



Ortsgemeinde Hof
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
„Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

Begründung
(Teil 1)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juli 2026

zuletzt geändert: 17.07.2026

INHALT**SEITE****BEGRÜNDUNG TEIL 1**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2 Verfahrensübersicht.....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.1.1 Geltungsbereich A	6
2.1.2 Geltungsbereiche B bis D	7
2.2 Eigentumsverhältnisse	12
3. Vorgaben zur Planung	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	13
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	14
3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017).....	16
3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Ortsgemeinde Hof	17
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	17
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	18
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	19
3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	20
3.6 Verkehrliche Erschließung	21
3.6.1 Erschließungsstraße	21
3.6.2 Fußwegenetz	22
3.6.3 Wirtschaftswege.....	23
3.7 Ver- und Entsorgung	23
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung	23
3.7.2 Außengebietsentwässerung.....	23
3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	23
3.7.4 Energieversorgung.....	23
3.7.5 Telekommunikationslinien.....	24
3.8 Altlasten	24
3.9 Denkmalschutz	24
3.10 Wasserschutzgebiete.....	24
3.11 Gewässer.....	24
3.12 Forstwirtschaftliche Belange	24
3.13 Starkregenereignisse	24
3.14 Archäologische Denkmäler	25
3.15 Landwirtschaftliche Belange	25
3.16 Bergbauliche Belange	26
3.17 Boden und Baugrund	26
3.18 Immissionsschutz.....	26
3.19 Wasserhaushalt	27

4. Planinhalt	29
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	29
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	29
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	29
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	30
4.2.3 Bauweise	31
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	32
4.2.5 Anzahl der Wohnungen	32
4.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32
4.2.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	33
4.2.8 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	33
5. Auswirkungen der Planung	35
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
5.2 Bodenordnende Maßnahmen	35
6. Flächenbilanz	36
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	37

BEGRÜNDUNG TEIL 2 (UMWELTBERICHT, als separates Dokument)

Anlagen:

- Fachbeitrag Naturschutz (Stand: Juni 2026)
- Bestand Biototypen (Stand: Januar 2026)
- Artenschutzprüfung (Stand: Juni 2026)
- Wasserhaushaltsbilanz (Stand: Juni 2026)

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der *Ortsgemeinde Hof*
 Hauptstraße 38
 56472 Hof / Westerwald

Bearbeitet durch *Planeo Ingenieure GmbH*
 Bachweg 5
 57627 Hachenburg

Verfasser: *Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*

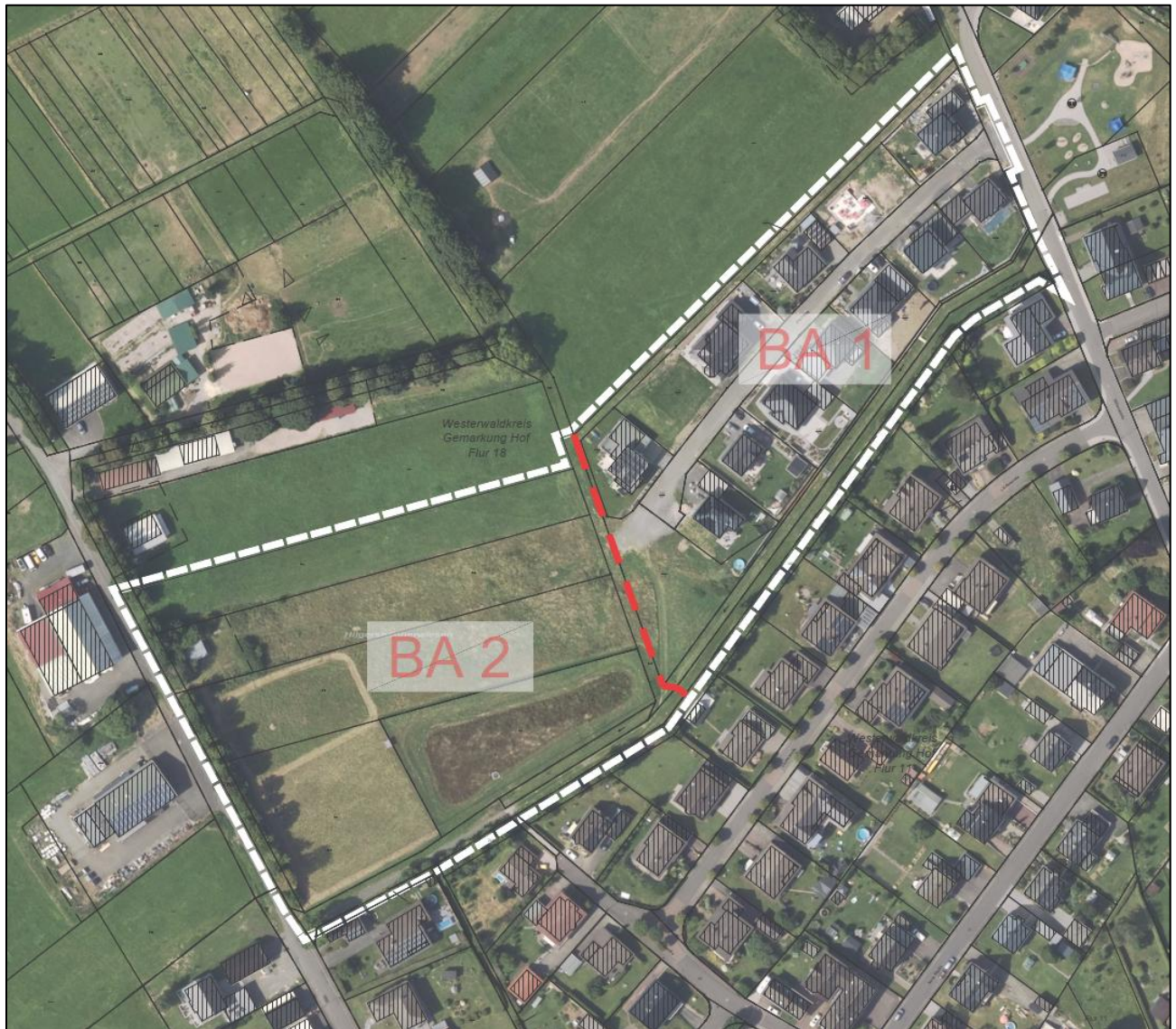
Planunterlagen: *Kerstin Eiteneuer, B.Eng*

Verfahrensstand: *Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
 Juli 2026

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ (BA 1) der Ortsgemeinde Hof wurde im Jahr 2019 zur Rechtskraft gebracht und anschließend teilerschlossen. Das Plangebiet umfasste 13 neue Baugrundstücke, die zwischenzeitlich vollständig bebaut sind.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Luftbild, unmaßstäblich, eingenordet

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

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zu Wohnzwecken hält aber weiter an. Innerhalb der Ortslage können derzeit keine (gemeindeeigenen) Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Dem Leitbild des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) entsprechend, haben die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz (G) 26 des LEP IV kann der Be-

darf 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. 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 Bebauungsplanerweiterung 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. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues, den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Um bauwilligen Bürgern weitere (gemeindeeigene) Baugrundstücke anbieten zu können, plant die Ortsgemeinde Hof daher, das bestehende Wohnbaugebiet in westlicher Richtung zu erweitern.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan am Ende der Erschließungsstraße noch vorhandene Wendeanlage soll aufgegeben und die öffentliche Verkehrsfläche bis an die Verlängerung des Feitzerweges weitergeführt werden. Mit Anbindung an diese Gemeindestraße entfällt die Notwendigkeit einer Wendenanlage, sodass die so frei gewordenen Flächen den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden können. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen.

Zudem ergaben die Objektplanungen zur Niederschlagsentwässerung im bestehenden Bebauungsplan, dass das dort im Süden des Geltungsbereiches vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) nach Südwesten verschoben werden musste.

Durch die Veränderungen an der Erschließungsstraße, die zwischenzeitlich die Bezeichnung „Ahornweg“ trägt, sowie an den Baugrenzen und der Verschiebung des RRB, ist der bestehende Bebauungsplan zu ändern und um die in westliche Richtung angrenzenden, noch unbeplanten Flächen zu erweitern.

Die Wohnbauflächen schließen unmittelbar an das Baugebiet „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ an und runden die Ortslage sinnvoll ab. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sollen insgesamt ca. 15 neue Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 575 m² und 890 m² (im Mittel ca. 650 m²) entstehen. Das Gelände befindet sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum der Ortsgemeinde Hof bzw. der Zugriff ist über Optionsverträge gesichert.

Die in Rede stehenden Erweiterungsflächen sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Ortsgemeinderat Hof in seiner Sitzung vom 03.11.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht im öffentlichen Interesse und erfolgt in einem regulären Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	03.11.2023
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	13.09.2024
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	13.09.2024
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	13.09.2024- 04.10.2024
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss § 2a BauGB	11.10.2024
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

2.1.1 Geltungsbereich A

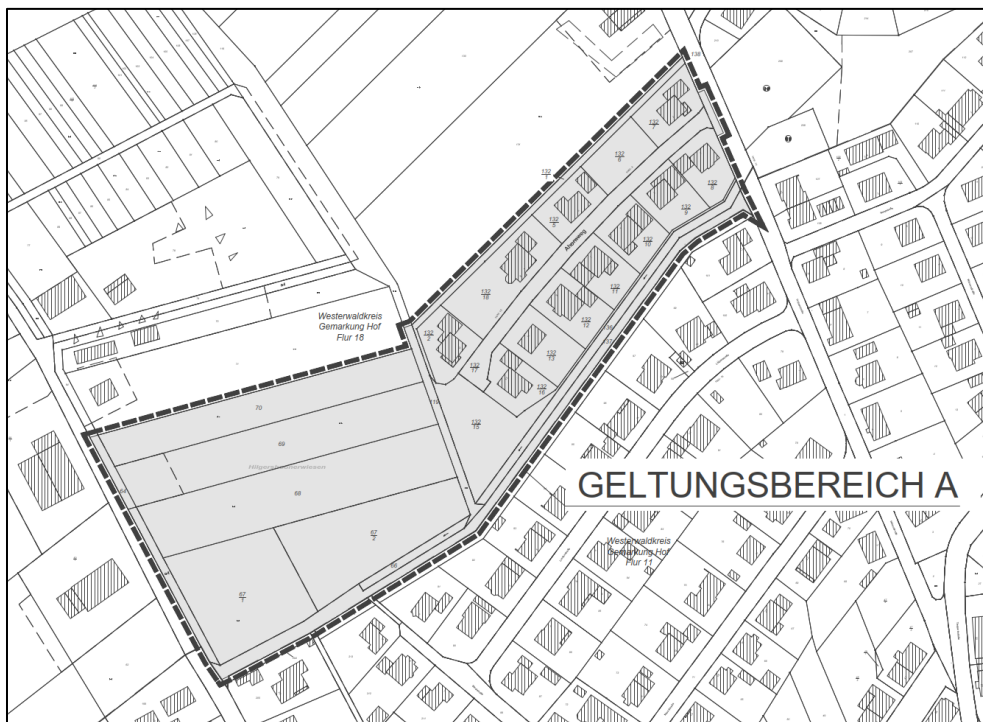
Der Geltungsbereich der 1. Planänderung und Erweiterung (Geltungsbereich A) befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Hof und beinhaltet neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ auch den nach Westen angeschlossenen Erweiterungsbereich.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 3,15 ha, wobei davon ca. 1,7 ha die Erweiterung betreffen.



Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP
unmaßstäblich, eingenordet
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der Geltungsbereich A der 1. Änderung und Erweiterung durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Er umfasst dort die grau hinterlegten Flurstücke der Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück-Nrn. 64 tlw., 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 119 tlw., 132/1, 132/2, 132/5, 132/6, 132/7, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 132/12, 132/13, 132/15, 132/16, 132/18, 136, 137 tlw., 138 tlw.



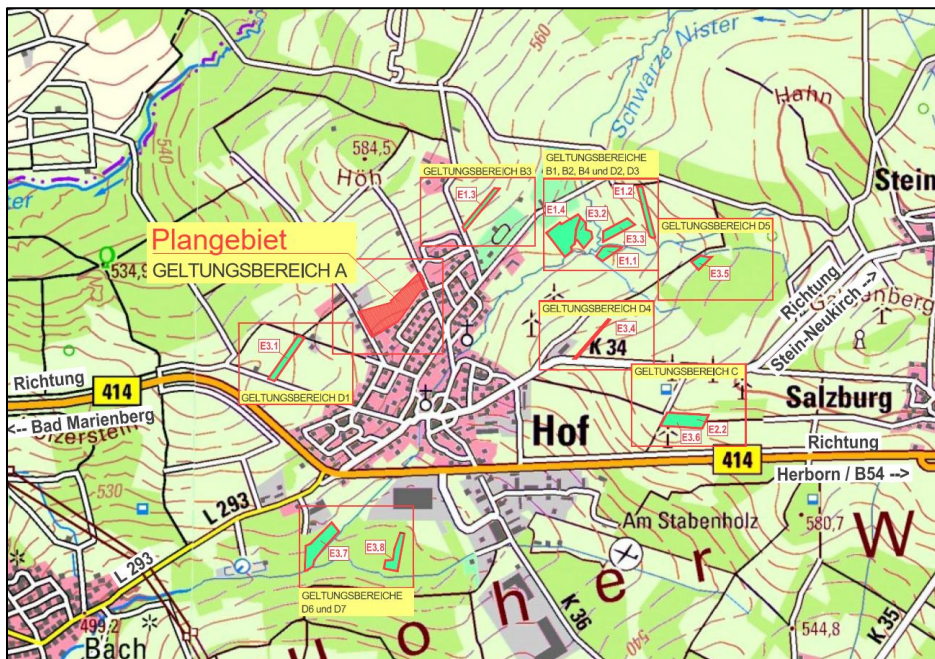
Geltungsbereich A der
1. Änderung / Erweiterung

unmaßstäblich,
eingenordet

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

2.1.2 Geltungsbereiche B bis D

Nördlich und südlich der Ortslage Hof befinden sich Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen, die als Geltungsbereiche B [Kompensation für Bauabschnitt 1], Geltungsbereich C [Kompensation für RRB] und Geltungsbereiche D [Kompensation für Bauabschnitt 2] festgesetzt sind (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).



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

unmaßstäblich, einge-
nordet

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

Die Geltungsbereiche B gliedern sich in die Teilflächen B1 bis B4 und umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Geltungsbereich B1: Flur 19, Flurstück 101

Geltungsbereich B2: Flur 19, Flurstück 59

Geltungsbereich B3: Flur 18, Flurstück 200

Geltungsbereich B4: Flur 19, Flurstücke 20 tlw. und 21 tlw.

Die Geltungsbereich C umfasst die Flurstücke 69 und 70, Gemarkung Hof, Flur 20.

Die Geltungsbereiche D gliedern sich in die Teilflächen D1 bis D7 und umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Geltungsbereich D1: Flur 18, Flurstück 36

Geltungsbereich D2: Flur 19, Flurstück 21 tlw.

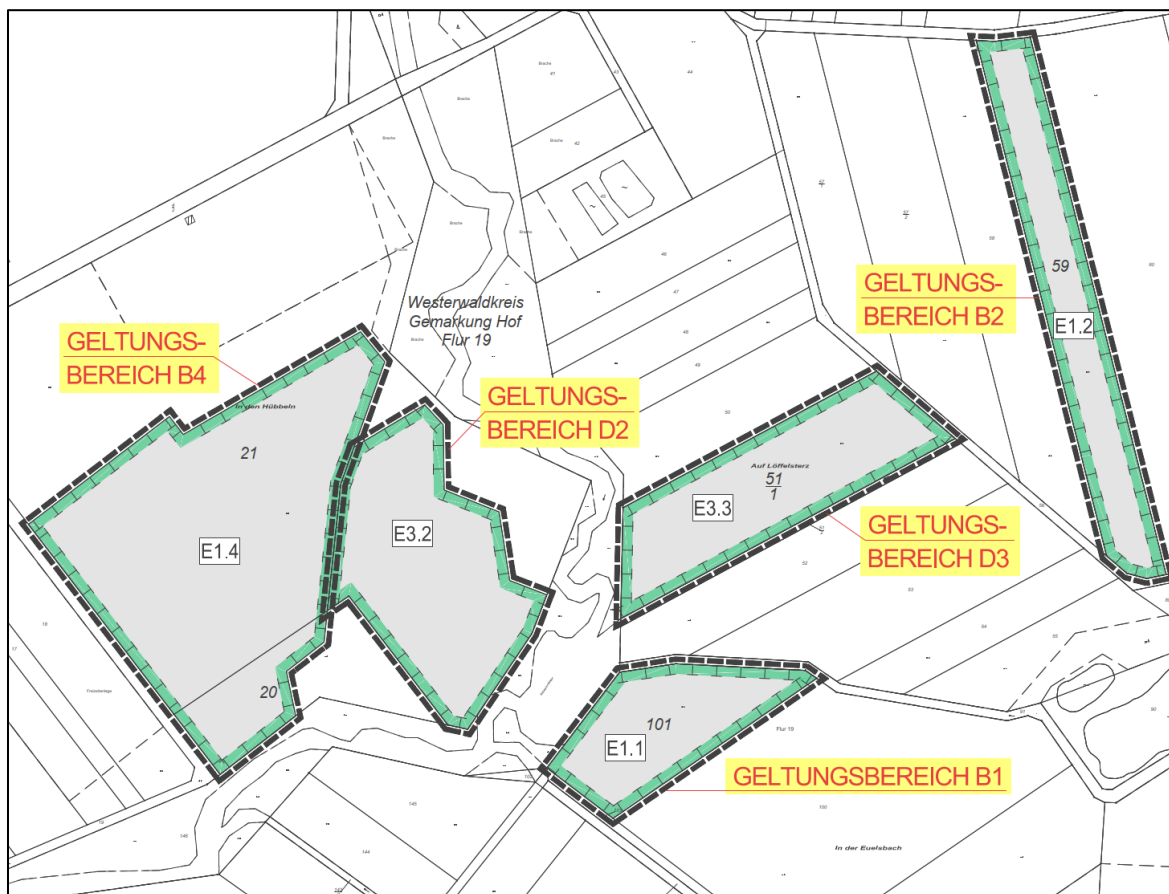
Geltungsbereich D3: Flur 19, Flurstück 51/1

Geltungsbereich D4: Flur 20, Flurstück 4

Geltungsbereich D5: Flur 20, Flurstück 34

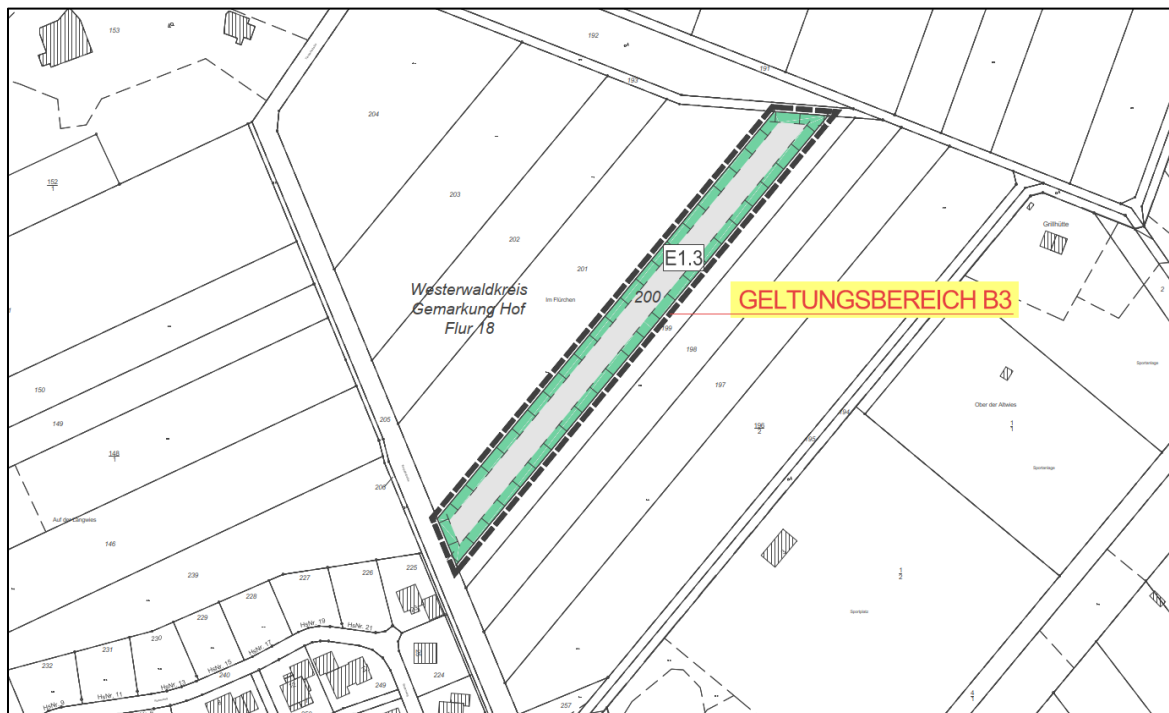
Geltungsbereich D6: Flur 15, Flurstück 96 tlw.

Geltungsbereich D7: Flur 15, Flurstück 85 tlw.



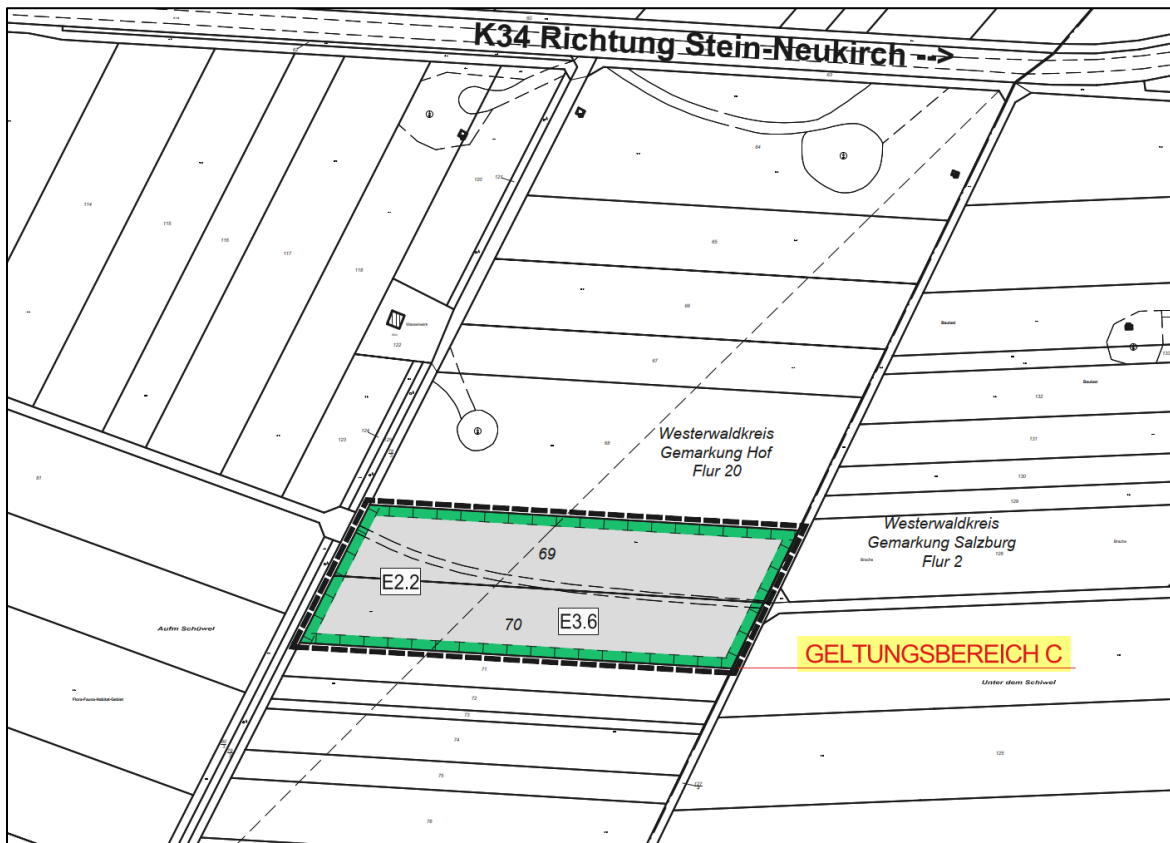
Geltungsbereiche B1, B2, B4 und D2, D3; unmaßstäblich, eingenordet;

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



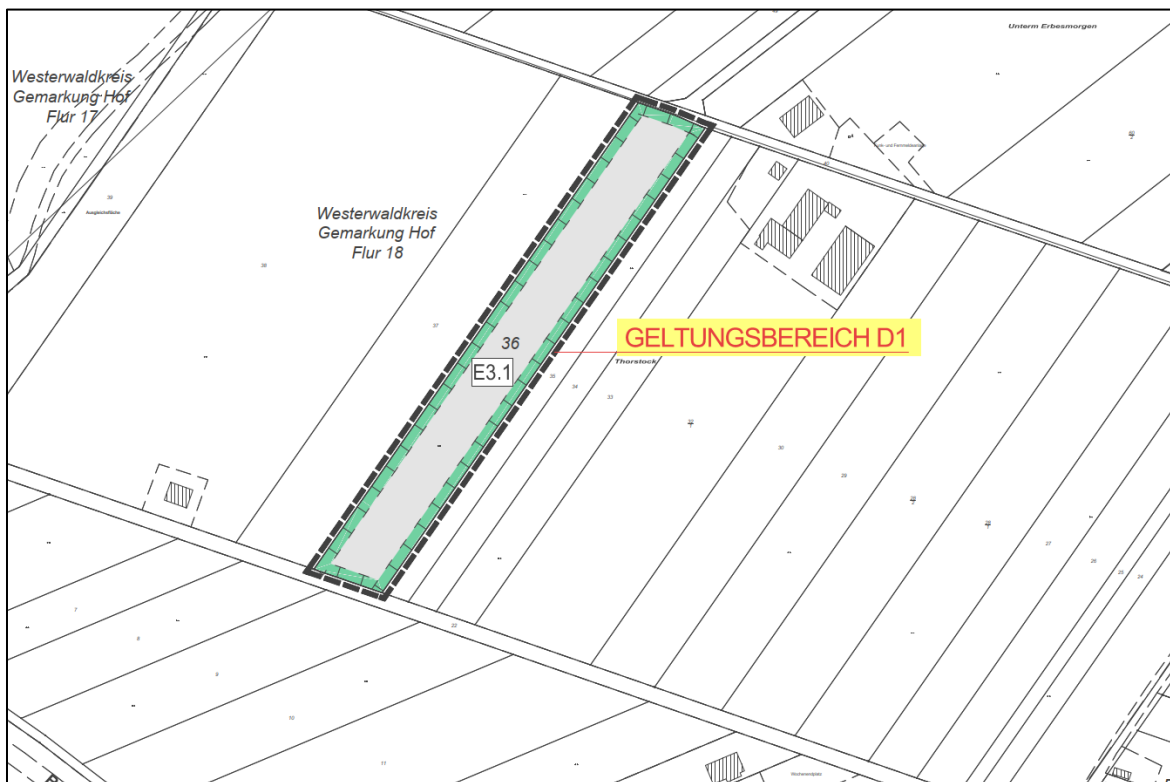
Geltungsbereich B3; unmaßstäblich, eingenordet;

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



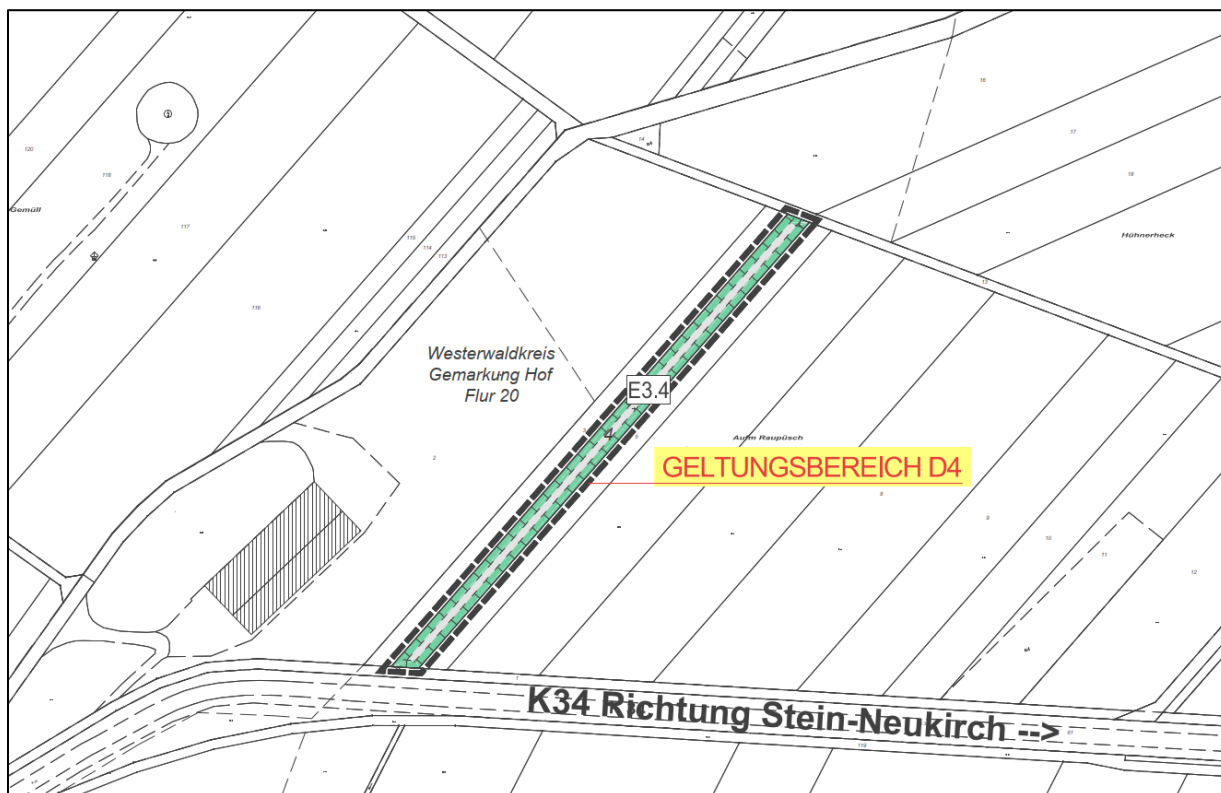
Geltungsbereich C; unmaßstäblich, eingenordet;

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



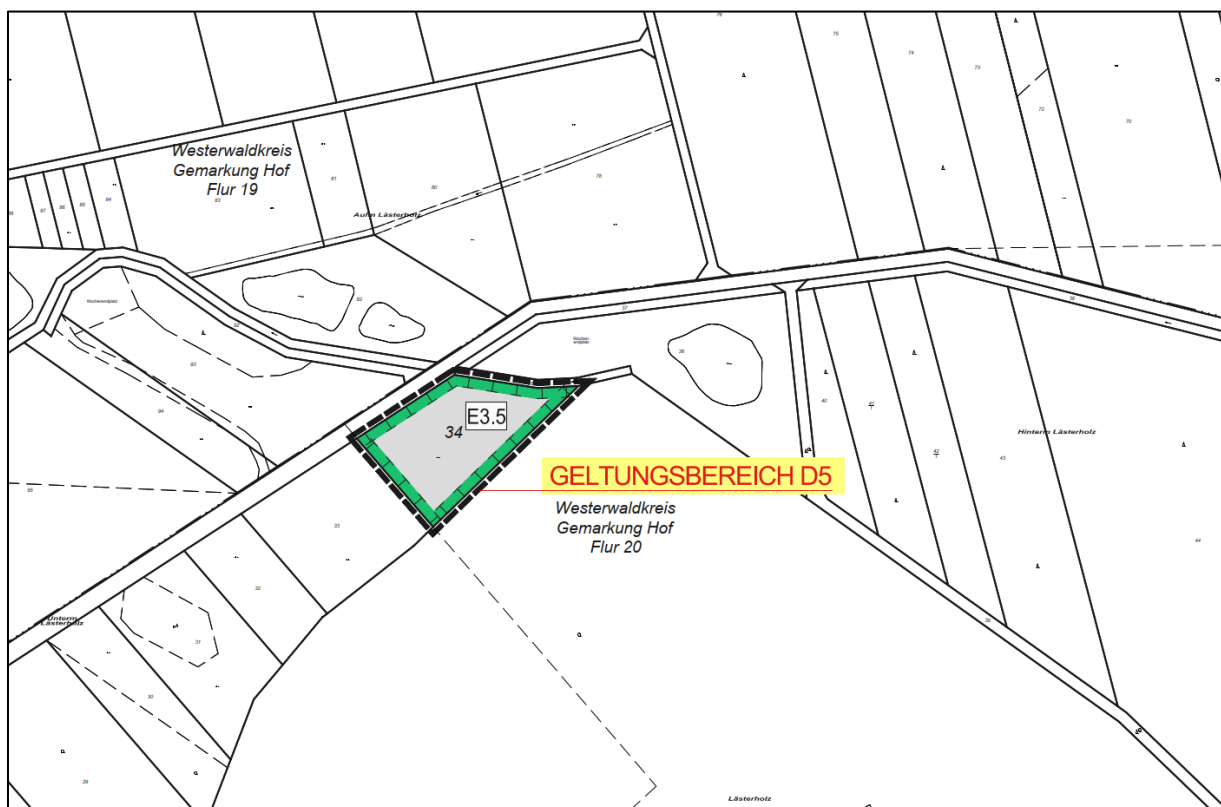
Geltungsbereich D1; unmaßstäblich, eingenordet;

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



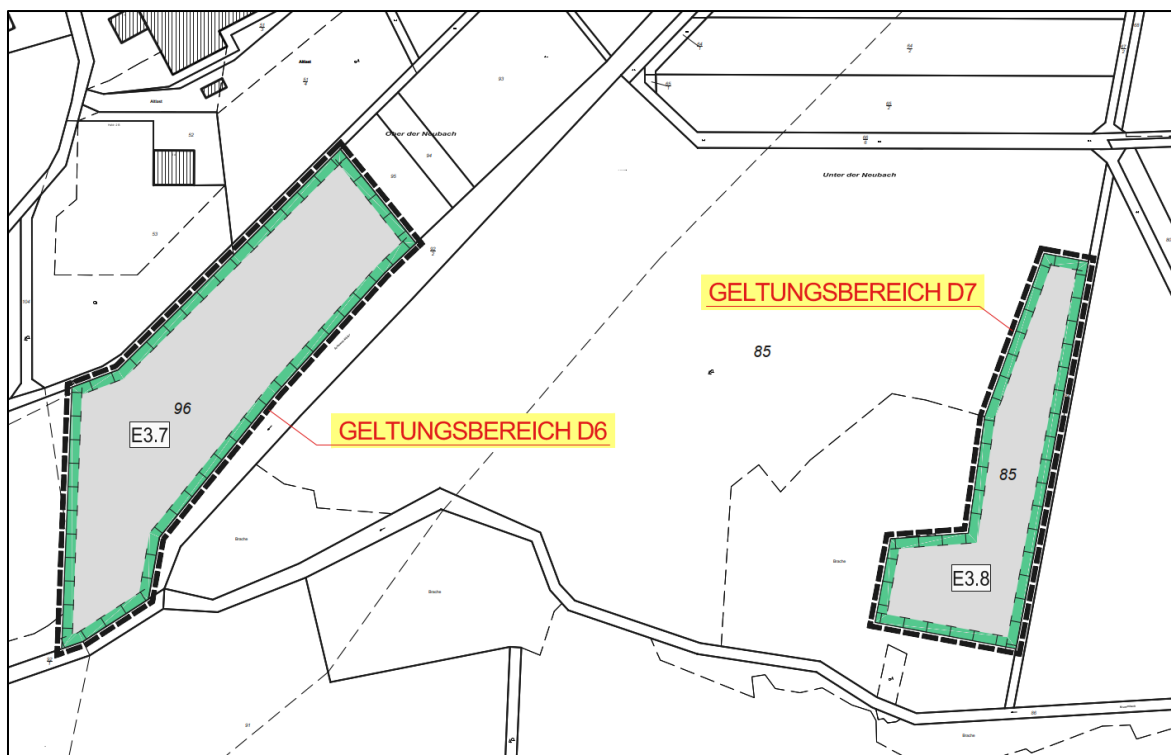
Geltungsbereich D4; unmaßstäblich, eingeordnet;

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



Geltungsbereich D5; unmaßstäblich, eingeordnet;

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



Geltungsbereiche D6 und D7; unmaßstäblich, eingeordnet;

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

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Wohnbauflächen im Änderungsbereich (Geltungsbereich A, Bauabschnitt 1) befinden sich überwiegend in Privatbesitz und sind bereits vollständig bebaut.

Die Flächen der Erweiterung befinden sich dagegen im Eigentum der Ortsgemeinde Hof bzw. der Zugriff ist über Optionsverträge gesichert.

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen B bis D befinden sich ebenfalls überwiegend im Eigentum der Ortsgemeinde Hof. Lediglich das Flurstück 20, Flur 19 liegt im Eigentum der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Für das Flurstück 21, Flur 19 ist zusätzlich zur Ortsgemeinde Hof auch der MSC Hof e.V. im DMV eingetragen.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

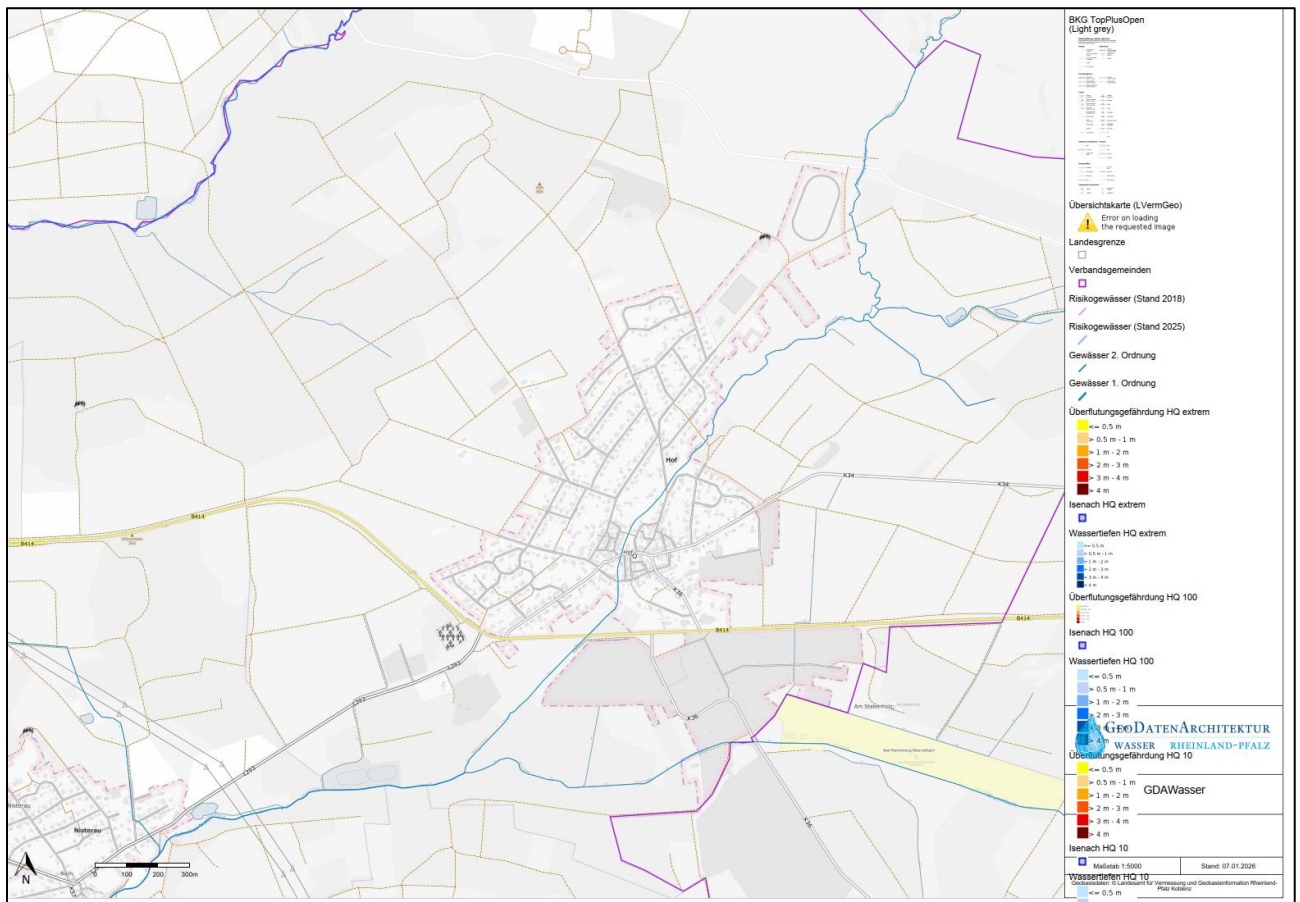
3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Die entsprechende Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Der eigentliche Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz stellt die Anlage zu dieser Verordnung.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe hierzu auch Ausführungen in den Kapiteln 3.7 und 3.11).



Auszug aus dem Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab; Quelle:

<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>

Die Ortsgemeinde Hof befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbe-
reichs und eines Risikogebietes. Eine Betroffenheit bei HQ extrem ist ebenfalls nicht ver-
zeichnet.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Dem Grundsatz (G) 26 folgend hat sich die Eigenentwicklung des Ortes an begründete Ent-
wicklungschancen 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 Ge-
meinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Die Ortsgemeinde Hof als dritt-einwohnerstärkste Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde
Bad Marienberg (nach der Stadt Bad Marienberg sowie der Ortsgemeinde Unnau) verfügt

selbst nicht mehr über freie Baugrundstücke. In der Ortsgemeinde Hof besteht aber weiterhin eine anhaltende Nachfrage nach finanzierbaren Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Die Ortsgemeinde hatte hierzu bereits vor Ausweisung des ersten Bauabschnittes eine Abfrage aller Grundstückseigentümer von Baulücken durchgeführt. Hier standen lediglich zwei Baulücken für eine Bebauung zur Verfügung. Dies ist aber zwischenzeitlich obsolet. Die übrigen Eigentümer zeigten sich als nicht verkaufsbereit.

Auch im unmittelbar gegenüber dem geplanten Wohngebiet angrenzenden Baugebiet „Langwies“ stehen keine weiteren Grundstücke zum Verkauf. Kaufwillige Interessenten hatten darüber hinaus alle Grundstückseigentümer von derzeit noch nicht bebauten Grundstücken zu einem möglichen Verkauf von Baugrundstücken befragt. Hierzu erhielten sie durchweg eine negative Rückmeldung. Darüber hinaus sind in diesem Baugebiet auch weitere Baumaßnahmen seit der Eröffnung des Verfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ bis heute zu verzeichnen.

Dass Bedarf besteht, zeigt die Tatsache, dass bereits alle Baugrundstücke des ersten Bauabschnitts des Wohngebiets westlich der Höhenstraße (Ahornweg) veräußert wurden und zwischenzeitlich vollständig bebaut worden sind. Für die Erweiterung des Baugebietes liegen bereits zahlreiche Interessentenbekundungen mit verbindlichem Bauinteresse vor.

Ebenso ist festzustellen, dass es in Hof derzeit keinen nachgewiesenen Leerstand gibt und zu verkaufende Häuser immer kurzfristig weiterveräußert werden.

Die anhaltende Nachfrage ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass in der Ortsgemeinde Hof - entgegen dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum - eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, was durch die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre belegt wird.

Die Siedlungsflächen entstehen im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit von Hof. 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:



Auszug aus dem LEP IV
Gesamtkarte ohne Maßstab

(Quelle: Geoportal der
Raumordnung und Landes-
planung Rheinland-Pfalz)

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

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 Hof kann nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden.

In Kapitel 1 der Begründung wurden bereits der Planungsanlass sowie das Planungserfordernis dargestellt. Nach dem vorliegenden Planentwurf können ca. 16 neue Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die Baulandausweisung soll überwiegend der Eigenentwicklung der Gemeinde dienen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1 der Begründung angeführtem 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1 angeführte Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

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.

3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten 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 wird die Verbandsgemeinde Bad Marienberg und damit der Planbereich dem „Ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsge-

meinde Bad Marienberg übernimmt die Ortsgemeinde Hof gemäß des wirksamen RROP 2017 keine zentralörtliche Funktion.

In der Gesamtkarte sind angrenzend zum Plangebiet bereits Siedlungsflächen für „Wohnen“ bzw. „Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die gesamte Ortslage Hof und damit auch der Planbereich, befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zudem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Es sind jedoch keine Vorrangflächen für den Planbereich selbst oder die nähere Umgebung dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit ungefährem Planbereich); unmaßstäblich, genordet;

Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Ortsgemeinde Hof

3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg (7. Punktuelle Fortschreibung) stellt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der Ortsgemeinde Hof im Änderungsbereich bereits Wohnbauflächen dar. Im Bereich der Erweiterung sind derzeit noch „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Bad Marienberg, hier gültig: 7. Änderung (Neuzeichnung);

unmaßstäblich, genordet

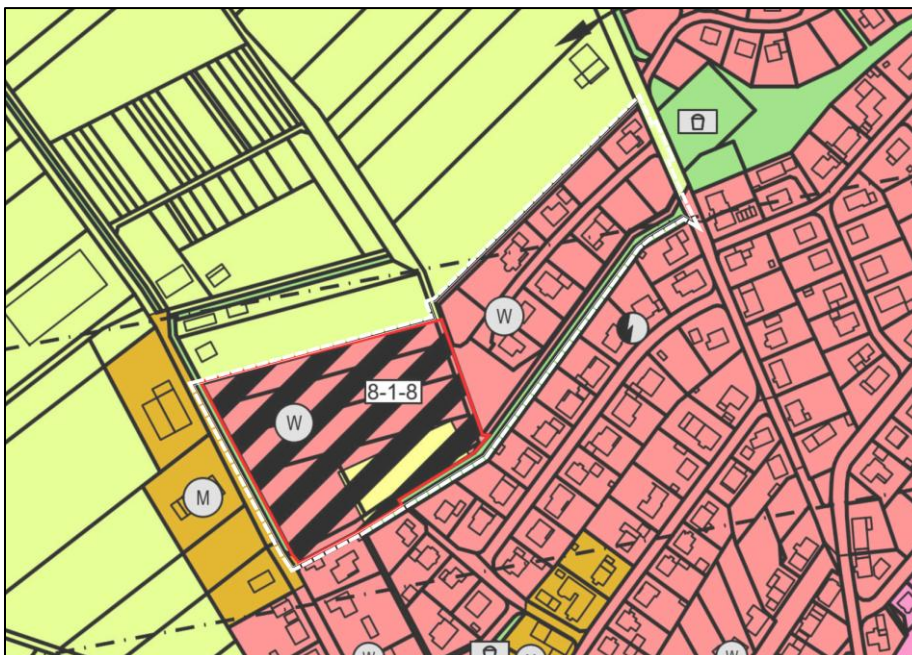
(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen, insbesondere da der Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht parzellenscharf ist. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Hier sind die als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche der Erweiterungsfläche derzeit noch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ nunmehr in einem regulären Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird, ist auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Ortsgemeinde Hof hat bereits einen entsprechenden Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Verbandsgemeinde Bad Marienberg ist dem Antrag gefolgt und hat die entsprechenden Flächen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Änderung befindet sich noch im Verfahren und stellt zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligungen das Plangebiet, wie in der nachfolgenden Abbildung gezeigt, vollständig als Wohnbauflächen dar.



Auszug aus der 8. Änderung des FNP der VG Bad Marienberg, hier: Stand der frühzeitigen Beteiligungen vom September 2025;

unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

Der Bebauungsplan bedarf aufgrund der Abweichung vom Flächennutzungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung, solange die 8. Änderung noch nicht wirksam ist. Die Genehmigung wird zu gegebener Zeit beantragt, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der östliche Teil des Plangebietes ist derzeit durch den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ überplant. Im Zuge der Umsetzung des Planes ergaben sich - insbesondere im Bereich der Flächen für die Regenrückhaltung - Änderungen, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanes nach sich ziehen.

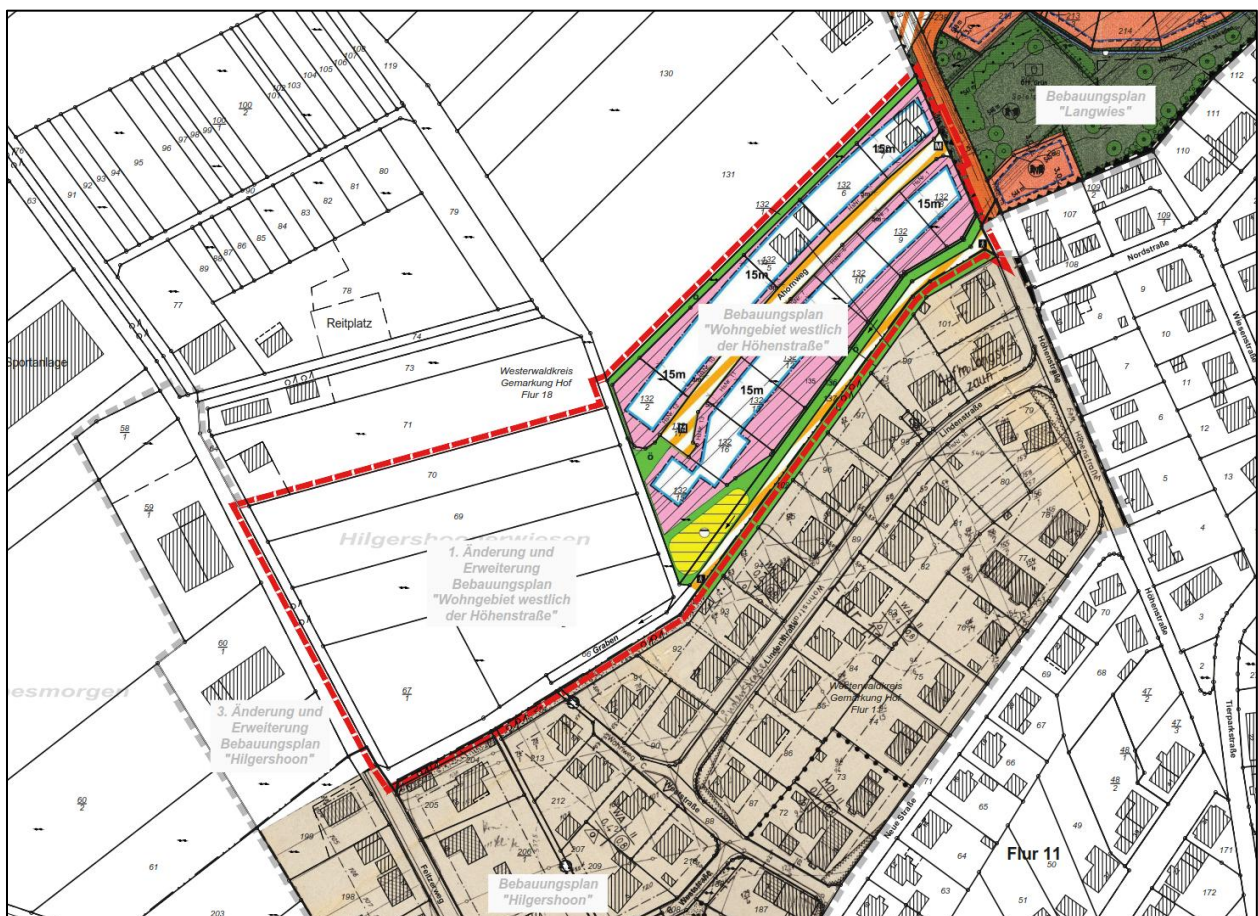
Der Erweiterungsbereich im Südwesten des Plangebietes ist derzeit unbeplant.

3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Südlich an den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hilgershoon“ und östlich der rechtskräftige Bebauungsplan „Langwies“ unmittelbar an das Plangebiet an.

Der angrenzende B-Plan „Hilgershoon“ befindet sich derzeit in der 3. Änderung und Erweiterung und wird zukünftig mit der Erweiterungsfläche auch südwestlich an den Planbereich „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ angrenzen.

Weitere angrenzende oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne sind in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet nicht vorhanden.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ und Abgrenzung der 1. Änderung und Erweiterung (rote Blockschrift) sowie der angrenzenden Bebauungspläne; unmaßstäblich, genordet; (Quelle: VG Bad Marienberg)

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

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB) zu berücksichtigen. 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 einzu-beziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zu-nächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschut-zes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen (Umweltprüfung). Da die im Ursprungsbebauungsplan aus-gewiesenen Wohnbauflächen (BA1) bereits vollständig bebaut sind und hierfür seinerzeit bereits Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden, betrachtet der vorliegende Fach-beitrag Naturschutz lediglich die Erweiterungsflächen (BA2). Die Kompensationsmaßnah-men für den BA1 und das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) wurden aus dem Ur-sprungsbebauungsplan bzw. Fachbeitrag Naturschutz zum RRB übernommen und in die Textfestsetzungen integriert.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bebauungsplan von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). In diesem Zuge wurde von der Oberen Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke in der durch das Landes-amt für Umwelt (LfU) durchgeführten Grünlandkartierung als FFH-Lebensraumtyp 6510: Magere Flachland-Mähwiese (Erhaltungszustand A) eingestuft wurde.

Nach § 15 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) ist es verboten, diese gesetzlich geschützten Biotope zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder de-ren charakterlichen Zustand zu verändern. Gleichermaßen findet sich eine Regelung in § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlun-gen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Auf-stellung des Bebauungsplans entschieden werden.

Die im Fachbeitrag Naturschutz erarbeitete Kompensationsplanung, insbesondere mit dem Schwerpunkt „Pauschalschutzgrünland“ wurde daher mit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) abgestimmt. Im Ergebnis ist nach deren Einschätzung festzustellen, dass eine funk-tionale Kompensation der Beeinträchtigungen des Pauschalschutzgrünlands (Feuchtwiesen im EHZ „A“) möglich ist. Eine Befreiung wurde bereits zum Beginn der Planung im Jahr 2021 in Aussicht gestellt. Dies bestätigte sich auch unter Berücksichtigung der nunmehr vorlie-genden konkreten Kompensationsplanung. Nach überschlägiger Einschätzung der ONB

kann daher durch den gegebenen räumlich-funktionalen Zusammenhang der Kompensationsplanung auch eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zugelassen werden.

Neben der Kompensation wurde das Erfordernis der Planung nachgewiesen und eine belastbare Alternativenprüfung dargestellt. Seitens der Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde auf Antrag geprüft, ob einer Ausnahme für die Inanspruchnahme der pauschal geschützten Grünlandbereiche zugelassen werden kann.

Nach Beteiligung der UNB und Beantragung der Ausnahmeregelung wurde mit Schreiben vom seitens der UNB die Ausnahme für die Inanspruchnahme der pauschal geschützten Grünlandbereiche erteilt.

Die für die Inanspruchnahme der geschützten Grünlandflächen benötigten Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Fachbeitrag Naturschutz wird 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 wurden in den Bebauungsplan übernommen.

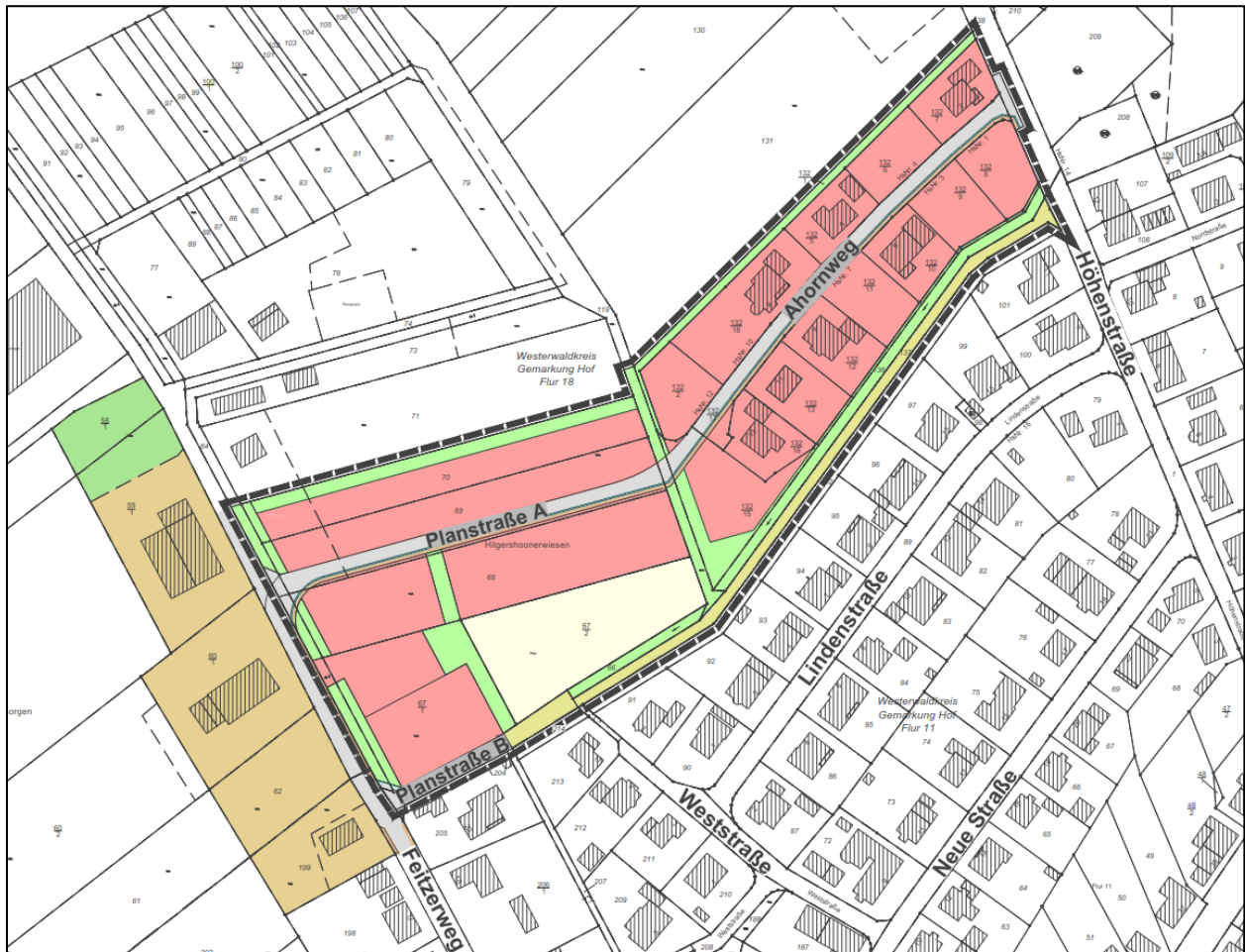
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten ist die Erstellung eines Fachbeitrages Artenschutz erforderlich, der ebenfalls Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan wird. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 kann für alle im Wirkraum des Projektes (1. Änderung und Erweiterung B-Plan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“, Ortsgemeinde Hof) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließungsstraße

Die innere Erschließung des Plangebiet erfolgt über den bereits bestehenden Ahornweg (Planstraße A) und dessen Verlängerung in westlicher Richtung. Die Planstraße A mündet im Osten in die Höhenstraße und im Westen in den Feitzerweg. Die drei westlich des Regenrückhaltebeckens angeordneten Wohnbaugrundstücke werden über den Feitzerweg bzw. über einen kurzen Stichweg (Planstraße B) erschlossen.



Auszug aus dem Erschließungskonzept; unmaßstäblich, genordet; (Quelle: Planeo Ingenieure GmbH)
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

Der Ahornweg ist bereits mit einer Breite von 7,00 m im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Verlängerung der Erschließungsstraße (Planstraße A) erhält ebenfalls eine Regebreite von 7,00 m. Der Ahornweg hat dann eine Länge von insgesamt ca. 350 m.

Durch Anbindung des Ahornweges an den Höhen- und Feitzerweg ist die Anlage einer Wendemöglichkeit entbehrlich geworden. Die im ersten Bauabschnitt durch Wegfall der Wendeanlage frei gewordene Fläche wird den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen.

Der am südlichen Plangebietsrand angeordnete, ca. 50 m lange Stichweg (Planstraße B) erhält eine Regelbreite von 6,50 m. In Verlängerung dieses Weges erfolgt auch eine Anbindung des Regenrückhaltebeckens.

3.6.2 Fußwegenetz

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft vom Höhenweg bis zum Feitzerweg ein bereits vorhandener Fußweg entlang einer öffentlichen Grünfläche. Dieser soll erhalten werden und wird daher im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die beiden Bauabschnitte werden durch eine öffentliche Grünfläche räumlich voneinander getrennt. Diese Grünfläche kann ebenfalls als fußläufige Verbindung zur freien Landschaft genutzt werden.

3.6.3 Wirtschaftswege

An der Grenze zwischen Bauabschnitt 1 und 2 wird zwischen Planstraße A und dem am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Fußweges eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in einer Breite von 4 m festgesetzt. Dieser Weg dient der Anbindung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und kann zudem als fußläufige Verbindung genutzt werden.

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. Die neu herzustellenden Schmutz- und Regenwasserleitungen werden überwiegend an die im ersten Abschnitt bereits vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Bei der Berechnung und Herstellung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wurden die Erweiterungsflächen bereits berücksichtigt.

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, jedoch wird das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Süden geneigten Gelände. Durch die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben am nördlichen Plangebietsrand kann das auf das Plangebiet einwirkende Außengebietswasser aufgenommen und Richtung Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

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

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Bad Marienberg vorzunehmen.

3.7.4 Energieversorgung

Im Plangebiet selbst sind keine Anlagen zur Energieversorgung vorhanden. Das Stromnetz der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) ist daher im Rahmen der Objektplanungen zu erweitern. Details dazu sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Westerwaldnetz GmbH hat mitgeteilt, dass keine weiteren Maßnahmen zur Gasversorgung vorgesehen sind. Mit der Einführung des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), besteht für alle Neubauten in Neubaugebieten seit dem 01.01.2024 die Verpflichtung, den Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Eine Ver-

sorgung des Plangebietes mit Gas ist daher auch nicht zweckdienlich. Die Wärmeversorgung im Plangebiet kann anderweitig sichergestellt werden.

3.7.5 Telekommunikationslinien

Im Bereich der „Planstraße B“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Die Leitungen sind durch die Festsetzung der Planstraße als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert. Sofern im Rahmen der Erschließungsmaßnahme Kabeltrassen tangiert werden, sind entsprechende Abstimmungen mit der Versorgungsträgerin frühzeitig vorzunehmen.

3.8 Altlasten

Ausweislich des Bodenschutzkatasters haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

3.9 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht verzeichnet.

3.10 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3.11 Gewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.12 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.13 Starkregenereignisse

Nach den momentan vorliegenden Erkenntnissen ist das Plangebiet durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden und sind zum vorgesehenen Graben gerichtet. Es wird empfohlen, die oberflächlichen Abflussverhältnisse nach einem Starkregenereignis zu prüfen und ggf. bei der Planung der Niederschlagswasser-Entwässerung zu berücksichtigen.

Durch die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben am nördlichen Plangebietsrand kann das auf das Plangebiet einwirkende Außengebietswasser aufgenommen und in Richtung Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten und der Abflusskonzentrationen wurde auch bereits eine öffentliche Grünfläche zwischen Planstraße A und Ahornweg in der Planung berücksichtigt, die anfallendes Oberflächenwasser unmittelbar in Richtung des Regenrückhaltebeckens ableitet. Auch der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Graben zwischen der südöstlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung Lindenstraße soll etwaigen Starkregenereignissen vor-

beugen und eine Abflusskonzentration in die Ortslage verhindern. Die gesamte Ortslage Hof ist durch Starkregenereignisse gefährdet. Eine Standortalternative würde das Risiko für die vorhandene und künftige Wohnbebauung nicht verringern.

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (s. Textziffer II. 1.) soll eine zusätzliche Flächenversiegelung minimiert und damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet aufrechterhalten werden. Durch zusätzliche Hinweise (Nrn. III.3 bis III.6) in den Textfestsetzungen wird nochmals explizit auf die Umsetzung zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung verwiesen. Dadurch sollen die künftigen Eigentümer insbesondere dafür sensibilisiert werden, dass gem. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bereits eine Verpflichtung für die Privatpersonen besteht, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Insbesondere die Grundstücke im Übergangsbereich von Bauabschnitt 1 zu Bauabschnitt 2 wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Belange des Starkregen- und Hochwasserschutzes wurden insofern bereits in angemessener Weise auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Belange der Starkregen- und Hochwasservorsorge ebenfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft jedoch die nachfolgende Planungsebene.

3.14 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 oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3.15 Landwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. In der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist ein Großteil der Flächen für die Wohnbebauung schon seit einiger Zeit an dieser Stelle vorgesehen. Durch den relativ geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

3.16 Bergbauliche Belange

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung liegen teilweise die auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Hermannszeche I“ und „Kohlensegen I“. Zudem wird der Geltungsbereich von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Zufriedenheit“ überdeckt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erkenntnisse über die letzten Eigentümerinnen vorliegen. Aktuell findet kein Bergbau unter Bergaufsicht statt.

Zwar liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) keine konkreten Informationen zu Schächten oder Stollen im Plangebiet vor, es bestehen jedoch Hinweise darauf, dass in der Ortslage Hof an mehreren Stellen bergbauliche Aktivitäten stattfanden.

Eine Auswirkung des ehemals erfolgten Bergbaus auf die Tagesoberfläche im Plangebiet kann insofern nicht ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung des Konfliktbewältigungsgrundsatzes, wonach die vom Plan ausgelösten Konflikte auch vom Plan zu lösen sind, wurde bereits im Planungsstadium der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Das damalige Untersuchungsgebiet deckt den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ ab. Das Ergebnis des Gutachtens zeigte, dass davon ausgegangen werden kann, dass im Untersuchungsbereich Einwirkungen eines tages- oder oberflächennahen, untertägigen Braunkohleabbaus auf die Geländeoberfläche ausgeschlossen werden kann.

3.17 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

3.18 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind die „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu berücksichtigen.

Für Verkehrslärm sind generell die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten, die nicht als Grenzwerte, sondern vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den „Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet bei 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Davon kann bei der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes jedoch nicht ausgegangen werden. Es sind keine über das übliche Maß hinausgehende Verkehrs- und dadurch Lärmbelastungen zu erwarten, insbesondere da die B 414 Luftlinie in ca. 595 m Entfernung zur südlichen Plangebietsgrenze liegt. Auch die K 34 liegt ca. 430 m vom Plangebiet entfernt und wird darüber hinaus durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Die vorhandene Wohnbebauung liegt bereits deutlich näher zu den o.g. überörtlichen Straßen als die geplante Wohnbebauung. Auch der südwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Bestandsbebauung Feitzerweg abgeschirmt, sodass eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgrund von Straßenverkehrslärm ist insofern nicht erforderlich.

3.19 Wasserhaushalt

Gemäß Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 (*Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers*) müssen bei städtebaulichen Neuerschließungen die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ziele schon zu Beginn städtebaulicher Planungen als Randbedingungen und Anforderungen in die Planung eingebracht werden.

Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustandes möglichst nahekommen. Zielsetzung ist daher der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts und in Zusammenhang damit die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen, um die oberirdischen Fließgewässer entsprechend zu entlasten.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Verfahrens eine entsprechende Wasserhaushaltsbilanz aufgestellt. Bei der Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wurde der in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ als Wohnbauflächen festgesetzte Bereich (Geltungsbereich A, 2. Bauabschnitt) mit den zugehörigen Erschließungsstraßen als Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt. Die Wasserhaushaltsbilanz ist der Planbegründung als Anlage beigelegt.

Die Wasserhaushaltsbilanz beinhaltet die Ermittlung des Referenzzustandes und prüft die Auswirkungen der vorliegenden Planungs-Variante auf den natürlichen Wasserhaushalt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen.

Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die späteren Flächenbefestigungen und deren Aufteilung bei der Bebauungsaufstellung aufgrund der vielfältig möglichen Nutzungen nicht sicher prognostiziert werden. Bei den durchgeführten Berechnungen wurden in der Planungs-Variante daher von Annahmen ausgegangen, die aus vergleichbaren Baugebieten, insbesondere aus den im ersten Bauabschnitt bereit realisierten Bauvorhaben, abgeleitet wurden.

Da die Parameter Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung durch die auf den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhenden Annahmen im Ergebnis bereits

eine vertretbare Abweichung gegenüber dem Referenzzustand aufweisen, wurde auf die Untersuchung weiterer Planungsvarianten verzichtet.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die geplante Erweiterung des Baugebietes zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts führen wird.

Um den Belang des Schutzgutes Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) zu berücksichtigen und um die Wasserhaushaltsbilanz zu verbessern, wurden Festsetzungsempfehlungen im Bebauungsplan getroffen. Dies betrifft insbesondere die wasserdurchlässige Flächenbefestigung, die Speicherung und Nutzung von Regenwasser und die Anlage von Gründächern.

Die Regenwassersammlung und Nutzung für Bewässerungszwecke der Vegetationsflächen verbessert die Verdunstungsrate. Eine verbindliche Festsetzung zum Einbau von Zisternen und der Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Vegetation kann jedoch aufgrund des erforderlichen bodenrechtlichen Bezugs nicht erfolgen. Es wird daher die bereits in den Textfestsetzungen als Hinweis vorhandene Formulierung zur Nutzung des Regenwassers beibehalten.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO kann die Gemeinde durch Satzung auch die Begrünung baulicher Anlagen regeln. Die Festsetzung kann jedoch auch als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden. Eine Dachbegrünung trägt zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima bei. Dachbegrünungen haben eine Pufferwirkung beim Regenwasserabfluss und bieten Lebensraum, insbesondere für Insekten und Spinnentiere und sind somit auch wieder Nahrungsgrundlage für andere Tierarten. Andererseits können die Festsetzungen auf potenziell Ansiedlungswillige abschreckend wirken, Mehrinvestitionen sind unvermeidbar. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen am Klimaschutz und den privaten Interessen an der im Grundgesetz verankerten Baufreiheit, wurde bereits ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen (vgl. Textfestsetzungen Textziffer III.3 und III.6.), mit dem eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen wird. Auf eine verbindliche Festsetzung wird aufgrund der ungleichgelagerten Einschränkungen in Bezug auf den unmittelbar angrenzenden Bestand des Ursprungsbebauungsplanes verzichtet.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sollte Augenmerk darauf gelegt werden, das konkrete Bauvorhaben durch Erhöhung der Verdunstung, Nutzung der Versickerung und Reduzierung der Abflüsse an den Klimawandel angepasst werden.

Dabei gibt die nachfolgende Tabelle einen Überblick über weitere Maßnahmen, die vom privaten Bauherren angewendet werden können, um die Wasserhaushaltsbilanz auf dem eigenen Grundstück zu verbessern.

Maßnahme	Eignung zur			Regelwerk
	Minderung des Direktabflusses	Erhöhung der Grundwasserneubildung	Erhöhung der Verdunstung	
Rückbau undurchlässiger Flächen	++	++	+	
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	+	+	+	M VV (FGSV-Nr. 947)
Begrünung von				
– Freiflächen	++	+	++	FLL (2018c)
– Dachflächen extensiv	+	–	+	FLL (2018a)
– intensiv	++	–	++	
– Gebäudefassaden	o	o	++	FLL (2018b)
Bäume, Großgehölze	o	o	++	FLL (2015b)
Niederschlagswasser- versickerung	++	++	+	DWA-A 138
– oberirdisch	++	++	–	
– unterirdisch				
Regenwassernutzung				
– als Betriebswasser	++	–	–	DIN 1989, alle Teile
– für Bewässerung	+	o	++	
Offene Wasserfläche	o	–	+	
Rückhaltung ohne Dauerstau	o	–	o	DWA-A 117
ANMERKUNGEN				
++ sehr gut geeignet + gut geeignet o wenig geeignet – nicht geeignet				

Wirksamkeit von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Hinblick auf den Wasserhaushalt; entnommen aus Merkblatt DWA-M 102-4, Tabelle 3

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 Hof zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Ortsgemeinderat für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ und die Erweiterung im Anschluss an das bereits bestehenden Baugebiet beschlossen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden.

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 in Anlehnung an die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen 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 zuläs-

sig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht zugelassen. Zudem werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen ist im Plangebiet kein Bedarf gegeben. Außerdem wären Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

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

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

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 0,4 festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze des in der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Orientierungsmaßes nicht überschritten.

Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 zulässig. Das Maß ergibt sich in der Regel aus der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mitzurechnen. Unter Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese zulässige Grundflächenzahl 2 [GRZ²] mit den entsprechenden Nutzungen bis zu einer GRZ² von 0,6 überschritten werden darf, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an der benachbarten Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“. Hier ist in den angrenzenden Baugebieten eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorhanden, sodass die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet ebenfalls auf maximal zwei Vollgeschosse [II] beschränkt wird.

Gebäudehöhe

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.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Geländesituation soll die einzuhaltende absolute Gebäudehöhe als städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben werden.

Da der erste Bauabschnitt bereits überwiegend bebaut ist, werden die Höhenfestsetzungen im Ordnungsbereich WA1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Demnach wird für die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen die Traufhöhe [TH] mit maximal 6,50 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Gebäudemitte festgesetzt.

Für den Erweiterungsbereich werden die Bauflächen aufgrund der Geländesituation in vier weitere Ordnungsbereiche WA2a bis WA2d eingeteilt. Unter Berücksichtigung der Geländesituation wird die maximale Gebäudehöhe [max. GH] als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNN] festgesetzt und damit eine städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben. Auf Grundlage der Topografie, des Straßenniveaus und der Umgebungsbebauung wurde die Höhen in Meter über Normalhöhennull ermittelt. Hieraus resultiert auch die Untergliederung der Wohnbauflächen WA2 in die Ordnungsbereiche a bis d. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Ordnungsbereich WA2 wurde zudem zwischen geneigten Dächern größer 15° und Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flach-geneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung unterschieden.

Als oberster Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika festgesetzt.

Durch Solarmodule/Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung sind geringfügige Überschreitungen zulässig.

4.2.3 Bauweise

Unter Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ wird auch im Änderungs- und Erweiterungsbereich die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Im bereits bestehenden Ordnungsbereich WA1 sind nur Einzelhäuser [EH] zulässig.

Um im Plangebiet auch die Möglichkeit zu geben, Doppelhäuser errichten zu können, werden in den Ordnungsbereichen WA2a bis WA2d neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen ermöglichen den zukünftigen Bauwilligen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken.

Aufgrund der geringen Tiefe der bergseitigen Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt wurden die Baugrenzen hier in einem 3-m-Abstand zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die talseitigen Baugrenzen sind 5 m vom Rand der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Dies entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen im Erweiterungsbereich wurden so gewählt, dass sie die üblichen Abstände von 3 m zu den Nachbargrenzen bzw. 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

4.2.5 Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude beschränkt werden. 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.

Im Ordnungsbereich WA1 sollen lediglich Einfamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Hier werden pro Gebäude maximal zwei Wohnungen [2 Wo] zugelassen.

Da aufgrund fehlender Alternativen nach Erschließung der Erweiterungsfläche für die Ortsgemeinde Hof in absehbarer Zeit vermutlich keine neuen Bauflächen mehr generiert werden können, hat der Ortsgemeinderat entschieden, für den zweiten Bauabschnitt (WA2) auch Einzelhäuser mit drei Wohnungen [3 Wo] zuzulassen. Die Anzahl der Wohnungen für Doppelhäuser wird auf zwei Wohnungen [2 Wo] pro Gebäude (Doppelhaushälfte) beschränkt.

Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen ist nicht gewünscht. 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.

4.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Dazu gehören Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz des Oberbodens (Vermeidungsmaßnahmen).

Zudem werden die für die Kompensation der Eingriffe notwendigen Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen den bereits für die Bestandbebauung des 1. Bauabschnittes (Ursprungsbebauungsplan) und dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken festgesetzten Maßnahmen sowie den Maßnahmen für die Erweiterungsfläche.

Inhaltlich handelt es sich bei den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen um die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie um die Entwicklung von Grünlandflächen.

Außerdem werden für den Erweiterungsbereich zwei Kompensationsflächen festgesetzt, für die die Umwandlung von Fichtenforstflächen in lichte Erlensumpfwälder vorgesehen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches A werden zudem Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt, die die naturnahe Gestaltung der zentralen, öffentlichen Grünfläche, die naturnahe Gestaltung der Gräben im öffentlichen Grün sowie den Erhalt einer bestehenden Baum- und Strauchhecke zum Ziel haben.

4.2.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Plangebiet 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 bereits vorhandenen, auch 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.

4.2.8 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information in der Begründung noch einmal aufgeführt.

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ zur Beachtung der 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 Bau-

grundes 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.

Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes und zur Sensibilisierung zu einem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen.

Empfehlungen zur Oberflächenbefestigung

Unter Beachtung der in § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel und zum Grundwasserschutz wird empfohlen, auf den Baugrundstücken nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden.

Hinweise zu Starkregenereignisse

Nach den momentan vorliegenden Erkenntnissen ist das Plangebiet durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden und sind zum vorgesehenen Graben gerichtet. Auf die einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes wird explizit hingewiesen, um ein Risiko zu minimieren und insbesondere die künftigen Bauherren zu sensibilisieren.

Empfehlungen zur Dachbegrünung

Um die in Art. 14 GG verankerte Baufreiheit nicht zu stark zu beeinträchtigen, wurde keine verbindliche Festsetzung zur Umsetzung einer Dachbegrünung aufgenommen. Gleichwohl soll mit der vorliegenden Bauleitplanung den Anforderungen und Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sodass in den Festsetzungen explizit auf die Möglichkeit und die Vorteile einer Dachbegrünung hingewiesen wird.

Empfehlung zur Nutzung von erneuerbaren Energien

Auch bei der Umsetzung bzw. Nutzung von erneuerbaren Energien wurde auf eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Dies insbesondere aufgrund der bereits bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen zur Umsetzung in Neubauten. Der Hinweis soll künftige Bauherren nochmals explizit zur Realisierung anregen.

Empfehlungen für aktive und passive Solarenergienutzung

Es wird empfohlen, das Gebäude, die Gebäudeöffnungen und seine Hauptnutzungen so zu gestalten und anzuordnen, dass in der Heizperiode im Herbst-Winter-Frühjahr möglichst viel Sonnenwärme durch die Fenster ins Haus geleitet und dort durch Rückstrahlung von den Bauteiloberflächen als Wärme genutzt werden kann. Dies trägt zur solaren Optimierung der Gebäude bei. Eine optimierte Gebäudeausrichtung kann zu einem guten Wohnklima und zu einem reduzierten Heizbedarf beitragen.

Hinweise zum Geologiedatengesetz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist auf die einschlägigen Bestimmungen des Geologiedatengesetzes hin, die im Planvollzug entsprechend zu beachten sind.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend bereits durch Bebauung geprägt. Im Bereich der derzeit unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Bauflächen genutzt werden können.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Wohnbauflächen im Änderungsbereich (erster Bauabschnitt) befinden sich bereits überwiegend in Privatbesitz. Hier sind durch den Wegfall der Wendeanlage lediglich am Flurstück der Erschließungsstraße und den angrenzenden Wohnbaugrundstücken noch Korrekturen im Kataster vorzunehmen.

Der Erweiterungsbereich befindet sich schon größtenteils im Eigentum der Ortsgemeinde Hof. Es wird in diesem Teil des Bebauungsplanes eine freiwillige Bodenordnung mit den verbliebenen Privateigentümern angestrebt. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt dann auf Grundlage des Bebauungsplanes.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich A	Fläche in m²	Gesamtfläche Bauabschnitt	%-Anteil an der Gesamtfläche
<u>Bauabschnitt 1 (Bestand)</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.005 m²		70,71%
Verkehrsflächen Planstraße A	1.430 m²		10,11%
Fußweg am südl. Plangebietsrand	805 m²		5,69%
Öffentliche Grünflächen	1.910 m²		13,50%
Grabensystem nördl. Grenze 600 m²			
Grabensystem südl. Grenze 1.310 m²			
Gesamt BA1		14.150 m²	100,00%
<u>Bauabschnitt 2 (Erweiterungsfläche)</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.815 m²		67,27%
Verkehrsflächen	1.590 m²		10,90%
Planstraße A 1.235 m²			
Planstraße B 355 m²			
Fußweg am südl. Plangebietsrand (Bestand)	300 m²		2,06%
Wirtschaftswege	330 m²		2,26%
Wirt.weg zw. Planstr. A und RRB 215 m²			
Wirt.weg zw. Planstr. B und RRB (Bestand) 115 m²			
Öffentliche Grünflächen	2.555 m²		17,51%
Grabensystem nördl. Grenze 910 m²			
Grabensystem südl. Grenze 335 m²			
Erhalt westl. Grenze 700 m²			
Grünfläche mit Einzelbäume 610 m²			
Gesamt BA2		14.590 m²	100,00%
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB, Bestand)		2.795 m²	
Gesamtfläche		31.535 m²	

Kompensationsflächen				Fläche in m²	
Geltungsbereiche B 1 bis B4 [Kompensationsflächen für BA 1]					
Geltungsbereich B1	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 101	E1.1		4.041 m²	
Geltungsbereich B2	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 59	E1.2		5.649 m²	
Geltungsbereich B3	Gem. Hof, Fl. 18, Flst. 200	E1.3		4.638 m²	
Geltungsbereich B4	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 20tlw. Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 21tlw.	E1.4		15.165 m²	
Gesamtfläche Geltungsbereich B					29.493 m²
Geltungsbereich C [Kompensationsflächen für RRB]					
Geltungsbereich C	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 69	E2.2		6.234 m²	
	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 70 tlw.	E2.2		2.166 m²	
Gesamtfläche Geltungsbereich C					8.400 m²
Geltungsbereiche D 1 bis D7 [Kompensationsflächen für BA 2]					
Geltungsbereich D1	Gem. Hof, Fl. 18, Flst. 36	E3.1		7.056 m²	
Geltungsbereich D2	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 21 tlw.	E3.2		7.500 m²	
Geltungsbereich D3	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 51/1	E3.3		6.240 m²	
Geltungsbereich D4	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 4	E3.4		2.094 m²	
Geltungsbereich D5	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 34	E3.5		2.882 m²	
Geltungsbereich D6	Gem. Hof, Fl. 15, Flst. 96 tlw.	E3.7		12.685 m²	
Geltungsbereich D7	Gem. Hof, Fl. 15, Flst. 85 tlw.	E3.8		6.504 m²	
Geltungsbereich C tlw.	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 70 tlw.	E3.6		3.628 m²	
Gesamtfläche Geltungsbereich D					48.589 m²
Gesamtfläche					86.482 m²

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. 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
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. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)

7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, Juli 2026

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