauern und Böschungen verfolgt - insbesondere zum Straßenraum hin – auch das städtebauliche Ziel eines offenen und grünen Baugebietes.

#### 4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

##### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

##### Böschungsflächen

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die vorgenannten Böschungsflächen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Objektplanung der Verkehrsanlagen und werden bis zur Offenlagefassung in der Planzeichnung dargestellt.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden können.

### 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Zehnhausen konnte einen Teil der zu Wohnzwecken ausgewiesener Flächen des Plangebietes bereits ankaufen.

Da jedoch bei drei Grundstücken der Ankauf der Grundstücke seitens der Eigentümer bislang abgelehnt wird, ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bodenordnungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches notwendig.

Das zuständige Vermessungs- und Katasteramt wird frühzeitig in die Planung einbezogen.

## 6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil am Geltungsbereich	%-Anteil an Fläche ohne Berücksichtigung der priv. Grünfläche und Wirtschaftswege
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.930 m <sup>2</sup>	61,99%	76,41%
Verkehrsflächen	1.660 m <sup>2</sup>	10,36%	12,77%
Fußwege	130 m <sup>2</sup>	0,81%	1,00%
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgarten"	1.300 m <sup>2</sup>	8,11%	
Wirtschaftsweg (Leitungstrasse Kanal)	1.725 m <sup>2</sup>	10,77%	
Flächen für Versorgungsanlagen "RRB"	1.275 m <sup>2</sup>	7,96%	9,81%
Fläche Geltungsbereich	16.020 m <sup>2</sup>	100,00%	
Geltungsbereich ohne private Grünfläche und Wirtschaftswege	12.995 m <sup>2</sup>		100,00%

## 7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
8. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977  
zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
9. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998  
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
10. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Hachenburg, Februar 2024

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH