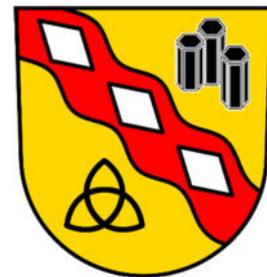


Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Im Boden"



der Ortsgemeinde Kausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain
Ortsgemeinde: Kausen
Gemarkung: Kausen
Flur: 10

Planfassung für die Verfahren nach § 13b, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: November 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Kausen		
Gemarkung:	Kausen	Flur:	10

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.4.3 Flächennutzungsplan	9
1.4.4 Schutzgebiete	10
1.4.5 Straßenplanungen	10
1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes	10
1.4.7 Geologische Vorbelastungen.....	11
1.4.8 Denkmalschutz	11
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	12
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	12
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	12
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	12
2 Darlegung der Planinhalte	13
2.1 Städtebauliche Planungsziele.....	13
2.2 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes	13
2.3 Geplante Art der Nutzung	14
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	14
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	15
2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	15
2.8 Gestalterische Festsetzungen	16
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	17
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	17
2.11 Hinweise	17
3 Belange des Naturschutzes	18
3.1 Einleitung	18
3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	18
3.3 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	18
3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	20
3.5 Wasserhaushalt und Boden.....	21
3.6 Klima und Luft.....	21
3.7 Landschaftsbild und Kulturgüter	22
3.8 Fazit	22
4 Auswirkungen der Planung	24
4.1 Flächenbilanz.....	24
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	24
4.3 Kostenschätzung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abbildung 5:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Betzdprf-Gebhardshain	9
Abbildung 6:	Starkregen	10
Abbildung 7:	Blick auf das Plangebiet von Nord nach Süd von Ost nach West	12
Abbildung 8	Wiesenflächen (Rechts) und Lagerfläche (links) innerhalb des Plangebietes.....	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	24

Anlagen:

- Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Stand September 2021
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG, Stand November 2021

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Wohnbebauung, im Osten und Süden durch Weideflächen und im Westen durch Waldbestand.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 2,1 ha und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Maßstab: ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Maßstab: ca. 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Das Baugebiet „Im Boden“ wird nach der vorliegenden Planung über 15.139 m² Wohngebietsfläche verfügen. Um eine möglichst gute Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt daher $15.139 \text{ m}^2 \times 0,4 = 6.056 \text{ m}^2$ und liegt unter 10.000 m². Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein Wohngebiet handeln; auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Daher werden bei der Festsetzung der Art der Nutzung die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Norden an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden, Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan werden allerdings Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (beachte: hier UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)). Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 74 UVPG wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis wird es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 275 m im Süden (FFH-Gebiet Sieg). Ca. 950 m östlich liegt das Vogelschutzgebiet Westerwald. Aufgrund der Entfernungen liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich nicht in der Nähe, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Hinsichtlich der **zeitlichen Voraussetzung** zur Anwendung des § 13b BauGB werden die wesentlichen Verfahrensschritte nach § 13b (neu), d.h. die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB nach dem 31.12.2021 durchgeführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsreglung erforderlich.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	09.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.05.2019
Billigung des Vorentwurfs	11.05.2021
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Billigung des Entwurfs	
Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die weiteren Daten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Kausen hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Boden“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten

Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist die Ortsgemeinde bemüht möglichst viele Grundstücke im Vorfeld zu erwerben.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV 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.

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 beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht 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.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Kausen in seiner Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Boden“ aufzustellen.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

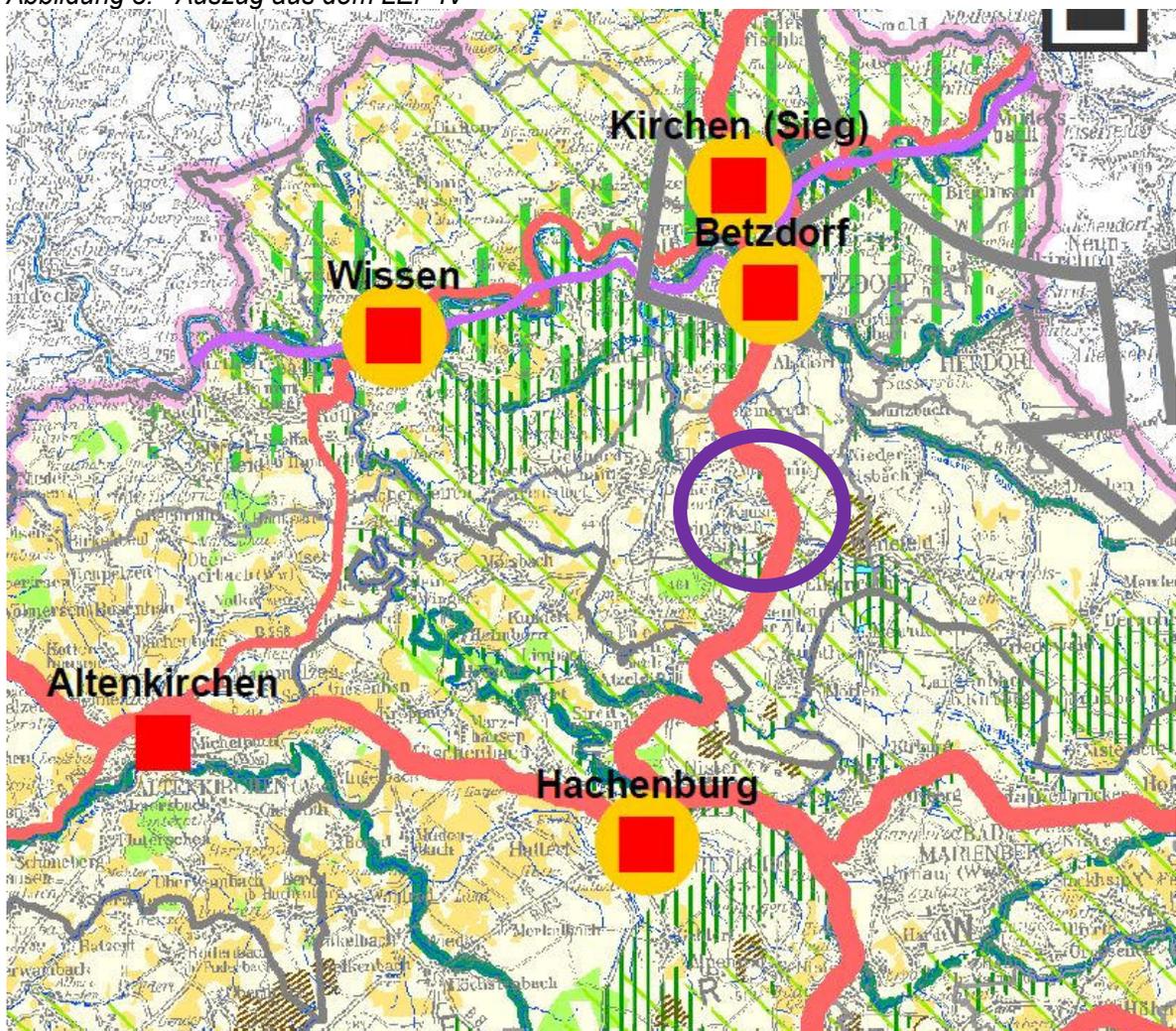
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Ortsgemeinde Kausen liegt innerhalb eines mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren mit den Mittelzentren Kirchen, Betzdorf und Wissen. Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus sowie an einer großräumigen Verbindung des funktionalen Verkehrsnetzes

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

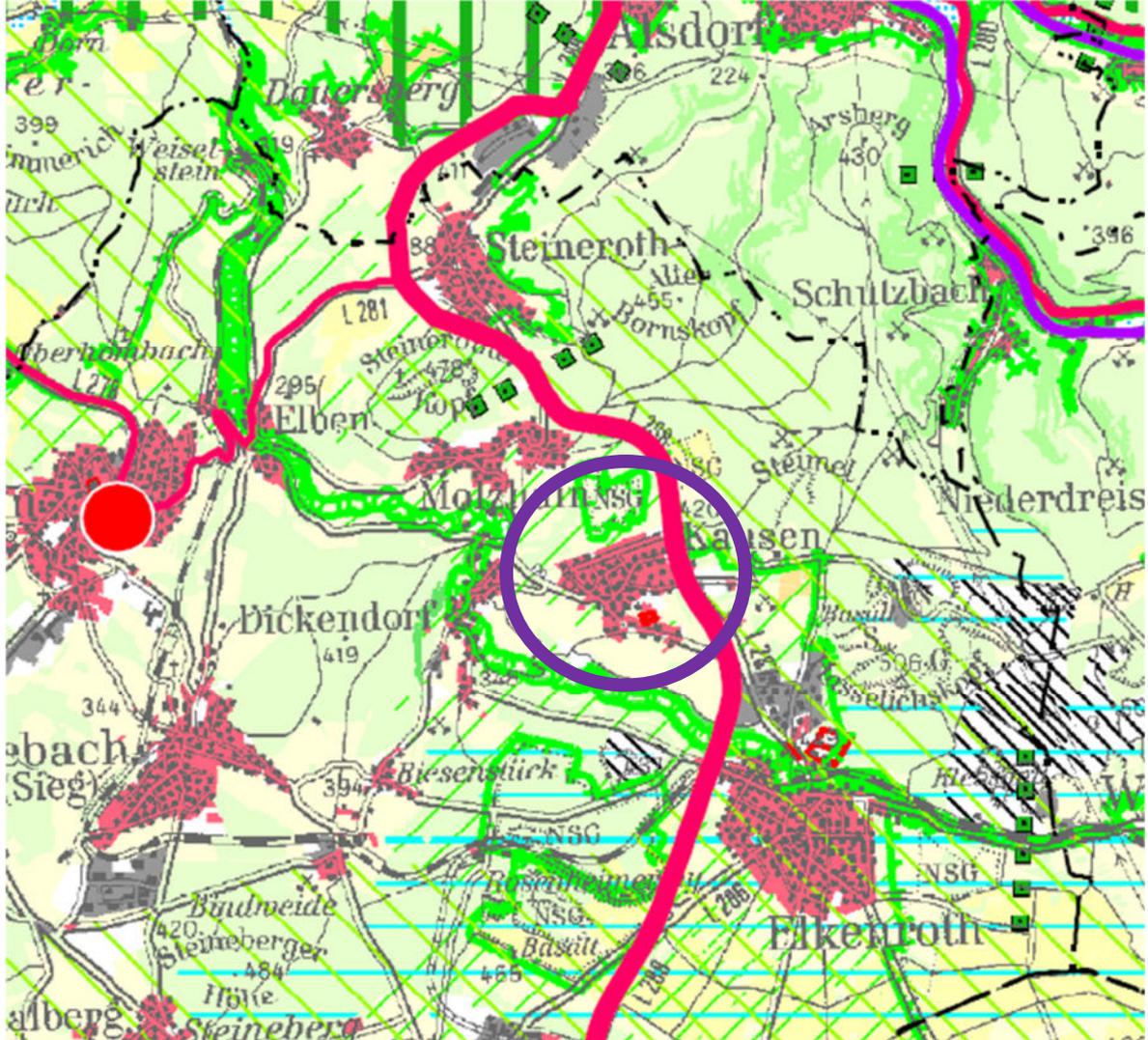


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Kausen und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet nicht mit Kennzeichnungen überlagert (weiße Fläche).

Für die Ortsgemeinde Kausen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Lage an großräumiger Straßenverbindung
- Lage an regionaler Busverbindung
- Lage an regionalem Radwegenetz

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

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. Eine Bedarfsberechnung ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Kausen nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 25 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen deutlich mehr Anfragen nach Grundstücken vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Kausen haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 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 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshein durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage in Vorbehalts- oder Vorranggebieten nach RROP

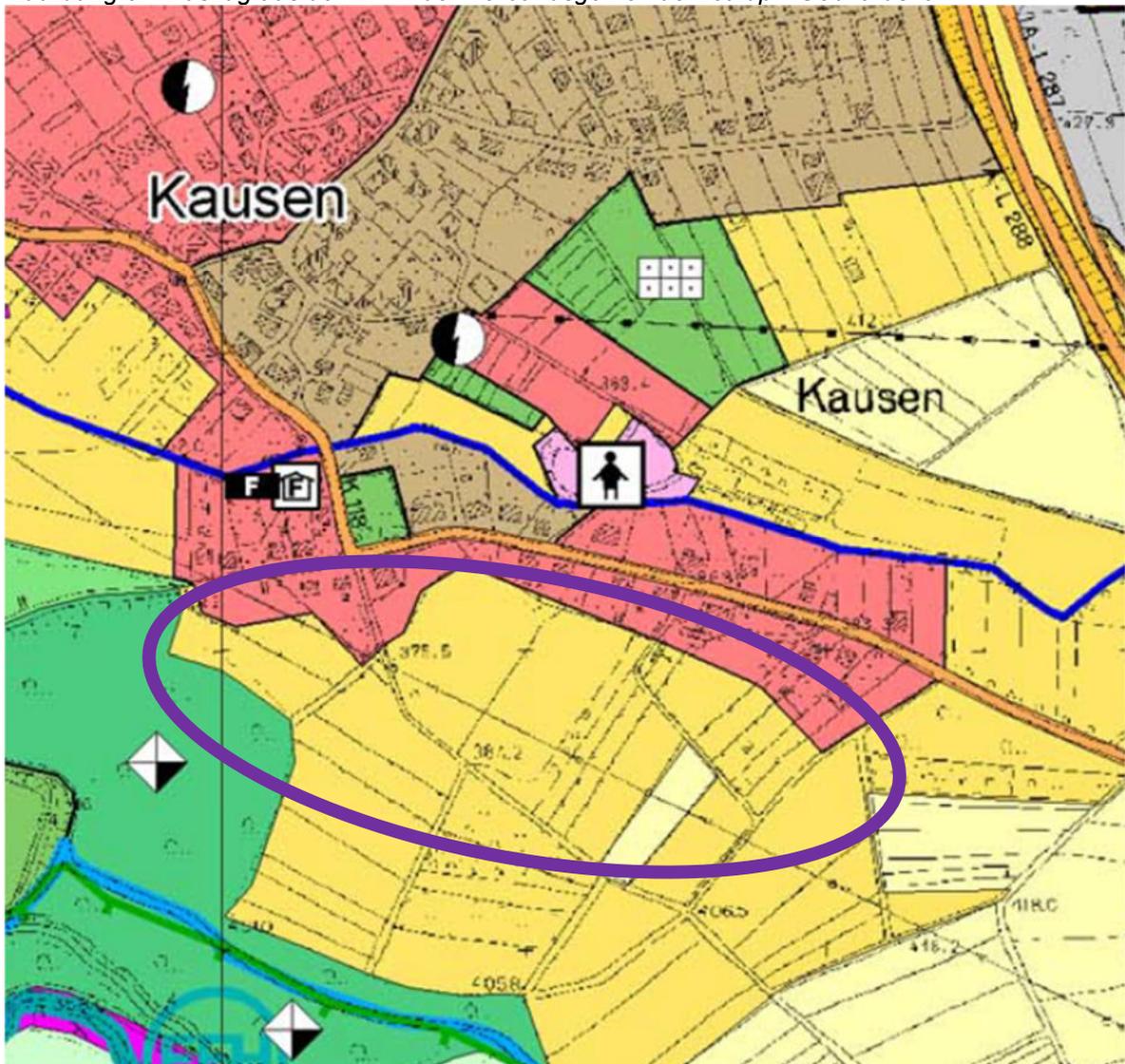
Das Plangebietes liegt weder in Vorrang- noch in Vorbehaltsgebieten des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Die Fläche für die Ortserweiterung ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „landwirtschaftliche Fläche mit extensiver Grünlandnutzung“ dargestellt.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Boden“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist daher zu berichtigen. Die Anpassung, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden könnte, ist planbar, da in der Ortsgemeinde der entsprechende Bedarf an Wohnbaufläche vorliegt (siehe Kapitel 1.3 und 1.4.3).

Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain



(ohne Maßstab)

1.4.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer, Mineralwassereinzugsgebiete, Trinkwasser- oder sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. In einer Entfernung von 130 m im Norden verläuft der „Bach von Kauserstruth, 240 m entfernt im Süden fließt der Elbbach (beide Gewässer 3. Ordnung).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 275 m im Süden (FFH-Gebiet Sieg). Ca. 950 m östlich liegt das Vogelschutzgebiet Westerwald. Die Naturschutzgebiete „Im Seifenwald“ und „Lindians Seifen“ liegen etwa 750 m entfernt im Norden und Süden. Das Landschaftsschutzgebiet „Steinerother Kopf“ befindet sich 1,7 km entfernt im Norden. Naturparke liegen nicht in der Nähe.

1.4.6 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

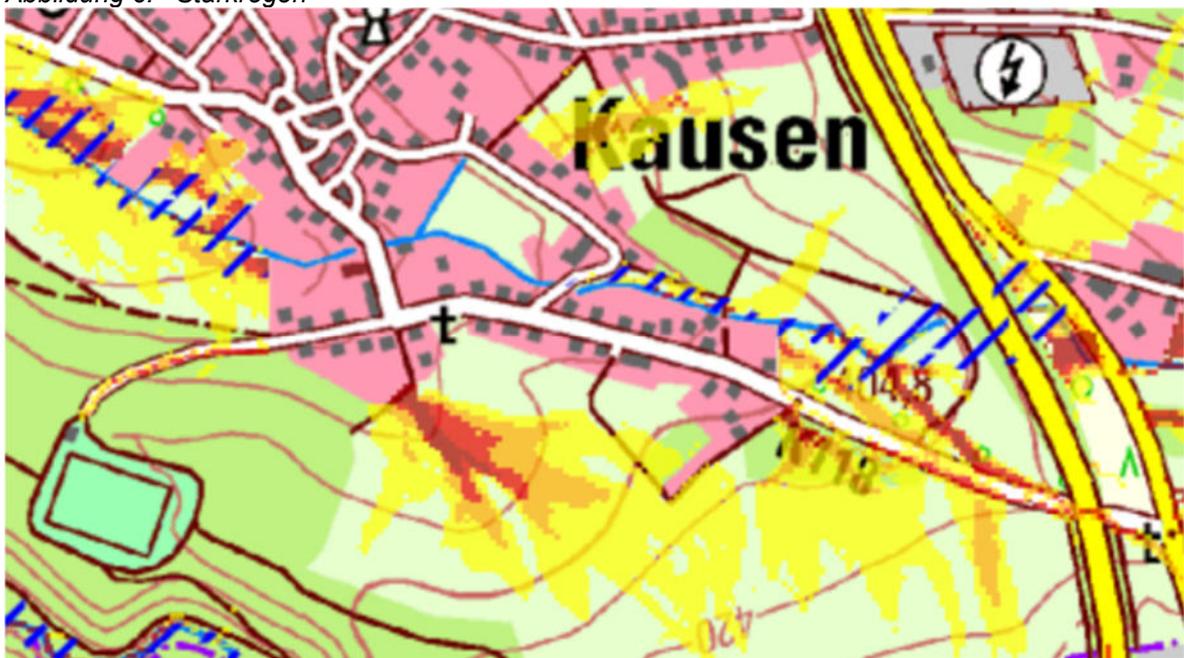
Die Erschließung des Plangebietes kann über einen Anschluss an die Austraße erfolgen.

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

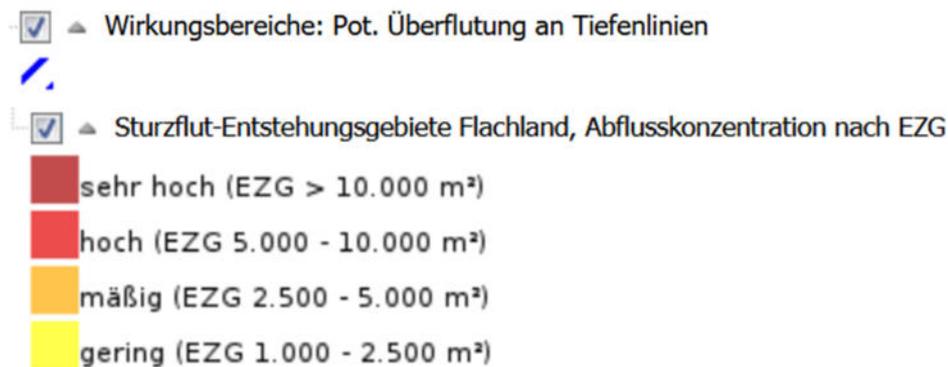
Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bzw. über eine Verlängerung dieser vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Abbildung 6: Starkregen



(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, letzter Aufruf 18.11.2021, ohne Maßstab)



Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, liegt der südwestliche Teil des Plangebietes im Sturzflut-Entstehungsgebiet mit einer mäßigen Abflusskonzentration. Im Bereich der geplanten Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung steigt die Abflusskonzentration auf hoch. Der übrige Rand des Plangebiets in Richtung Außengebiet wird umgeben von einem Sturzflut-Entstehungsgebiet mit geringer Abflusskonzentration. Wirkungsbereich für potenzielle Überflutungen an Tiefenlinien befinden sich nicht im oder am Rand des Plangebietes. Inwiefern ein kontrollierter Umgang mit Außengebietswasser erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren in der Fachplanung zu prüfen.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht; das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0¹.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor. Das Gebiet kollidiert nicht mit Fläche für die Rohstoffsicherung.

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 43,2 kBq/m³ und das Radonpotential bei 27,6².

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Umgebung. Fundstellen von Bodendenkmälern sind zurzeit nicht bekannt.

¹ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 18.11.2021

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 18.11.2021
Empfehlung des Landesamtes für Umwelt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet liegt etwa 400 m von der L 288 und ca. 15 m von der K 118 entfernt. Laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz mit Straßenverkehrszählungen 2015 fahren 556 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 4 % über die K 118. Aufgrund des Verlaufs der K 118 durch die Ortslage mit der entsprechenden Geschwindigkeitsbegrenzung, der geringen Verkehrsbelastung und der zwischenliegenden Bebauung ist bei der Kreisstraße nicht von Beeinträchtigungen der Wohnqualität auszugehen.

Die L 288 ist mit 4.164 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 7 % südlich der Einmündung der K 118 auf die L 288 bzw. mit 4.231 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 5 % nördlich der Einmündung der K 118 auf die L 288 befahren. Zur Landesstraße beträgt der Abstand allerdings rund 400 m und die Landesstraße liegt zwischen 10 m und 30 m höher als das Plangebiet. Daher ist auch von der Landesstraße ausgehend nicht mit Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu rechnen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 30 m auf einer Strecke von 300 m. Das entspricht einem Gefälle von 10 %. Abgesehen von einem Unterstand und kleinen Lagerflächen, befindet sich kein baulicher Bestand im Plangebiet.

Abbildung 7: *Blick auf das Plangebiet
von Nord nach Süd*



von Ost nach West



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privateigentum.

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Süden erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde möglichst kostenneutral sein.

2.2 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes

verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden an die Austraße angeschlossen, im Süden wird der vorhandene Wirtschaftsweg auf 6 m verbreitert, so dass die Möglichkeit einer Erweiterung des Plangebietes für künftige Generationen verbleibt. Im Anschlussbereich an die Austraße befindet sich bereits ein Wirtschaftsweg. Die innere Erschließung erfolgt als Stichstraße mit Wendeanlage und nimmt dabei Rücksicht auf die Topographie, um das Schmutz- und Niederschlagswasser vollständig talwärts leiten zu können. Die Straßenbreite wird mit 5,5 m geplant, um auch Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Im Osten ist eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden angedacht.

Durch die geplante Erschließung können Grundstücke parzelliert werden, die über die nachgefragte Größe verfügen, der Erschließungsflächenanteil ist wirtschaftlich und die Ortsgemeinde kann sich für künftige Generationen nach Süden erweitern.

Im weiteren Verfahren werden in die Planzeichnung Sichtfelder eingetragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Westen entwässert werden.

Die Wasserversorgung obliegt den Verbandsgemeindewerken. Für manche Häuser muss ggfls. eine hausinterne Druckerhöhung eingeplant werden.

2.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestandsgebäude in dem angrenzenden Wohngebiet weisen 1-2 Vollgeschosse und eine aufgelockerte Bebauung auf. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschossen auf. Allerdings werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen unproblematisch möglich.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Topografie entsprechend angepasst und nimmt Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Die maximale Firsthöhe beträgt je nach Geländeverlauf zwischen 9,0 und 8,5 m. Die Traufhöhen liegen zwischen 7,0 oder 6,5 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der max. Gebäudehöhe.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks, trotz der geneigten Topografie, als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

Eine schematische Darstellung der Gebäudehöhen ist der Textfestsetzung beigelegt.

2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu der Erschließungsstraße und einer Tiefe von 22 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine je nach Himmelsrichtung und individuellen Vorstellungen eine optimale Positionierung der Wohngebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. Im gesamten Baugebiet wird die Gebäudelänge aus stadtgestalterischen Gründen auf 18 m pro Einzelhaus und 11 m je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Länge ist für den Ein- und Zweifamilienhausbau ausreichend. Die Festsetzung enthält noch eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dabei werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Vorgartenzone aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

2.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist in dem Baugebiet mit 2 Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit wird vermieden, dass in einem Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird.

Dies entspricht der Nachfrage innerhalb der Ortsgemeinde nach Baugrundstücken für den individuellen Bauwunsch und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Es werden nur wenige Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen und -farben zulässig. Versetzte Satteldächer sind allerdings nur bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll gestalterisch reguliert werden, dass Gebäude mit Flachdächern und lediglich leicht geneigten Hausdächern gegenüber anderen Dächern allzu deutlich in Erscheinung treten. Diese Festsetzung korrespondiert mit der nach Dachneigung gestaffelten Gebäudehöhe.

Aus optischen Gründen sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flach in der gleichen Neigung wie das Dach aufmontiert werden. Nur auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden. In Zeiten der Energiewende soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, moderne Technologien, wie Photovoltaikanlagen, zu nutzen, allerdings ohne das Gesamtbild zu stören.

Weiterhin wird die Höhe von **Einfriedungen und Stützmauern bzw. Böschungen** geregelt. Einfriedungen und Stützmauern zur Straße werden auf 1,5 m über der Straße begrenzt. Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen. Der offene kommunikative Charakter von Kausen soll erhalten bleiben.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgärten**. Auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Zudem soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes direkt für die Themen „Klimaschutz und Artenschutz“ sensibilisiert werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist diese Festsetzung zwar nicht von Relevanz, da versiegelte Vorgärten auf die GRZ anzurechnen sind, stadtgestalterisch ist diese Festsetzung aber von hoher Bedeutung. Insbesondere in Neubaugebieten werden von den Bauherren direkt angeblich pflegeleichte Vorgartenzonen angelegt. Damit wird die Vielfalt, die vom Straßenraum aus betrachtet werden kann, in Monotonie umgewandelt. Die Festsetzung soll dem Vorbeugen.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze ist auch unter Einhaltung dieser Festsetzung möglich. Aufgrund der teilweise von der Straße aus abfallende Topografie in Verbindung mit dem Trend, Gebäude ohne Keller zu errichten, wurde eine Festsetzung zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** aufgenommen. Insbesondere für die talseits der Straßen liegenden Grundstücke soll aus Gründen der Einbindung in die Landschaft vermieden werden, dass hier ganze Grundstücke aufgefüllt werden und somit sehr hohe Böschungen oder Stützmauern entstehen, die den Blick aus der Landschaft auf den Rand des Baugebietes beeinträchtigen bzw. im inneren des Baugebietes die unterliegenden Nachbarn. Diese Festsetzung hat nicht nur gestalterischen, sondern auch nachbarschützenden Charakter.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde bewusst verzichtet, um die Baufreiheit nur in dem notwendigen Maß einzuschränken, wie es für eine zurückhaltende städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Es finden sich aber insbesondere Regelungen im Bebauungsplan, die den Charakter des Neubaugebietes vom öffentlichen Raum aus betrachtet prägen.

2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit wird wie folgt aufgenommen.

Pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der ländlichen Anbindung an den ÖPNV gerecht wird. Gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

2.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Belange des Naturschutzes

3.1 Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Kausen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Gem. § 13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Das etwa 2,1 Hektar umfassende Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Nisterbergland“ und befindet sich auf einem nordexponierten Hang südlich der Ortschaft Kausen.

Die Geländehöhe liegt zwischen 376 m und 403 m ü. NHN. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Weideflächen.

Abbildung 8 Wiesenflächen (Rechts) und Lagerfläche (links) innerhalb des Plangebietes.



Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage von Kausen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

3.3 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 275 m mit dem FFH-Gebiet Sieg (FFH-5212-302) sowie mit ca. 950 m im Osten und Süden das FFH-Gebiet Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes (FFH-5314-304). Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 950 m östlich das Vogelschutzgebiet Westerwald (VSG-5312-401). Die Naturschutzgebiete „Im Seifenwald“, „Steinbruch Hasselichkopf“ und

„Lindians Seifen“ liegen etwa 750 m entfernt im Norden, Osten und Süden. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Naturparke werden nicht tangiert.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den genannten Natura 2000-Gebieten ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die schutzwürdigen Gebiete zu erwarten

§ 44 BNatSchG verbietet wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird. Das Plangebiet hat die Arten der Avifauna eine untergeordnete Bedeutung.

Es wurden bei den Begehungen durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch am 25.10.19 und 26.05.20 lediglich häufige ubiquitäre, siedlungstolerante Arten wie Amseln, Kohl- und Blaumeisen, Elstern und Rabenkrähen festgestellt werden. Bodenbrüter suchen den Planbereich aufgrund der intensiven Weidenutzung und der Nähe zu der Wohnbebauung nicht auf. Jagende Greifvögel wurden nicht gesichtet. Die Habitatfunktionen der überplanten Freiflächen können im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Durch die Fledermausuntersuchung am 6. August 2020 konnten einige Zwergfledermäuse in den Gärten der Wohnbebauung Austraße Nr. 38 und 40 bis hin zum westlich angrenzenden, jungen Fichtenbestand festgestellt werden. Deutlich mehr Fledermäuse (7x Zwergfledermaus, 1x Fransenfledermaus) wurden im nördlichen Plangebiet zwischen dem Anwesen Austraße 22A und dem westlich angrenzenden Waldrand festgestellt.

Tierökologisch relevante Strukturen wie Baumhöhlen wurden bei der Begehung nicht festgestellt. Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Gebiets durch insektenjagende Fledermausindividuen.

Während der Bauphase sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen.

Es ist mit keiner signifikanten Zunahme von nutzungsbedingten Störreizen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen.

Als Ergebnis der Landschaftspflegerischen Ersteinschätzung (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch) ist festzuhalten, dass die Nutzung der untersuchten Bereiche als Wohngebiet aus Sicht des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege ohne nennenswerte Konflikte möglich ist.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten, wenn bau- bzw. anlagenbedingte Tätigkeiten, die zu Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen führen könnten, außerhalb der Brutphase von Vögeln durchgeführt werden. Hierdurch werden die Tötung oder Verletzung von Alt- und Jungtieren und die Vernichtung von Gelegen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bewirtschaftete Weidenflächen.

Das intensiv genutzte Weideland entspricht keinem schützenswerten Lebensraumtyp. Randlich tritt zwar Wiesenfuchsschwanz auf, es finden sich jedoch auch Störzeiger wie Brennessel und Distelarten sowie eine örtliche Dominanz von Wiesenkerbel. Eine zeitweilig feuchte Stelle an dem Geländetiefpunkt des Plangebiets liegt in einem geplanten Grünstreifen und kann daher unberücksichtigt bleiben. Die Planung nach § 13b BauGB kann ohne zusätzliche Kompensation erfolgen.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet sind überwiegend der Hainsimsen-Buchenwald (relativ basenreiche Ausbildung).

Tiere

Das Plangebiet liegt im Messtischblatt 5213 Betzdorf. Laut der Web-Auskunft der ARTeFAKT (www.artefakt.rlp.de) sind darin 241 dort vorkommende Arten aufgelistet, und zwar 14 wildlebende Säugetierarten, 123 Vogelarten, 16 Amphibien- und Reptilienarten, 38 Insektenarten, 7 Fisch- und Weichtierarten sowie 43 Pflanzenarten. Darin sind nach EU-Umweltrecht 64 streng geschützte, planungsrelevante Arten enthalten, darunter sieben Fledermausarten, die Haselmaus, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie 44 Vogelarten.

In der Landschaftspflegerischen Einschätzung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 5213 (Blatt Betzdorf) daraufhin überprüft, inwieweit sie von diesem Vorhaben in erheblicher, d.h. relevanter Weise betroffen sein könnten und mit welchen flankierenden Maßnahmen diese Auswirkungen vermieden oder doch zumindest auf ein unerhebliches, umweltverträgliches Maß reduziert werden können.

Begehungen des Geländes erfolgten im Oktober 2019, Ende Mai 2020 und wiederum Anfang August 2020 sowie Ende Mai 2021. Bei der ersten Begehung war die Vegetation nach intensiver Beweidung nur noch in Rudimenten erkennbar. Ende Mai 2020 erfolgte daher eine erneute Begehung kurz vor der Beweidung, im August 2020 wurde die Fledermausfauna erfasst und das Plangebiet auf Vorkommen des Großen Wiesenknopfs kontrolliert. Da diese Pflanze fehlte, ist das Vorkommen Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auszuschließen. Zur umfassenden Aufnahme des Artenspektrums des Grünlands wurde das Plangebiet Ende Mai 2021 kurz vor der Beweidung erneut aufgesucht, das Ergebnis der floristischen Erhebung bestätigte die Einschätzungen der Vorjahre.

Aufgrund dieser Beschaffenheit und Lage ist das Plangebiet unterschiedlichen Störungen ausgesetzt. Zum einen gehen diese von der nördlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung aus, zum anderen von der jährlich praktizierten, intensiven Beweidung. Aufgrund dieser wiederholten Störungen sind im näheren Umfeld des Plangebiets allenfalls einige an Störungen angepasste Ubiquisten wie Amseln, Meisen, Hausrotschwänze, Bachstelzen und Rotkehlchen usw. brütend vorhanden. Das eigentliche Plangebiet ist bis auf die Gehölzbestände im Osten für die hier lebenden Vögel eher von geringer Bedeutung. Niststätten von Tag- und Nachtgreifvögeln sind nicht erkennbar.

Am südlichen Ortsrand von Kausen ist ein Artenspektrum aus gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermausarten zu erwarten. Es wurden jedoch lediglich mehrfach die gebäudeaffine Zwergfledermaus mehrfach sowie eine nahrungssuchende Rauhaufledermaus vorgefunden. In den wenigen, noch eher jungen Gehölzbeständen im östlichen Plangebiet fehlen Höhlenbil-

dungen, die für waldbewohnende Fledermäuse sowie für weitere Arten Lebensräume darstellen.

Reptilien und Amphibien finden im eigentlichen Plangebiet aufgrund der gewässerfernen Lage und mangels halboffenen und offenen, gut besonnten Flächen keine geeigneten Lebensräume vor. Amphibien können in dem tendenziell feuchten Bereich im nordwestlichen Plangebiet zwar zeitweise vorkommen, sind hier aufgrund mangelnder Deckung ebenfalls kaum zu erwarten.

Die Saumstrukturen und Feldraine bieten potentiell zahlreiche Entwicklungs- / Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen).

Aufgrund der Landschaftspflegerischen Einschätzung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind keine artspezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wie sie z.B. bei erheblichen Eingriffstatbeständen mit einer vorgezogenen CEF-Maßnahme umzusetzen wären.

3.5 Wasserhaushalt und Boden

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. In nördlicher Richtung zum Plangebiet fließt in ca. 100 m Entfernung der Bach von Kauserstruth, welcher ein Gewässer 3. Ordnung ist. Zeichen sichtbarer Bodenerosion durch Wasser, usw. treten im Plangebiet nicht auf.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit gering bis mäßig (zwischen 57 und 110 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel kategorisiert.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Die Fläche bietet durch ihre nicht vorhandene Versiegelung eine große Retentionsfläche.

3.6 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland`. Ein ozeanisches Klima findet sich im nördlichen und südlichen Niederwesterwald, ganzjährig feucht mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen in der Region zwischen 7,0 bis 10,5 °C. Die mittleren Niederschläge liegen zwischen 650 und 1125 mm im Jahr.

Das Klima in Kausen ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Kausen hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat April mit 54 mm. die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Kausen, Westerwald 8.2 °C. 848 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres. Die unbebaute Hanglage bietet aufgrund der Topografie eine Luftaustauschbahn für die Ortslage.

Die örtlichen Klimaverhältnisse werden unabhängig von den makroklimatischen Bedingungen von der Art der Bebauung, der Nutzung und der Vegetations- und Freiflächenstruktur bestimmt. Eine hohe Versiegelung trägt grundsätzlich zu einer Erhöhung der Wärmebelastung bei.

3.7 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Nisterbergland“.

Die Nister durchzieht das Bergland im Westteil und hat sich ein steil eingeschnittenes, windungsreiches Tal mit konvex geformten Hängen geschaffen. Im östlichen Teil des Nisterberglandes sind diese Oberflächenformen in abgemilderter, sanfterer Ausprägung vorhanden.

Der Landschaftsraum ist durch einen lebhaften Wechsel von Wald und Offenland zu etwa gleichen Teilen geprägt. Wald nimmt die steilen, flachgründigen Talhänge und die bewegteren Teile der Höhenrücken ein. In den Wäldern überwiegt Nadelholz. Steilere Talhänge sind noch heute durch Niederwälder geprägt, insbesondere im Norden. Im Quellgebiet des Lindiansseifen östlich des Plangebiets (Naturschutzgebiet) sind Reste von Bruch- und Sumpfwäldern erlebbar.

Entlang der offenen Talniederungen mit naturnahen Bächen prägt Grünland das Bild, ebenso an den Waldrändern und im Umfeld der Ortschaften. Auf den Hochflächenresten mit tiefgründigeren Böden wird Ackerbau in lebhaftem Wechsel mit Grünlandwirtschaft betrieben. Extensive Nutzungsweisen sind im Nisterbergland selten. Feuchtwiesen prägen vereinzelt den Grund der Haupttäler, Streuobst das Umfeld einzelner Dörfer.

Hauptsächlich ist der Landschaftsraum durch kleine dörflich geprägte Orte und Weiler besiedelt, die meist auf den schmalen Hochflächenresten entstanden. Die Siedlungsdichte im Osten hat sich in der jüngeren Vergangenheit aufgrund der Entwicklung zu Standorten für Industrie und Gewerbe erhöht.

Fernsichtbeziehungen bestehen aufgrund der topografischen Voraussetzungen nicht.

3.8 Fazit

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des geplanten Wohngebiets beseitigt werden würden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Versiegelung des Bodens der Verlust der ökologischen Bodenfunktion auf großen Bereichen des Plangebietes. An anderen Stellen wird es zwar keine vollständige Versiegelung geben (Gärten), jedoch wird auch hier die Bodenfunktion durch eine Veränderung des Profilaufbaus, der Bodenstruktur und -zusammensetzung (Bodenauftrag/-abtrag, Verdichtung, usw.) eingeschränkt.

Auch Klima und Luft werden durch die Überbauung verändert. Durch die Versiegelung der bislang weitgehend offenen Flächen wird die Evapotranspiration verringert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Somit verändern sich die kleinklimatischen Bedingungen.

Durch die neue Versiegelung von bisher unversiegelten Gebieten kommt es zu einer Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es wird empfohlen zu prüfen, ob sich Flächen für eine Versickerung eignen.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume sind als Biotopstrukturen überwiegend Grünlandflächen betroffen. Bei einer Umsetzung der Planung würde es zu einem Verlust von (Teil-)Lebensräumen der etwaig vorkommenden wildlebenden Tierarten kommen.

Durch die Planung wird ein großes Gelände überplant. Da es sich nicht um eine exponierte Lage in der Landschaft handelt, bleiben die Auswirkung auf das Landschaftsbild eher gering.

In Bezug auf Mensch und Gesundheit ist mit einem Mehraufkommen von Verkehr zu rechnen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt neben einer Zunahme von Schadstoffemissionen auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung. Es wird empfohlen die Zufahrtsstraßen zu dem Plangebiet entsprechend zu wählen.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13b BauGB grundsätzlich nicht.

.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	21.220	
Nettobauland	15.139	71,34
Verkehrsflächen	2.733	12,88
<i>Straße</i>	<i>2.071</i>	<i>6,76</i>
<i>Wirtschaftsweg</i>	<i>605</i>	<i>2,85</i>
<i>Fußweg</i>	<i>57</i>	<i>0,27</i>
Ver- und Entsorgung	2.118	9,98
Grünflächen	1.230	5,80
<i>Öffentliches Grün</i>	<i>301</i>	<i>1,42</i>
<i>Privates Grün</i>	<i>928</i>	<i>4,38</i>
ca. 25 Einzelhäuser		

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung soll im Anschluss an das Verfahren auf privatrechtlicher Ebene erfolgen. Die Ortsgemeinde steht aktuell in Verhandlungen über Tauschflächen.

4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde wird durch die vorliegende Planung Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden dabei von der Ortsgemeinde zu tragen sein. Für die Erschließung werden satzungsgemäße Beiträge erhoben.

Kausen, den

(Martin Lück)
Ortsbürgermeister