



Ortsgemeinde Mörlen
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

4. Änderung Bebauungsplan
„Wiesenstraße – Haselweg“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Ergänzendes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Dezember 2018

zuletzt geändert: 06.12.2018

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der *Ortsgemeinde Mörlen*
Schulstraße 9
57583 Mörlen

Bearbeitet durch *Planeo Ingenieure GmbH*
Bachweg 5
57627 Hachenburg

Verfasser: *Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*

Planunterlagen *Kerstin Eiteneuer, B.Eng*
und Script:

Verfahrensstand: *Ergänzendes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB*
Dezember 2018

INHALT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Notwendigkeit des ergänzenden Beteiligungsverfahrens	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	7
3. Vorgaben zur Planung	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Mörlen	7
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	8
3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
3.5 Verkehrliche Erschließung	8
3.6 Ver- und Entsorgung	8
3.7 Altlasten	8
3.8 Denkmalschutz	8
3.9 Wasserschutzgebiete	8
4. Planinhalt und Abwägung	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	9
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
5. Auswirkungen der Planung	11
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft	11
5.3 Angrenzende Nutzungen	11
5.4 Bodenordnende Maßnahmen	11
6. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	11

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße – Haselweg“ wurde im Jahr 1987 zur Rechtskraft gebracht. Im Jahr 1988 wurde in einem Teilbereich die 1. Änderung beschlossen und durchgeführt. Bis zum Jahr 1995 wurden zwei weitere Änderungen durchgeführt, wobei am Ortseingang an der Kreisstraße Nr. 26 in die Verkehrsfläche ein Fahrbahnverschwenker integriert wurde.

Zwischenzeitlich haben sich im Plangebiet Umstände ergeben, die eine erneute, geringfügige Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen. Die nun anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Aufnahme des Grundstücks Parzelle 191, Flur 2, das durch die Gemeinde erworben werden konnte. Durch Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan kann zum einen am Ende der Erschließungsstraße „Weinsgarten“ eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen und zum anderen sollte ein weiteres Baugrundstück erschlossen werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 24.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Wiesenstraße - Haselweg“ zu ändern (4. Änderung).

Im Zuge dieser Änderung werden weitere, redaktionelle Änderungen und Ergänzungen an der Planzeichnung vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und lediglich in geringem Umfang den örtlichen Gegebenheiten und der neuen Rechtslage angepasst. Im Zuge der Änderung wird der Plan zudem einer digitalen Neuzeichnung unterzogen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch [BauGB] Anwendung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.1 Notwendigkeit des ergänzenden Beteiligungsverfahrens

Die förmliche Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße / Haselweg“ erfolgte in der Zeit vom 21.08.2017 bis einschließlich 20.09.2017. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden Anregungen vorgetragen, die nach der gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander ein ergänzendes Beteiligungsverfahren notwendig machen.

Seitens des Forstamtes Rennerod bestehen fachliche Bedenken gegen die Einbeziehung des Flurstücks 191 in den Bebauungsplan, da sich dadurch der Sicherheitsabstand zum südwestlich des Geltungsbereiches befindlichen Privatwaldes reduziert.

Zwar wurde in der Planzeichnung, die der förmlichen Offenlage zugrunde lag, mit Festsetzung der Baugrenze bereits ein Sicherheitsabstand von 25 m berücksichtigt, jedoch erreichen die auf dem in Rede stehende Waldstück angepflanzten Eichen eine Endhöhe von ca. 30 bis 35 m.

Bei einer Rücknahme der Baugrenze auf dem neu zu bildenden Baugrundstückes auf Parzelle 191 auf den Mindestabstand von 30 m zum Wald wäre das Grundstück faktisch nicht bebaubar. Eine Festsetzung zur Ausbildung des Gebäudes unter Lastannahme eines umstürzenden Baumes wäre ebenso nicht zielführend. Dies würde zu erheblichen Mehrkosten bei der Bebauung und zu Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Grundstückes führen.

Alternativ käme der Umbau des Waldrandes in Frage. Da es sich bei dabei jedoch um Privatwald handelt und zudem aufgrund der Grundstückszuschnitte sehr viele Parzelle und Eigentümer betroffen sind, wird von der Ausweisung eines Baugrundstückes im Bereich von Flurstück 191 abgesehen und lediglich die öffentliche Verkehrsfläche für die Wendeanlage und ein Grünstreifen entlang des vorhandenen Fußweges beibehalten.

Auf dem Grünstreifen kommt die Ausgleichsmaßnahme für die Neuversiegelung, die durch die Wendeanlage entsteht, zum Liegen.

Eine weitere Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung ergab sich aus der Eingabe der Generaldirektion Kulturelles Erbe, landesdenkmalpflege, die in ihrer Stellungnahme darauf hinweist, dass sich die ehemalige Schule, Nassauer Straße 15, direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet und als Einzeldenkmal Bestandteil der Denkmalliste ist. Dieses Gebäude genießt infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Das Einzeldenkmal wurde laut § 9 Abs. 6 BauGB durch entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung und mit Verweis auf die Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes wird ein ergänzendes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt. Bei der erneuten Beteiligung können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße – Haselweg“ abgegeben werden. Die erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen wird verkürzt vorgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

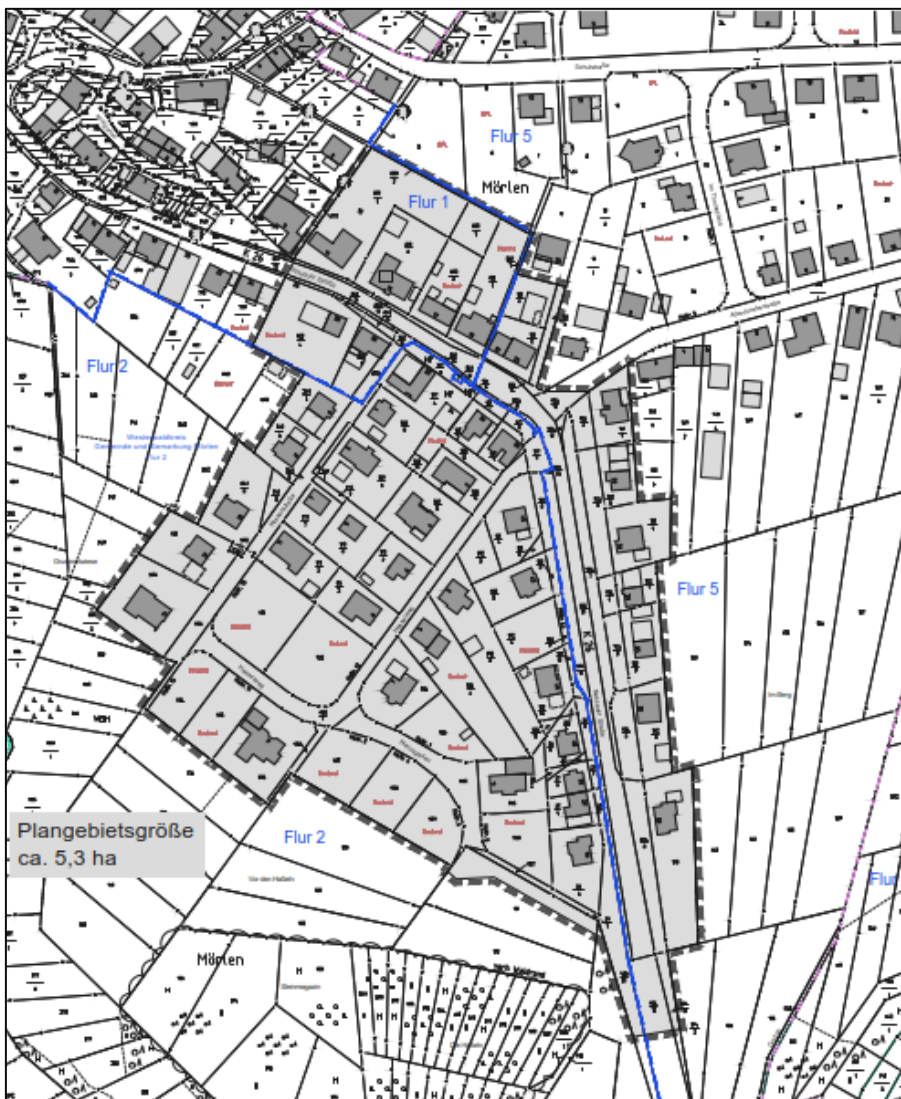
2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. **5,3 ha** große Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Mörlen.



Auszug aus der Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP
unmaßstäblich, eingenordet

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



In der nebenstehend
abgebildeten Karte ist
der überplante Bereich
durch die Plangebiets-
grenze gekennzeichnet.
Es umfasst die dort grau
hinterlegten Grundstü-
cke der Gemarkung
Mörlen.

Planbereich, unmaßstäblich,
genordet

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

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Mörlen bzw. des Westerwaldkreises.

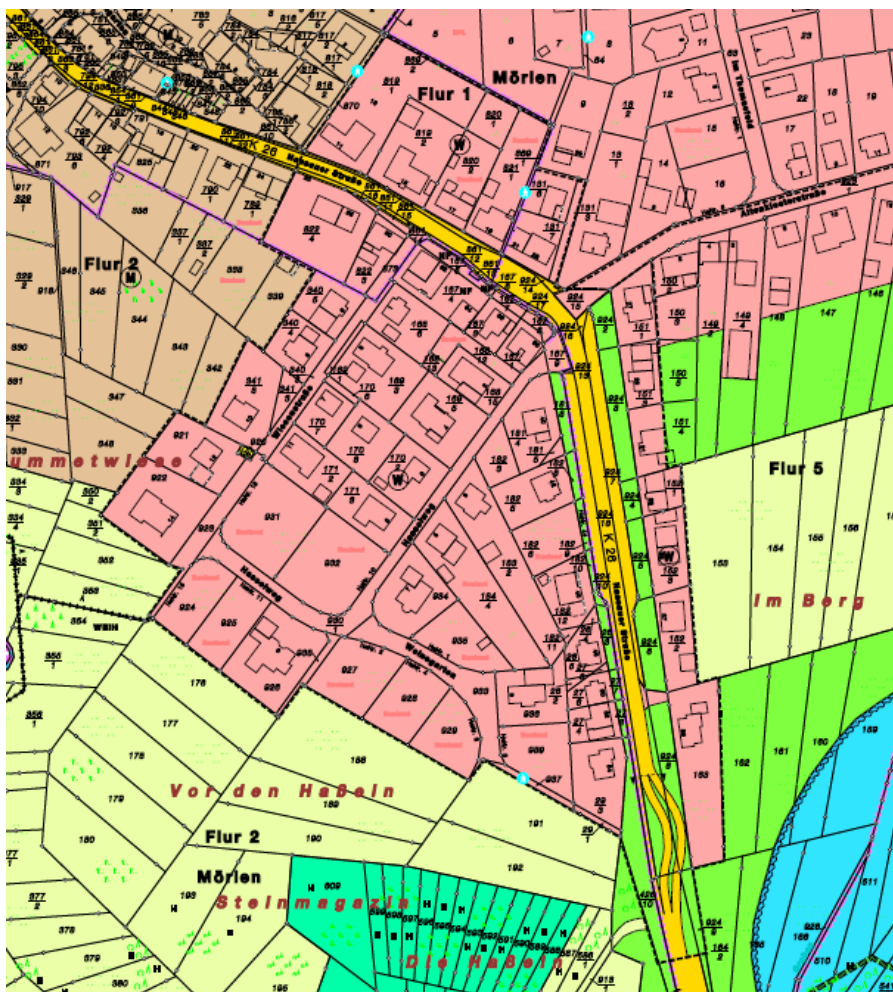
3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Mörlen, in der Verbandsgemeinde Bad Marienberg gelegen, liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald nach Landesentwicklungsprogramm (LEP III) und nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP) im Strukturraumtyp 4 (dünn besiedelte ländliche Räume) und hat die Funktionszuweisung ER (Erholungsraum) sowie L (Gemeinde mit besonderer Funktion Landwirtschaft).

3.2 Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Mörlen

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Mörlen sind für den Planbereich überwiegend bereits „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Auszug aus dem FNP der VG
Bad Marienberg für die OG
Mörlen

unmaßstäblich, genordet

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den kompletten Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenstraße - Haselweg“ der Ortsgemeinde Mörlen sowie eine Teilfläche der Parzelle 191, Flur 2. Dieser Bebauungsplan „Wiesenstraße - Haselweg“ hat bereits drei Änderungen erfahren.

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (einschließlich Landschaftsbild), der durch die Änderungen entsteht, wurde jedoch ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt unverändert über die „Nassauer Straße“ (Kreisstraße Nr. 26), in die die Erschließungsstraßen „Wiesenstraße“ und „Haselweg“ innerhalb der Ortsdurchfahrt einmünden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen, die im Zuge der Erschließung bereits hergestellt wurden, gesichert.

3.7 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Bodenschutzkatasster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

3.8 Denkmalschutz

Gemäß Angaben der Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, befindet sich die ehemalige Schule, Nassauer Straße 15, direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist als Einzeldenkmal Bestandteil der Denkmalliste. Dieses Gebäude genießt infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

Das Einzeldenkmal wurde daher laut § 9 Abs. 6 BauGB durch entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung und mit Verweis auf die Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.9 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 4. Änderung ist lediglich, den Bebauungsplan „Wiesenstraße – Haselweg“ dahingehend anzupassen, dass eine Teilfläche der Parzelle 191, Flur 2 in das Plangebiet mit aufgenommen wird. Durch Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan wird am Ende der Erschließungsstraße „Weinsgarten“ die Anlage einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen. **Von der zusätzlichen Ausweisung eines Wohnbaugrundstückes auf der Restfläche der Parzelle 191 wird nach der förmlichen Offenlage des Bebauungsplanes insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes Abstand genommen (siehe auch Punkt 1.1 „Notwendigkeit des ergänzenden Beteiligungsverfahrens“).**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan am nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehene Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichweg), die die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Plangebietes dienen sollte, entfällt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos. Eine Erweiterung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung ist nicht mehr vorgesehen.

Im Süden wird der dort ausgewiesene Wirtschaftsweg der zwischenzeitlich erfolgten Neuparzellierung entsprechend redaktionell angepasst.

Zum Nachvollzug der derzeitigen Nutzung erfolgt im Osten aufgrund der bereits genehmigten Bebauung auf Parzelle 151/4, Flur 5, ebenfalls eine redaktionelle Anpassung der Plangebietsabgrenzung und der Baugrenze.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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.

Das Vorhaben weicht an einer Stelle im Vergleich zur gesamten Größe des Planbereichs nur geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, nämlich durch die Einbeziehung **einer Teilfläche** der Parzelle 191, Flur 2, in das Plangebiet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen parallel zur Änderung des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang fortgeschrieben und angepasst werden.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 BauNVO festgesetzt und in der Plan-

zeichnung entsprechend gekennzeichnet. Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausnahmsweise zugelassen.

Das Baugebiet passt sich durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Werte und der daraus entwickelten Bebauung bestimmt und unverändert übernommen.

Die Grundflächenzahl [GRZ] wird weiterhin mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 sowie § 19 BauNVO). Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 zulässig. Als Zahl der Vollgeschosse werden maximal zwei Vollgeschosse [II] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

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.

Die Bauweise wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser [E] oder Doppelhäuser [D] zu errichten.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche sind jedoch von Garagen freizuhalten. ~~Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Vorderkante von Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.~~ *Redaktionelle Korrektur, da so in Textfestsetzungen nicht aufgeführt.*

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Planbereich wird derzeit bereits als Wohnbauflächen genutzt. Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen sind daher lediglich im Bereich der geringfügigen Erweiterung zu erwarten. Die hier überplante und derzeit als Pferdekoppel genutzte Teilfläche wird dann als **Straßenverkehrsfläche** nutzbar sein.

5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die geplanten Änderungen werden eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, insbesondere im Bereich von Neuversiegelungen. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Einzelheiten hierzu sind den Textfestsetzungen und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

5.3 Angrenzende Nutzungen

Angrenzende Nutzungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Bereich der neu gestalteten Wendeanlage erforderlich und werden im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt.

6. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
11. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
12. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert

Hachenburg, 06. Dezember 2018

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH