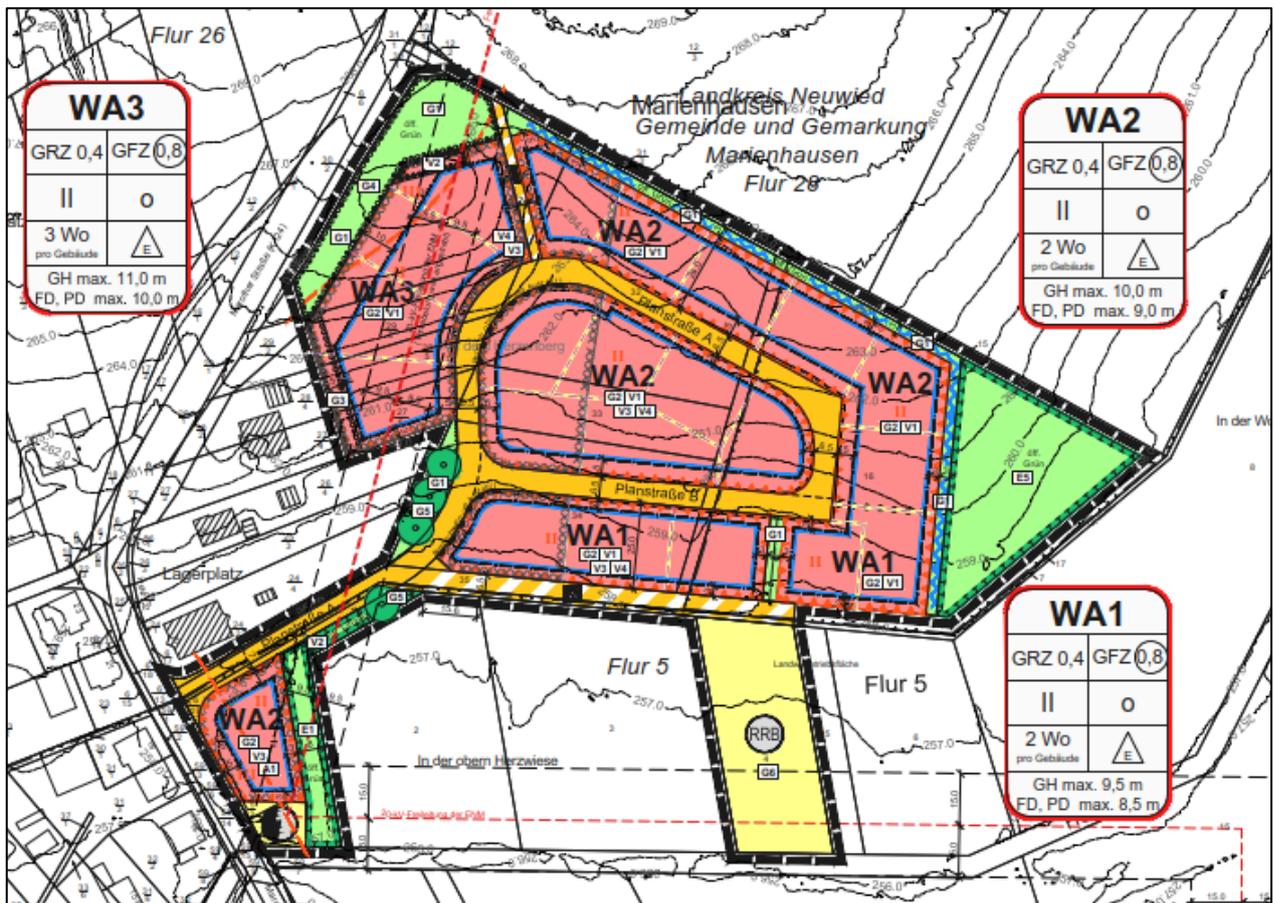


Ortsgemeinde Marienhausen
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied

**Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf dem Herzenberg“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**



November 2022

INHALT	SEITE
1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.1 Ausganglage	3
2.2 Alternativenprüfung	3
3. Verfahrensablauf	3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	6
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	6
5.2 Frühzeitige Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	6
5.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12
5.4 Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	13
5.5 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	24
5.6 Erneute Beteiligung Behörden gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB	25
6. Satzungsbeschluss und Verfahrensabschluss	34

IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Marienhausen
Auf der Hohl 1
56269 Marienhausen*

*Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg*

Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

1. Rechtsgrundlage

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

2.1 Ausganglage

Der Ortsgemeinderat Marienhausen hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die in der Ortsgemeinde Marienhausen bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Da das letzte Baugebiet „Marienhausen Ost“ aus dem Jahr 1998 bereits vollständig bebaut ist und darüber hinaus keine Wohnbauflächen im Eigentum der Ortsgemeinde stehen, soll der vorliegende Bebauungsplan den Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde decken. Die Bebauungsaufstellung steht im öffentlichen Interesse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnbauflächen geschaffen werden.

2.2 Alternativenprüfung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist der Bereich des Plangebietes bereits überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Siedlungsflächen entstehen im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit von Marienhausen. Insofern stellt die Planung eine Weiterentwicklung des Ortes dar. Insbesondere wird kein isolierter oder ungegliederter Siedlungsansatz geschaffen.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Wohnbauflächenpotenziale innerhalb der Ortsgemeinde, sodass ein alternativer Standort, der gleichermaßen geeignet wäre, nicht gegeben ist.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Marienhausen hat am 24.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist die Öffentlichkeit am 03.04.2019 durch öffentliche Bekanntmachung unterrichtet worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 in Form einer Auslegung statt.

Mit Schreiben vom 29.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, unter Fristsetzung bis zum 10.05.2019 eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Marienhausen am 19.12.2019 wurde über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten. Nach erneuter Billigung des Planentwurfes hat der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Beschluss zur Durchführung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom 17.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 08.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Verfahrens keine Stellungnahmen vorgetragen. Über die Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Marienhausen am 10.03.2022 beraten. Aufgrund der Abwägungsinhalte hat der Ortsgemeinderat den Beschluss gefasst, die Planung erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 13.04.2022 wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 21.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf zu jedermanns Einsicht offengelegt werden.

Mit Schreiben vom 13.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB erneut aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Nach erfolgter Abwägung der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Marienhausen am 14.09.2022 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wurde am 10.11.2022 durch den Ortsbürgermeister ausgefertigt.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 23.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Der Fachbeitrag Naturschutz bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Dieser beinhaltet neben der Bewertung aller Schutzgüter auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsaufstellung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die vorliegenden Offenlandbereiche besitzen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Planungsraumes.

Zudem können in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ‚betriebsbedingte‘ Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen entstehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan durch Festsetzungen und Empfehlungen konkretisiert.

Die Ziele des Bundesnaturschutz-, Bundesbodenschutz- und des Wasserhaushaltsgesetzes werden durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, berücksichtigt.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde im Februar 2022 ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, aus dem ebenfalls Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet wurden.

Zu den Maßnahmen gehören insbesondere:

- Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V4) zum Bodenschutz, Biotopschutz und Artenschutz

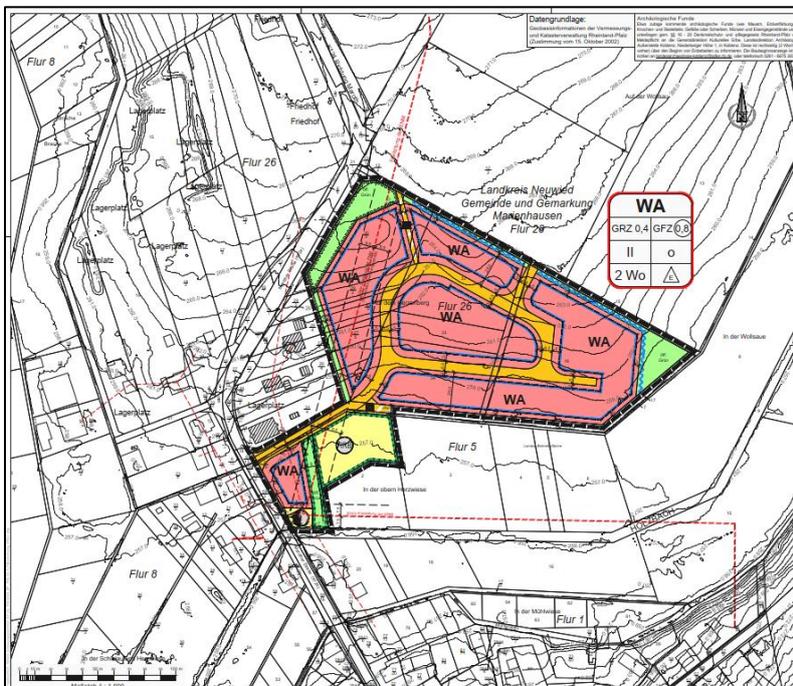
- Ausgleichsmaßnahme A1 zur Kompensation der Eingriffe in den Boden
- Ausgleichsmaßnahme A2 zum vorgreifenden Ersatz der durch Baumfällungen entstehender Fledermausquartierverluste
- Ersatzmaßnahmen (E1 – E5) zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Gestaltungsmaßnahmen (G1 – G6) zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen stehen der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung wurde mit folgendem Vorentwurf durchgeführt:



Seitens der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Frühzeitige Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planentwurf s.o. zu 5.1

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben 27 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, wobei 17 Stellungnahmen keine die Bauleitplanung betreffenden Anregungen beinhaltet haben.

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben an, keine Bedenken gegen die Planung zu haben: Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, Verbandsgemeindewerke Selters, PLEdoc GmbH, Stadtverwaltung Neuwied, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Syna Netzplanung, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie, Erdgeschichte, Koblenz,

Landesverband RLP d. Dt. Wanderverbandes, Energienetze Mittelrhein GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Deutscher Wetterdienst, Deutsche Flugsicherung, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie, Koblenz, Handwerkskammer, Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, IHK-Regionalgeschäftsstelle Neuwied, Stadtverwaltung Bendorf/Rhein, Fachbereich 4.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden (*die Abwägungsentscheidung des Ortsgemeinderates ist zur besseren Übersicht in kursiver Schrift dargestellt*):

Der **Westerwald-Verein e.V.** teilte mit, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung zu haben, macht die endgültige Zustimmung von dem Ergebnis des noch zu erstellenden landespflegerischen Planungsbeitrages abhängig.

Der Ortsgemeinderat nahm die Stellungnahme zur Kenntnis, die natur- und artenschutzrechtlichen Fachbeiträge sowie der Umweltbericht wurden für das weitere Verfahren erstellt und der Westerwald-Verein e.V. erneut am Verfahren beteiligt.

Die **SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wies darauf hin, dass das Plangebiet im Rahmen einer Gefährdungsanalyse als Entstehungsgebiet für Sturzfluten nach Starkregenereignissen mit mäßiger, teils hoher Abflusskonzentration identifiziert wurde. Es wurde empfohlen, dies in der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Es wurde mitgeteilt, dass die Grundwasserbildungsrate bei rd. 120 mm/a liegt.

Das Flurstück Nr. 1/2 (Trafostation) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Holzbach (Gewässer III. Ordnung) an. Eine weitere Betroffenheit des Holzbaches ist durch die Planung nicht gegeben.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert, auch wurden keine wasserwirtschaftlich relevanten Planungen für den Planbereich bekannt.

Weiterhin wurde auf die Erforderlichkeit einer ordnungsgemäßen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Erweiterung der Ortskanalisation sichergestellt werden. Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Rückhaltung für Niederschlagswasser wird Abstimmungsbedarf gesehen.

Es ergaben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet. Hinsichtlich etwaiger Altbergbaugebiete wurde die Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau empfohlen.

Hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die Einbeziehung des Holzbaches vorgeschlagen.

Die Hinweise der SGD Nord Regionalstelle WAB wurden zur Kenntnis genommen und in entsprechendem Umfang im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** trug vor, aus straßenbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung zu haben, insbesondere da die Einhaltung der Bauverbotszone von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 124 eingehalten wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrsgerechte Ausführungsplanung der hinzukommenden Anbindung mit dem LBM vor Baubeginn abzustimmen ist. Es wurde mitgeteilt, dass der Straßenbaulasträger bezüglich etwaiger Lärmschutzmaßnahmen freizustellen ist.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird eine lärmtechnische Begutachtung möglicher Konflikte zwischen Wohnbebauung und dem von der Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärm erstellt und die Ergebnisse in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die **Kreisverwaltung Neuwied** gab eine gesammelte Stellungnahme aus ihren Fachabteilungen ab.

Die **Untere Naturschutzbehörde** wies auf die im Süden des Plangebietes bzw. unmittelbar daran angrenzenden nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) pauschal geschützten Flächen hin.

Die genauen Ausmaße werden im Fachbeitrag Naturschutz ermittelt und können dann in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden. Hiervon ist hauptsächlich der derzeitige Standort des neu geplanten Regenrückhaltebeckens betroffen.

Weiterhin wurde auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG verwiesen.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG werden in dem bereits durchgeführten Fachbeitrag Artenschutz ermittelt und in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Der Fachbeitrag und etwaige sich daraus ergebende Maßnahmen werden Bestandteil der überarbeiteten Planunterlagen.

Die **Untere Landesplanungsbehörde** nahm Stellung zu dem für die Abweichung zum Flächennutzungsplan vorgesehenen Parallelverfahren. Die Hinweise waren auch für den Bebauungsplan relevant, da in diesem grundsätzlich die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten sind. Aufgrund der geringfügigen Abweichungen im Flächennutzungsplan wurde mit dieser Stellungnahme nach Landesplanungs- und Raumordnungsrecht eine verkürzte landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm IV wurden folgende Grundsätze und Ziele aufgeführt:

- G 26: Eigenentwicklung – Entsprechende Aussagen hierzu sind in der Begründung zu ergänzen
- Z 31: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – Eine Betroffenheit des Ziels 31 wurde nicht gesehen.
- Z 34: Siedlungsflächen im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit – Durch die Planung wird kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, eine Betroffenheit bestand insofern nicht.

Die Ausführungen wurden in die Planbegründung übernommen, eine Beeinträchtigung bestand insofern nicht.

Weiterhin wurde eine Betroffenheit des Regionalen Raumordnungsplanes 2017 in den nachfolgenden Grundsätzen und Zielen gesehen:

- Z 62: Vorranggebiet Biotopschutz - Der östliche (nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte) Bereich sowie die Flächen für die Regenrückhaltung liegen in einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Es wurde vorgeschlagen, die Bauflächen zu reduzieren, da ein etwaiger Antrag auf Zielabweichung keine Aussicht auf Erfolg hat.

Der RROP ist in der Kartendarstellung nicht parzellenscharf und weist im Bereich des Plangebietes eine Lücke in der Darstellung des Biotopverbundes auf. Insoweit wurde zum

Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung und auch darüber hinaus seitens der Gemeinde keine konkrete Betroffenheit des Zieles angenommen. Der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg (Parzelle 35, Flur 26 und Parzelle 17, Flur 28) stellt eine räumliche Trennung zwischen den Talauflächen des Holzbaches und der nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Offenlandflächen dar. Insofern hat die Ortsgemeinde Marienhausen weiterhin an der Überplanung der Flächen nördlich des Wirtschaftsweges festgehalten.

- G 15: Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung

Die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind in der Begründung noch abzuarbeiten. Sollten sich hieraus Festsetzungen zur Förderung erneuerbarer Energien ergeben, werden diese mit der Ortsgemeinde abgestimmt und bis zur Offenlagefassung in die Planunterlagen eingearbeitet.

- G 16: Anbindung an den ÖPNV

Die Thematik wurde in die Planbegründung übernommen.

- G 18: Verbindung der innerörtlichen Frei- und Gartenräume mit der umgebenden Landschaft

Die Thematik wurde in die Planbegründung übernommen.

- Z 30 ff.: Schwellenwerte – Eine Betroffenheit wurde nicht gesehen, da der Bebauungsplan größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

- G 75: Radonpotenzial

Die Thematik wurde in die Planbegründung übernommen.

- G 153: Erreichbarkeit bestehender Versorgungsinfrastruktur

Die Thematik wurde in die Planbegründung übernommen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Regenrückhaltebecken in einem schutzwürdigen Biotop liegt. Eine Bewertung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann erst nach Berücksichtigung in den Planunterlagen erfolgen. Es wurde darauf hingewiesen, dass westlich des Plangebietes ein Brunnen liegt. Weiterhin wurde auf die im Bereich der Marother Straße liegende WW1-Radroute verwiesen. Zudem wurde um die Aufnahme von Aussagen zur landwirtschaftlichen Nutzung und der daraus resultierenden Belange gebeten.

In welchem Umfang das geplante RRB das in der Beikarte des FNP verzeichnete schutzwürdige Biotop tangiert, wird derzeit noch untersucht, ebenso etwaige sich daraus ergebende Maßnahmen. Der Hinweis wurde daher zunächst zur Kenntnis genommen. Ob der erwähnte Brunnen westlich des Plangebietes für den Bebauungsplan relevant ist, wird noch geklärt. Nach derzeitigen Recherchen ergeben sich aus dem Hinweis keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Hinweis wurde daher zunächst zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die über die „Marother Straße“ führende WW1-Radroute wurden zur Kenntnis genommen und klarstellend in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und der daraus resultierenden Belange wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde auch diesbezüglich ergänzt.

Seitens der Kreisverwaltung wurde eine Begrenzung der Grundstücksgrößen (Min-Max) empfohlen, damit keine über- bzw. unterdimensionierten Einzelbebauungen entstehen.

Der Empfehlung zur Festsetzung von Grenzwerten (Min – Max) für die Grundstücksgrößen wurden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich bis auf einen untergeordneten Bereich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Marienhausen. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplanes und nach dem Willen der Gemeinde. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke erfolgt unter der Maßgabe einer Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, damit die durch den Bebauungsplan generierten Grundstücke nicht als Spekulationsobjekte dem Markt entzogen werden. Insofern konnte die Festsetzung einer Grundstückgröße im Bebauungsplan entfallen.

Es wurde eine Konkretisierung der Höhenfestsetzung empfohlen.

Im Bebauungsplan erfolgt bis zur Offenlagefassung die Festsetzung von maximalen Bauhöhen für die Baukörper. Insofern wurde die Empfehlung der Kreisverwaltung zur Kenntnis genommen und fand im entsprechenden Umfang Beachtung.

Abschließend wurde auf die später mögliche Errichtung von Wintergärten hingewiesen. Diesbezüglich soll eine eindeutige Regelung getroffen werden, ob solche Anbauten allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sein sollen.

Der Hinweis zu möglichen Wintergärten wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren bis zur Vorlage der Offenlagefassung über mögliche Festsetzungen diesbezüglich entscheiden.

Seitens des **Fachbereiches 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf** wurde angemerkt, dass der nordwestlich verlaufende Fuß- und Radweg nicht beitragsfähig ist, der nordöstlich geplante Weg keine Grundstücke erschließt und damit ebenfalls nicht beitragsfähig ist und für die Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135a ff BauGB eine Zuordnungsfestsetzung erforderlich ist.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und im notwendigen Umfang im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum** teilte mit, vorbehaltlich der Festlegung etwaiger externer Kompensationsflächen, aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht keine Bedenken zu haben. Eine frühzeitige Abstimmung mit landwirtschaftlichen Betrieben wurde empfohlen. Weiterhin wurde auf die Möglichkeit zur Berücksichtigung „produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen“ verwiesen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in notwendigen Umfang berücksichtigt.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus** stellte die Möglichkeiten der Bodenordnung (freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung sowie gesetzliches Bodenordnungsverfahren) dar. Insbesondere die Voraussetzungen zur Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens wurden ausführlich dargestellt. Darüber hinaus wurde auf sonstige Besonderheiten, die sich aus der Planung ergeben, hingewiesen.

Da die Ortsgemeinde die Flächen im Plangebiet bis auf eine verhältnismäßig kleine Teilfläche bereits erwerben oder vertraglich sichern konnte, wurde weiterhin davon ausgegangen, dass die Neuordnung der Baugrundstücke mittels einer freiwilligen oder privatrechtlichen Bodenordnung erfolgen kann. Die Hinweise der Katasterverwaltung wurden daher zunächst zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB)** wurde mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem Bergwerksfeld „Bergflur kons.“ (Eisen) überdeckt wird. Das Bergrecht wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten. In dem v.g. Bergwerksfeld fanden nach Angaben des LGB ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Wie und in welchem Umfang ist nicht bekannt. Es erfolgt jedoch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben Indizien des Bergbaus vorgefunden werden, wurde seitens der Behörde spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

Die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Empfehlung hinsichtlich der Einbeziehung eines Baugrundberaters wurde bereits als Hinweis in den Textfestsetzungen berücksichtigt.

Zu der Thematik Boden/Baugrund wurde mitgeteilt, dass der südliche Teil des Plangebietes innerhalb der Holzbachau liegt, sodass mit dem oberflächennahen anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Diese Ablagerungen weisen in der Regel eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wurde abgeraten. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wurde verwiesen.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes beinhaltet in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung hauptsächlich die Ausweisung von Flächen für die Regenrückhaltung. Der Hinweis auf die Beschaffenheit der Böden und deren in der Regel geringe Tragfähigkeit wurde zur Kenntnis genommen. Auch wurde zur Kenntnis genommen, dass von der Planung von Versickerungsanlagen in diesem Bereich abgeraten wird. Das Entwässerungskonzept mit der Gestaltung des RRB befand sich zu dieser Zeit noch in der Bearbeitung. Ggf. müssen andere Flächen und/oder Maßnahmen zur Anlage der Rückhalteeinrichtung vorgesehen werden. Die Begründung wurde zum Thema Boden/Baugrund entsprechend fortgeschrieben.

Zu den mineralischen Rohstoffen wurden keine Bedenken geäußert, sofern durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen ebenfalls keine Berührungspunkte bestehen. Zur Abgabe einer Radonprognose liegen keine Daten vor.

Diese Einschätzungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Firma **Barbara Rohstoffbetriebe GmbH**, die das Bergrecht für das betroffene Bergwerksfeld „Bergflur – konsolidiert“ aufrecht erhält teilte mit, keine Einwände gegen den Bebauungsplan zu erheben. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bergwerkseigentum „Bergflur“ von weiteren Verleihungen als vom LGB angegeben überdeckt wird und in unmittelbarer Nähe auch sogenannter Uraltbergbau dokumentiert ist. Auch sogenannter Grundeigentümerbergbau auf die bergfreien Mineralien Ton oder Dachschiefer kann lokal nicht ausgeschlossen werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Erläuterungen zum Bergbau bzw. Altbergbau wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Die **Verbandsgemeindewerke Dierdorf** teilten mit, dass eine Entwässerung des Plangebietes nur im Trennsystem erfolgen kann. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal in der Marother Straße angeschlossen und das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort, gedrosselt in den Holzbach geleitet. Dies wurde bereits im Vorfeld abgestimmt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung befand sich zu diesem Zeitpunkt noch in der Bearbeitung.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** bewertete den Verlust landwirtschaftlicher Flächen negativ, trug jedoch keine weiteren Bedenken vor. Vorsorglich wurde auch § 15 BNatSchG verwiesen, wonach bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Bei der Auswahl von Ausgleichsflächen sollte die Landwirtschaft frühzeitig eingebunden werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Flächen für die Wohnbebauung schon seit einiger Zeit an dieser Stelle vorgesehen. Es wurde daher zur Kenntnis genommen, dass der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen seitens der Landwirtschaftskammer grundsätzlich negativ bewertet wird, jedoch keine weiteren Bedenken vorgetragen werden. Die Anregungen der Landwirtschaftskammer wurden zur Kenntnis genommen und finden bei der weiteren Planung Beachtung.

Hinweis:

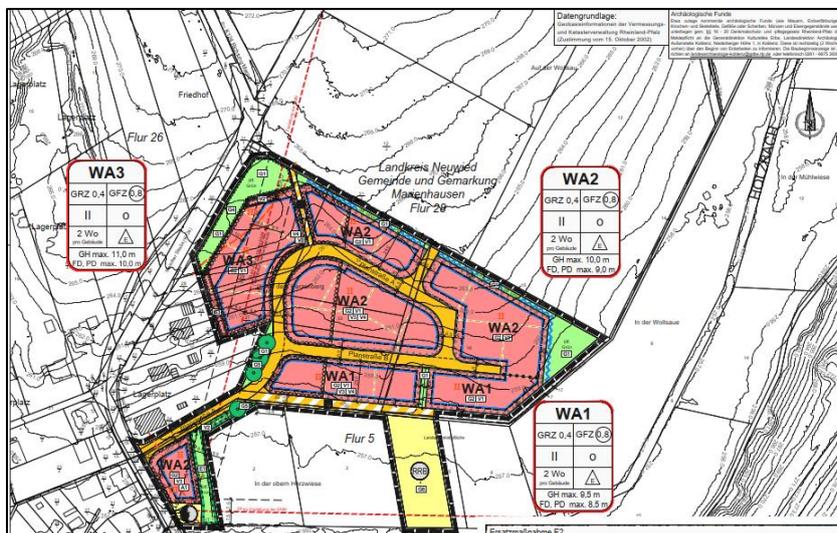
Der Westerwald-Verein e.V. und die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Formal sind sie jedoch nicht als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange zu werten, sondern als "Öffentlichkeit".

Plananpassung und Offenlegungsbeschluss

Nach der Würdigung der Stellungnahmen durch den Ortsgemeinderat wurden die Planunterlagen überarbeitet und der Planentwurf angepasst. In seiner Sitzung am 10.06.2021 hat der Ortsgemeinderat den Planentwurf erneut gebilligt und den Beschluss zur Durchführung des Offenlegungsverfahrens sowie zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

5.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit nachfolgendem Planentwurf durchgeführt:



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4 Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planentwurf s.o. zu 5.3.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, die parallel zur Offenlage durchgeführt wurde, haben 20 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, wobei 13 Stellungnahmen keine die Bauleitplanung betreffenden Anregungen beinhaltet haben.

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben an, keine Bedenken gegen die Planung zu haben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, PLEdoc GmbH, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie, Koblenz, Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, Verbandsgemeindewerke Selters, Forstamt Dierdorf, Handwerkskammer, Deutscher Wetterdienst, SGD Nord, Regionalstelle WAB, Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz, Geschäftsstelle Neustadt, Verbandsgemeindewerke Dierdorf, Westerwald-Verein e.V

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden (*die Abwägungsentscheidung des Ortsgemeinderates ist zur besseren Übersicht in kursiver Schrift dargestellt*):

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG** teilte mit, dass durch die Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 Netzanlagen betroffen werden und daher Bedenken gegen die Planung bestehen. Die v.g. Ersatzmaßnahmen werden von 20-kV-Freileitungen überplant. Die Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Es wurde um Berücksichtigung und um entsprechende Planänderung bzw. Ergänzung gebeten. Weiterhin wurde um die Übernahme entsprechender textlicher Hinweise gebeten. Zudem wurde das Grundstück in der Gemarkung Marienhausen, Flur 15, Flurstück-Nr. 4, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um das Regenrückhaltebecken zu realisieren. Über den südlichen Bereich des Flurstückes verläuft ebenfalls eine 20-kV-Freileitung. Bei der Herstellung der Eintiefung und Dammschüttung des RRB ist sicherzustellen, dass die Versorgungs- und Betriebssicherheit der Freileitung und die Standsicherheit des angrenzenden Mastes nicht beeinträchtigt werden. Eine Abstimmung ist vor Baubeginn erforderlich. Entsprechende Hinweise sind in die Textfestsetzungen zu übernehmen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass von den Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG (ENM) betroffen sind. Die Maßnahmenflächen werden von 20-kV-Freileitungen überspannt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Netzanlagen mit ihren Schutzstreifen in der Planzeichnung entsprechend dargestellt (E1). Die Flächen der externen Maßnahmen E2 und E3 sind um die Darstellung der Freileitungen mit den entsprechenden Schutzstreifen zeichnerisch zu ergänzen. Maßnahme E1: Die sich im Geltungsbereich befindliche Freileitung, die von der Trafostation Richtung Norden führt, soll im Zuge der Erschließungsarbeiten erdverlegt werden, sodass hier die Bepflanzung der Maßnahme E1 nicht relevant wird. Hingegen verläuft die von West nach Ost führende Leitung auch weiterhin oberirdisch, sodass hier die Anregung der ENM zu berücksichtigen ist. Im Bereich der Maßnahme E1 ist derzeit bereits Gehölzbestand vorhanden. Die Maßnahmen-

beschreibung setzt eine gelenkte Sukzession einer Ziergehölzbepflanzung fest, die regelmäßig und abschnittsweise unter Beachtung der vorhandenen 20-kV-Freileitung (parallel zum Holzbach) auf den Stock zu setzen ist. Insofern waren bei der Maßnahme E1 die Belange der ENM bereits berücksichtigt. Insofern wurde hier kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen. Maßnahme E2: Bei der externen Maßnahme E2 handelt es sich um eine bereits im Jahr 1998 angelegten Streuobstwiese, die damals in das Öko-Konto der Ortsgemeinde Marienhausen eingebucht wurde. Nunmehr bedient man sich dieser Fläche und ergänzt die Maßnahme durch die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland. Eine weitere Bepflanzung ist hier nicht vorgesehen, da keiner der Bäume als abgängig zu verzeichnen ist und somit zu ersetzen wäre. Die Belange der ENM wurden bei der vorliegenden Bauleitplanung aber insofern berücksichtigt, dass die Trasse der den östlichen Rand der Maßnahmenfläche tangierende 20-kV-Freileitung in der Planzeichnung dargestellt und in den Textfestsetzungen auf diese hingewiesen wird. Maßnahme E3: Die Maßnahme E3 setzt die Entwicklung eines 10 m breiten Ufergehölzstreifens entlang des Holzbaches fest. Dieser wird durch die 20-kV-Freileitung gekreuzt. Die Belange der ENM wurden insofern berücksichtigt, als dass im Kreuzungsbereich die Bepflanzung auf einer Länge von ca. 60 m ausgesetzt wird. Die Maßnahme wurde in den Textfestsetzungen, der Planzeichnung sowie den Fachbeiträgen entsprechend korrigiert. Fläche Regenrückhaltebecken (RRB): Der Hinweis auf den auf der Nachbarparzelle des RRB vorhandenen Betonmastes wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung des RRB wurde der Mast sowie die Freileitung entsprechend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen und die Begründung übernommen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden. Darüber hinaus wies die Deutsche Telekom Technik GmbH zusätzlich darauf hin, dass sie das Neubaugebiet nicht ausbauen wird.

Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen ergaben sich durch diese Eingabe nicht, insbesondere da diese die Planvollzugsebene betreffen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** trug zur eigentlichen Bauleitplanung keine weiteren Bedenken vor. Hinsichtlich der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde erneut auf § 15 BNatSchG verwiesen. In diesem Zusammenhang lehnte die Landwirtschaftskammer die Ausgleichsmaßnahmen E3 bis E5 ohne weitere Erörterung ab, da diese aus landwirtschaftlichen, agrarstrukturellen und arbeitswirtschaftlichen Gründen nicht hinnehmbar sind, wenn die „Gliederung und Vernetzung“ der Landschaft nicht genauer definiert werden. Weiterhin müssen bei Anpflanzungen/Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände beachtet und eingehalten werden.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Bedenken vorgetragen werden. Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach § 15 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Feldgehölzhecken (hier: schmal, einreihig, 5m Breite) in der freien Landschaft stellen in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Landwirtschaft keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen dar. Vielmehr entstehen nicht nur für den regionalen und örtlichen Biotopverbund sondern auch für die landwirtschaftlichen Nutzflächen folgende Vorteile: Wind- und Erosionsschutz; Förderung der Taubildung im Nahbereich; Regulationswirkung des bodennahen Temperaturverlaufs und der Bodenfeuchte; Lebensraum und Ausbreitungskorridor von zahlreichen ‚Nützlingen‘

(Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger), die tierische ‚Kulturschädlinge‘ reduzieren; Erhöhung der Erträge auf angrenzenden Feldern; Steigerung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit; Begünstigung der Bestäubung von insektenblütigen Kulturpflanzen, da sie eine Vielzahl von blütenbesuchenden Insekten beherbergen und für diese und für Bienen zusätzliche Nahrung liefern. Insofern wurden bei der Wahl der Ersatzmaßnahmen E3 bis E5 die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Der Hinweis auf das Nachbarrecht wurde zur Kenntnis genommen. Die Flächen, auf denen die Maßnahmen E3 bis E5 zum Liegen kommen, befinden sich – ebenso wie die unmittelbar an die Gehölzpflanzung angrenzenden Wegeparzellen – im Eigentum der Ortsgemeinde Marienhausen. Im Rahmen der Abwägung haben sich weitere Änderungen an den Planunterlagen ergeben. Dies betrifft insbesondere die Rücknahme von Wohnbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes. Dadurch kann die öffentliche Grünfläche auf Parzelle 16 nach Westen vergrößert werden. Die nunmehr gewonnene Fläche wird zukünftig in die Kompensationsmaßnahmen einbezogen, sodass auf die Ersatzmaßnahme E5 in Form von Feldgehölzhecken im Vorranggebiet für Landwirtschaft verzichtet werden kann. Insofern wurde den Belangen der Landwirtschaft insbesondere an dieser Stelle Rechnung getragen.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus** verwies in seiner Stellungnahme auf das Schreiben aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bezog sich auf die damalige Planung, bei der noch mehrere Privatflächen betroffen waren. Zwischenzeitlich wurde aber die Planung so abgeändert, dass für die Wohnbauflächen nur noch Flächen der Ortsgemeinde Marienhausen in Anspruch genommen werden. Dies war auch schon zur Offenlagefassung des Bebauungsplanes der Fall. Die Möglichkeiten zur Realisierung von Bauland, die durch das Katasteramt angesprochen wurden, wurden daher weiter zur Kenntnis genommen. Die Neuordnung der Baugrundstücke erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplanes. Sofern Privatgrundstücke von der Planung betroffen sind, soll die Neuordnung privatrechtlich geregelt werden.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, Bereich Kreisstraßen, Immobilienmanagement** regte an, den Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz an der Planung zu beteiligen.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz wurde bereits am Planverfahren beteiligt.

Die **Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied** hat um ergänzende Mitteilung gebeten, wann, wie lange und wie oft die Begehungen bezüglich der Vögel stattgefunden haben. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Anlage des RRB an der vorgesehenen Stelle aufgrund vorhandener gesetzlich geschützter Biotope gem. § 15 LNatSchG nicht möglich ist. Begrüßt wurde die vielseitig geplante Anlage der Kompensationsmaßnahmen, die Abbuchung von dem Ökokonto der Ortsgemeinde ist noch schriftlich nachzuweisen. Darüber hinaus wurden noch allgemeine Hinweise vorgetragen, die auch bereits in den Planunterlagen berücksichtigt wurden.

Die ergänzenden Informationen zur artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden der Behörde im Nachgang vorgelegt. Die angesprochenen gesetzlich geschützten Flächen bezogen sich auf die Fläche für das Regenrückhaltebecken, die in der Bestandskarte zum Fachbeitrag Naturschutz fälschlicherweise als Pauschalschutzfläche dargestellt waren. Nach Klärung der strittigen Punkte wurde eine ergänzende Stellungnahme der UNB vorgelegt, die keine Bedenken gegen die Planung mehr beinhaltet. Die Anregungen konnten daher insgesamt zur Kenntnis genommen werden.

Der Bereich **Brand- und Katastrophenschutz der Kreisverwaltung** teilte mit, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen, wenn die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ – sichergestellt wird. Weiterhin ist die Richtlinie über Flächen für Feuerwehr aus Juli 1998 zu beachten und umzusetzen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass aus brandschutztechnischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Hinweise zum Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seitens des **Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung** wurden keine Bedenken geäußert.

Die **Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung** wies darauf hin, dass das Plangebiet laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RRÖP) 2017 zum Teil in einem Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund liegt. Dies betrifft die Bauflächen, die derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Damit ist das Ziel (Z) 62 des Raumordnungsplanes betroffen. Die Ziele der Raumordnung müssen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beachtet werden und unterliegen nicht der Abwägungsmöglichkeit durch die Gemeinde. Es wurde um entsprechende Anpassung der Planung gebeten.

Weiterhin wurde auf die schlechte Lesbarkeit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ in der Planzeichnung verwiesen und um Ergänzung in der Legende gebeten.

Zudem ist auch der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung in der Planzeichnung schlecht erkennbar und ist in der Legende zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass die in der Begründung auf S. 15 aufgeführte aufschiebende Bedingung nicht ausreichend festgesetzt wurde.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Ersatzmaßnahme E4 in einem Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt, die Maßnahme jedoch dem Vorranggebiet entspricht. Es wurde davon ausgegangen, dass auch das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht beeinträchtigt wird, diesbezüglich wurde jedoch um Übersendung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer gebeten. Die Ersatzmaßnahme E 5 befindet sich im Vorranggebiet für Landwirtschaft und der nördliche Teil auch im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Das Vorbehaltsgebiet wird vorliegend nicht beeinträchtigt. Von einer Beeinträchtigung des Vorranggebietes wurde ebenfalls nicht ausgegangen.

Nach Prüfung des Sachverhaltes und neuerlicher Rücksprache mit der Kreisverwaltung, reagierte die Gemeinde auf die Zielverletzung, indem Wohnbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes um ca. 25 m zurückgenommen wurden. Damit befinden sich die Bauflächen zukünftig außerhalb der für den regionalen Biotopverbund ausgewiesenen Vorrangflächen. Die Plangebietsgrenze konnte in der vorliegenden Form verbleiben. Die für die Bebauung vorgesehen Flächen der Parzelle 16, Flur 5, wurden mit Maßnahmen zur Entwicklung des Biotopverbunds versehen. Regenrückhaltebecken: Da das Becken jedoch lediglich als flache Mulde ausgeführt werden soll, wurde auch seitens der UNB keine materielle Zielverletzung gesehen, sodass an der Lage des Beckens in der vorliegenden Form festgehalten werden konnte. Der Hinweis der UNB auf die Betroffenheit von Pauschalschutzflächen bezog sich auf die in der Bestandskarte zum Fachbeitrag Naturschutz fälschlicherweise als Pauschalschutzfläche dargestellte Fläche des RRB. Nach Klärung der strittigen Punkte lag eine ergänzende Stellungnahme der UNB vor (s.o.), die

nummehr keine Bedenken gegen die Planung mehr beinhaltet. Die Begründung wurde entsprechen der Anregung der Kreisverwaltung korrigiert. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: Die Anregungen zur Verdeutlichung des Planzeichens für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie dessen Ergänzung in der Legende zur Planzeichnung wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Freileitungstrassen mit Schutzstreifen: Der Hinweis auf die in der Planzeichnung schlecht zu erkennenden Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Schutzstreifen wurden deutlicher dargestellt. Die Freileitung, die innerhalb des Plangebiets einige Bauflächen überspannt, wird im Zuge der Baumaßnahme demontiert und erdverlegt. Die Bebauung der Grundstücke ist erst nach Herstellung der Erschließungsstraße möglich, sodass dann die Freileitung nicht mehr vorhanden sein wird. Insofern wurde auf eine konkrete Festsetzung bezüglich der Nicht-Bebaubarkeit des Schutzstreifens verzichtet. In den Textfestsetzungen findet sich jedoch unter Punkt III.4 ein entsprechender Hinweis zu der Freileitung. Ersatzmaßnahme E4 und E5: Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Ersatzmaßnahme E4 im Vorranggebiet, die Maßnahme E5 in einem Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund liegen. Die Anlage von Feldgehölzstreifen wurde beachtet und entspricht dem Vorrang bzw. dem Vorbehalt regionaler Biotopverbund. Zudem liegen die Ersatzmaßnahme E4 in einem Vorbehaltsgebiet, die Maßnahme E5 in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Vielmehr entstehen nicht nur für den regionalen und örtlichen Biotopverbund sondern auch für die landwirtschaftlichen Nutzflächen folgende Vorteile: Wind- und Erosionsschutz; Förderung der Taubildung im Nahbereich; Regulationswirkung des bodennahen Temperaturverlaufs und der Bodenfeuchte; Lebensraum und Ausbreitungskorridor von zahlreichen ‚Nützlingen‘ (Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger), die tierische ‚Kulturschädlinge‘ reduzieren; Erhöhung der Erträge auf angrenzenden Feldern; Steigerung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit; Begünstigung der Bestäubung von insektenblütigen Kulturpflanzen, da sie eine Vielzahl von blütenbesuchenden Insekten beherbergen und für diese und für Bienen zusätzliche Nahrung liefern. Im Rahmen der Abwägung ergaben sich weitere Änderungen an den Planunterlagen. Dies betraf insbesondere die Rücknahme von Wohnbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes. Dadurch konnte die öffentliche Grünfläche auf Parzelle 16 nach Westen vergrößert werden. Die nunmehr gewonnene Fläche wird zukünftig in die Kompensationsmaßnahmen einbezogen, sodass auf die Ersatzmaßnahme E5 in Form von Feldgehölzhecken im Vorranggebiet für Landwirtschaft verzichtet werden konnte. Insofern wurde den Belangen der Landwirtschaft insbesondere an dieser Stelle Rechnung getragen.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.** (BUND) teilte in einer ausführlichen Stellungnahme in einem Umfang von 72 Seiten mit, dass der Bebauungsplan abgelehnt wird und begründete dies umfassend. Die Stellungnahme beinhaltet zahlreiche Zitate aus den Planunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan. Darüber hinaus finden sich dort Passagen aus Gesetztestexten und Verordnungen, zusammen mit Textteilen die durch den BUND selbst verfasst wurden. Zahlreiche Aussagen und Themenpunkte wurden jedoch wiederholt und warfen keine neuen, abwägungsrelevanten Belange auf. Zunächst wurden die Nachfrage und der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde unter Bezugnahme auf eine sinkende Bevölkerungsentwicklung in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch auf den Klimaschutz und das mit dem Baugebiet einhergehenden Pendleraufkommen verwiesen. Auf das Erfordernis eines verstärkten Klimaschutzes und die Verantwortung der Gemeinden wurde dabei verstärkt hingewiesen.

Der Nachweis für den Bedarf an Wohnraum wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt. Das jüngste Wohngebiet in Marienhausen wurde mit dem Bebauungsplan

„Marienhausen Ost“ im Jahr 1998 zur Rechtskraft gebracht. Es ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen. Baulücken ergeben sich laut Bauflächenmonitoring in diesem Bereich nicht mehr. Auch im angrenzenden Wohngebiet aus dem Jahr 1994 sind nur wenige Baulücken zu finden. Nach 20 Jahren und einer in dieser Zeit relativ stabilen bis steigende Bevölkerungszahlen (Ende 2000: 477 Einwohner, Ende 2005: 489 EW, Ende 2010: 491 EW, Ende 2015: 472 EW, Ende 2020: 493 EW; Quelle Stat. Landesamt RLP) soll nunmehr ein kleines, bedarfsgerechtes Wohnbaugebiet in Marienhausen entstehen, um die steigende Nachfrage und den damit begründeten Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Die vorbereitenden Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes hat dazu bereits Flächen vorgesehen, die nunmehr konkret überplant werden. Eine weitere Bedarfsermittlung ist an dieser Stelle daher entbehrlich. Die Nachfrage nach Bauland und konkrete Kaufanfragen für Baugrundstücke im Plangebiet wird zudem von der Gemeinde dokumentiert. Die überwiegenden Gesuche nach Bauland in Marienhausen stammen von ortsansässigen, meist jungen Erwachsenen. Eine Erhöhung des Pendleraufkommens wie vom BUND für Großmaischeid beschrieben, wird in Marienhausen nicht erwartet. Die neu entstehenden Wohnbauflächen im Baugebiet „Auf dem Herzenberg“ befinden sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Marienhausen. Mit dem Kauf der Baugrundstücke ist der zukünftige Bauherr an eine Bauverpflichtung gebunden. Damit wird verhindert, dass Baugrundstücke unbebaut bleiben und somit neue Baulücken entstehen. Gleichzeitig ist die Gemeinde bemüht, innerhalb der Ortslage auftretenden Leerständen von Wohngebäuden entgegenzuwirken. Derzeit sind aber keine Leerstände zu verzeichnen oder zu erwarten. Um eine Abwanderung von Ortsansässigen zu verhindern, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig.

Der Hinweis auf das Klimaschutzkonzept (KSK) des Landkreises Neuwied und der VG Dierdorf wurde zur Kenntnis genommen. Dieses Konzept beinhaltet keine konkreten Vorgaben für die Bauleitplanung der Kommunen. Vorgaben zum Einbau technischer Anlagen und zur Festlegung bestimmter Energiestandards sind als Festsetzung im Bebauungsplan derzeit nicht rechtssicher möglich. Verbrennungsverbote und Emissionsbeschränkungen können nur mit lokalen Besonderheiten, nicht aber mit globalem Klimaschutz begründet werden. Es wird daher auf Festsetzungen zur Energieeffizienz und Energieeinsparung im Bebauungsplan verzichtet. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Ende 2020 in Kraft getreten ist, dient dem möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich der zunehmenden Nutzung von erneuerbaren Energien unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit. Die Erforderlichkeit von zusätzlichen Festsetzungen im Verhältnis zu den dadurch ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen wurde daher nicht gesehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daher so gewählt, dass der Nutzung von erneuerbaren Energien grundsätzlich nichts entgegensteht. Bei der heutigen schnelllebigen Entwicklung im Bereich der Energieversorgung würde die Festschreibung zur Art der Beheizung ggf. andere, für den Klimaschutz bessere Energien ausschließen. Um dennoch im Bebauungsplan „Auf dem Herzenberg“ den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ²) dahingehend abgeändert, dass die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Garagen nur zulässig ist, wenn die zusätzlichen Befestigungen in Form von wasserdurchlässigen Materialien und durch dachbegrünte Nebengebäude erfolgen.

Im weiteren Verlauf ging der BUND auf den Flächenverbrauch und die zu erwartende Flächenversiegelung ein und verwies dabei auf Ausführungen des Umweltbundesamtes, das den Begriff der Innenentwicklung in den Fokus gerückt hat mit dem Ziel, eine

nachhaltige Flächennutzung zu fördern und zu einem umweltschonenden und ökonomischen Flächenverbrauch zu sensibilisieren. Weiterhin müssten auch die Bebauungspläne aus Nachbargemeinden Berücksichtigung finden, da sich die Eingriffe in diesem Fall summieren. Es wurde angemerkt, dass ein Nachweis, ob eine wirkliche Innenentwicklung geprüft wurde, erforderlich ist. Aus Sicht des BUND sollte die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes an eine Kosten-Nutzen-Analyse oder an Bevölkerungsprognosen geknüpft werden.

Die Hinweise zum bundesweit steigenden Flächenverbrauch und den damit einhergehenden zunehmenden Flächenversiegelungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen wurden zur Kenntnis genommen. Die Inanspruchnahme von Flächen für die vorgesehenen Baugrundstücke und deren Erschließung beschränkt sich auf die in der vorbereitenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet vorgesehenen Flächen. Dabei wird auch ein derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzter Bereich an der Marother Straße in die Planung einbezogen, um hier eine Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von Wohngebiet und der damit verbundenen Grundflächenzahl wird hier sogar eine Entsiegelung geschaffen. Die Straßenverkehrsflächen sind nur in der notwendigen Breite als solche ausgewiesen und befestigt. Die Erschließungsstraße wird in der Breite auf ein Minimum reduziert. Durch die beidseitige Erschließung und Ringverbindung wird zudem die Fläche der Erschließungsstraße insgesamt verringert und der Flächenverbrauch damit optimiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ werden neben Wohnbau- und Verkehrsflächen auch zahlreiche öffentliche Grünflächen sowie Pflanzbindungsflächen festgesetzt und für die innere Durchgrünung Maßnahmen und Festsetzungen auf den Baugrundstücken getroffen. Um auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mietwohnungen im Wohnbaugebiet zu berücksichtigen, werden neben Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im westlichen Bereich nunmehr auch Gebäude mit max. drei Wohnungen zugelassen. Der Bebauungsplan wirkt durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und durch grünordnerische Festsetzung einer erhöhten Flächenversiegelung entgegen.

Die Hinweise zum Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurden zur Kenntnis genommen und wurden bei der vorliegenden Planung bereits beachtet. Die Daten aus dem Programm „Raum+Monitor“ wurden bei der Ermittlung der Innenbereichspotentiale bereits zugrunde gelegt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits erwähnt, finden sich innerhalb der bebauten Ortslage von Marienhausen keine nennenswerten Baulücken oder Brachflächen, die für eine Wohnbebauung herangezogen werden könnten. Die in den bestehenden Baugebieten vorhandenen Baulücken wurden im Rahmen der Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits auf Nutzbarkeit geprüft und als für die Ortsgemeinde nicht generierbar eingestuft. Auf Flächen der Innenentwicklung kann nur zurückgegriffen werden, wenn diese auch tatsächlich vorhanden sind. In Marienhausen ist dies nicht der Fall, sodass sich die Ortsgemeinde dazu entschieden hat, die in der vorbereitenden Bauleitplanung für den hier überplanten Bereich bereits vorgesehenen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Im Flächennutzungsplan wurde bereits in den 1990er Jahren das hier überplante Wohngebiet als solches dargestellt.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden abzustimmen. Die Abstimmungspflicht ist jedoch nur begründet, wenn ein Abstimmungserfordernis besteht. Für die gemeindenachbarliche Abstimmung bedeutet dies, dass die Nachbargemeinde im Rahmen der Behördenbeteiligung zu beteiligen ist, sofern ihre städtebaulichen Belange tatsächlich von der Planung berührt sind. Da der Bebauungsplan „Auf dem Herzenberg“

vorrangig der Eigenentwicklung von Marienhausen und der innerörtlichen Nachfrage an Wohnbauflächen dienen soll und das Plangebiet selbst zudem nicht an Nachbargemeinden angrenzt, sind die diese durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Es ergeben sich daher keine unmittelbar planungsrechtlich erheblichen Auswirkungen. Dennoch wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die Planung informiert. Alle angeschriebenen Gemeinden haben gegen die Planung keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Weiterhin wurde die Thematik Artenschutz und Untersuchungsumfang aufgegriffen. Selbst „wertlos“ erscheinende Grün- und Ackerflächen sind nach Einschätzung des BUND für das Überleben der Arten wichtig. Die Erforderlichkeit der Baumaßnahme müsste daher sorgfältig abgewogen werden. Auch im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen wurde angemerkt, dass eine Neuanlage von Grün, Jahre braucht und ein großer Baum nicht durch viele kleine ersetzt werden könnte. Es wurde angeregt auf dem Ufergehölzstreifen einen breit angelegten Biotopraum anzulegen und in jedem Fall ein Monitoring durchzuführen, um eine Gefährdung geschützter Arten zu vermeiden. Im Zusammenhang mit dem Insektensterben sollten selbst kleinste Gehölzstreifen erhalten bleiben und Rodungszeiten auf die Blühzeiten angepasst werden. In Bezug auf den Umgang mit streng geschützten Arten wurde die geplante Vorgehensweise kritisiert. Eine „Entnahme“ streng geschützter Fledermausarten ist nicht zulässig, diese dürften nicht einmal in ihrem Lebensraum gestört werden. Weiterhin ist aus Sicht des BUND eine faunistische Sonderuntersuchung erforderlich, die vorliegenden Gutachten würden nicht ausreichen, insbesondere im Hinblick auf den Bestand der Arten. Hier wurde insbesondere auf Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings verwiesen, die nur über ein Monitoring, nicht aber über die durchgeführte Inspektion festgestellt werden können. Es dürfte nicht auf Vermutungen abgestellt werden, vielmehr muss ein Vorkommen durch ein umfassendes Monitoring ausgeschlossen werden. Gänzlich bei der Untersuchung außer Acht gelassen wurde der Star, der mittlerweile eine gefährdete Art in Deutschland darstellen würde. In diesem Zusammenhang wurde auch auf ein Rotmilan-Pärchen hingewiesen, das jährlich in Großmaiseid brütet. Weiterhin sind auch Untersuchungen in Bezug auf den Feldhasen und auf Frösche und Kröten durchzuführen. Es könnte weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gartenschläfer im Plangebiet vorkommt und auch das Vorkommen unter Schutz stehender Pflanzen ist auszuschließen.

*Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die aktuelle Bestandssituation ist in Text und Bestandskarte der Biotoptypen dargestellt. Zur Flora erfolgte auf den Grünlandflächen des Plangebietes und in den Feuchtwiesen der Holzbachau eine Überprüfung auf Vorkommen von gefährdeten Rote-Liste-Arten mit Nachweis der in RLP stark gefährdeten Fadenbinse (*Juncus filiformis*) in der Holzbachau. Die Hinweise zum Artenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Faunistische Geländeerhebungen wurden im Plangebiet und im direkten Umfeld zur Ermittlung von Vorkommen der Tiergruppen Vögel und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea spec.*) durchgeführt. Im Hinblick auf mögliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermausarten wurden die vorhandenen Baumgehölze des Plangebietes untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen werden als für die Durchführung der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG ausreichende Bewertungsgrundlage angesehen. Für den Star ist im gesamten Plangebiet das Vorkommen von einem Brutpaar mit Neststandort belegt. Das Vorkommen von größeren Ansammlungen zur Nahrungssuche und/oder Rast außerhalb der Brutzeit ist anzunehmen und ist in der Artenschutzprüfung berücksichtigt. Für Amphibien sind Vorkommen von nach §44 BNatSchG besonders geschützten Arten (Anhang-IV-Arten) anhand der Biotopstruktur des Plangebietes*

auszuschließen. Das Plangebiet liegt potenziell innerhalb der Jahreslebensräume der aktuell nicht bestandsgefährdeten Arten Erdkröte und Grasfrosch, weist für diese Arten aber keine essentielle Habitatfunktion auf. Die für diese Arten hochwertigeren Habitate (Landlebensräume als Nahrungshabitate) liegen sicher in der Holzbachau mit ihrem Vorkommen von Feucht- und Nasswiesen und Auengehölzen. Diesbezüglich bleibt die Lebensraumqualität im Umfeld des Plangebietes erhalten. Außerdem wirken die festgesetzten Ersatzmaßnahmen förderlich auf die Lebensraumqualität. Für die im Gebiet potenziell betroffenen besonders geschützten Arten (Vogelarten und Anhang-IV-FFH-Arten) wurden zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geeignete Vermeidungs- und vorgreifende Ausgleichsmaßnahmen benannt. Zur Bewertung des Vorliegens von projektbedingten Verbotstatbeständen wurden die aktuell gültigen Bewertungsmaßstäbe angewendet (siehe Froehlich & Sporbeck 2020). Bei der Umsetzung der Maßnahmen wurden die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen (z. B. bei erforderlicher Rettungsumsiedlung von Fledermäusen) beachtet.

Weitere wesentliche Punkte aus der Stellungnahme waren die Thematiken Wasserwirtschaft, Grundwasser und Starkregenereignisse. Baumaßnahmen und Bodenversiegelung könnten zu Grundwasserabsenkungen führen. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate könnte sich bei anzunehmenden langanhaltenden heißen Sommern drastisch auf Marienhausen und Umgebung auswirken. In diesem Zusammenhang sollte ein Wassergutachten erstellt werden, um Schaden von der Bevölkerung abzuwenden. Auch der erhöhte und zusätzliche Oberflächenwasserabfluss sollte nicht unterschätzt werden, wenn man die bisherigen Starkregenereignisse in der Region mitberücksichtigt. Es ist mit mehr und stärkeren Sturzfluten zu rechnen, was bei der Planung zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang wurde nochmals auf die zu bevorzugende Innenentwicklung verwiesen. Es ist nicht ausreichend, die Flächen zu kennzeichnen und den Schutz den künftigen Eigentümern zu überlassen. Bei der Verwendung der herkömmlichen Regenrückhaltebecken besteht die Gefahr eines Volllaufens, sodass der sedimentierte belastete Schlamm stoßartig ausgetragen und in den Holzbach ausgebracht wird. Fließgewässer würden aber generell unter gesetzlichen Schutz stehen und wären wie Naturschutzgebiete zu behandeln. Zudem wurde die Funktion des RRB in Frage gestellt, insbesondere im Hinblick auf die Reinigung von im Niederschlagswasser enthaltenden Stoffen. Der Holzbach wird durch das abgeführte Niederschlagswasser über das RRB betroffen. Es wurde die Leistungsfähigkeit der Kanalisation bei Starkregenereignissen in Frage gestellt.

Die Hinweise auf eine allgemein steigende Bodenversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurden ebenso wie die Hinweise auf mögliche Starkregenereignisse zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Wohnbaugrundstücke orientiert sich an den Festsetzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierbei wird auch von dem Instrument Gebrauch gemacht, eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zuzulassen. Die Gemeinde erkennt jedoch die Notwendigkeit an, diese Überschreitungen nur zuzulassen, wenn die mit ihr begründeten Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen bzw. die Nebenanlagen mit begrünten Dächern vorsehen werden müssen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Regenrückhaltebecken: Die im Plangebiet entstehenden, versiegelten Flächen entwässern grundsätzlich in den neu herzustellenden Regenwasserkanal, der das Oberflächenwasser dem neuen Regenrückhaltebecken südlich des Wohngebietes zuführt. Das Regenrückhaltebecken wird als flaches Erdbecken so

angelegt, dass nur ein geringer Eingriff in die Landschaft nötig wird und sich das Becken in die Umgebung einfügt. Das Rückhaltevolumen ist nach den einschlägigen Richtlinien bemessen. Um einen Eingriff in die als Pauschalschutzflächen kartierten Parzellen zu verhindern, wurde die Lage des Beckens nach den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden nochmals geändert und kommt nunmehr auf einer Parzelle zum Liegen, die keinem Pauschalschutz unterliegt. In der Bestandskarte zum Fachbeitrag Naturschutz hatte sich leider eine falsche Darstellung der Pauschalschutzflächen gezeigt. Diese wurde nach ausgiebiger Erörterung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung auf die tatsächlichen Abgrenzungen der Pauschalschutzflächen korrigiert. Insofern ergibt sich durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens an der vorgesehenen Stelle kein Konflikt mehr mit den festgestellten Pauschalschutzflächen südlich des Wirtschaftsweges. Das Niederschlagswasserkonzept und damit auch das Regenrückhaltebecken sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt und bereits genehmigt (Genehmigungsbescheid vom 12.01.2022). Starkregenereignisse: Die Planung berücksichtigt die aus Norden auf das Plangebiet einwirkenden Abflüsse aus möglichen Starkregenereignissen in der Form, dass hier die Lage des von der Planstraße A Richtung Nordwesten verlaufenden Fuß- und Radweges mit den davon abgesetzten Baufenstern der Wohnbauflächen im Bereich der Abflusstrassen möglicher Starkregenereignisse gewählt wurde. Im Innenradius der Planstraße A wird gegenüber der Einmündung des Weges zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den südlichen Bauflächen festgesetzt und in der Objektplanung der Straße hier ein Hochbord vorgesehen. Starkregenereignisse können so der Planstraße folgen und im weiteren Verlauf über die Grünflächen südlich des Plangebietes zum Holzbach abgeführt werden. Dies entspricht dann auch dem derzeitigen Verlauf des Wassers. Mit dieser Vorgehensweise wurden auch den Anregungen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Rechnung getragen, die als zuständige Behörde zu dem Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung genommen hatte. Zudem werden den zukünftigen Bauherren die entsprechenden Bebauungsplanunterlagen zu Verfügung gestellt. Diesen Unterlagen sind – wie durch den Einwender bereits praktiziert – die Informationen zu den möglichen Starkregenereignissen zu entnehmen. Als Ergänzung wurde in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan übernommen, dass beiderseits des in der Planzeichnung ausgewiesenen, eigenständigen Rad- und Gehweges (Planstraße A Richtung Norden) Garagen und Carports sowie Geräte- und Gartenhäuser zwischen Baugrenze und Rad-/Gehweg unzulässig sind. Starkregenereignisse können grundsätzlich nicht über das Trennsystem abgeleitet werden, da bei solchen Ereignissen kein kontrollierter Abfluss mehr möglich ist. Vielmehr erfolgt der Abfluss oberflächennah.

Weiterhin wurde die Thematik „Ökokonto“ in der Stellungnahme des BUND aufgegriffen. Es wurde angemerkt, dass eine Abbuchung vom Ökokonto nicht zum Klimaschutz beiträgt. Die geltend gemachte Fläche könnte nicht verhindern, dass wieder mehr Fläche verbraucht und versiegelt wird. Ein Ökokonto kann nicht klimaschädliche Handlungen ausgleichen.

Durch die Ökokonto-Regelung haben die Gemeinden die Möglichkeit, Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu bevorraten. Von diesem Instrument hat die Ortsgemeinde Marienhausen im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Da das Baugebiet "Auf dem Herzenberg" bereits seit den 1990er Jahren im FNP als Wohnbaugebiet vorgesehen ist, hat die Gemeinde frühzeitig damit begonnen, auf den Flächen der Ersatzmaßnahme E2 für den Naturschutz sinnvolle Kompensationsmaßnahmen im Vorgriff auf den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff umzusetzen. Mit Anwendung der Ökokonto-Regelung konnte daher eine zeitliche Entzerrung von Eingriff und Kompensation erfolgen, um somit lange vor dem tatsächlichen Eingriff aktive Umweltvorsorge zu tätigen.

Zudem wurde auf die Anlage der Feldgehölzstreifen in der Stellungnahme näher eingegangen. Die Anpflanzung von Feldgehölzstreifen wurde insgesamt positiv bewertet, sollte aber breiter ausfallen, damit die Wirkung effektiver ist. Eine Breite von 5 m wäre zu schmal für einen vernetzenden Lebensraum. Feldgehölzstreifen stärken die Arten, schützen vor Erosion und bieten einen geschützten Lebensraum.

Die Anlage der Feldgehölzstreifen in der freien Landschaft muss so erfolgen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für die Landwirtschaft daraus resultiert. Um auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, kann eine Verbreiterung der Gehölzstreifen nicht vorgenommen werden. Sie tragen aber dennoch zur Steigerung der landschaftlichen Vielfalt sowie Eigenart bei und bieten zahlreichen Nützlingen Lebensraum und einen Ausbreitungskorridor.

Zuletzt wurden die Pauschalschutzflächen aufgegriffen und in diesem Zusammenhang vorgetragen, dass diese gesetzlich geschützt sind und die gleiche Bedeutung in ihrem Schutz haben, wie Naturschutzgebiete. Dazu gehören auch Fließgewässer mit ihren Uferbereichen, die dazugehörigen regelmäßig überschwemmten Bereiche, Quellbereiche, Quellflüsse und die Auen.

Der Hinweis, dass durch die Planung Pauschalschutzflächen betroffen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Lage, Ausdehnung und vegetationskundliche Zuordnung der in der Holzbachaue vorkommenden Pauschalschutzflächen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz sind im Fachbeitrag Naturschutz dargestellt. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen wurden im weiteren Verfahren beachtet und Eingriffe in diese Flächen vermieden.

Insgesamt wurden die Hinweise des BUND zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hat aber grundsätzlich an ihrer Planung festgehalten.

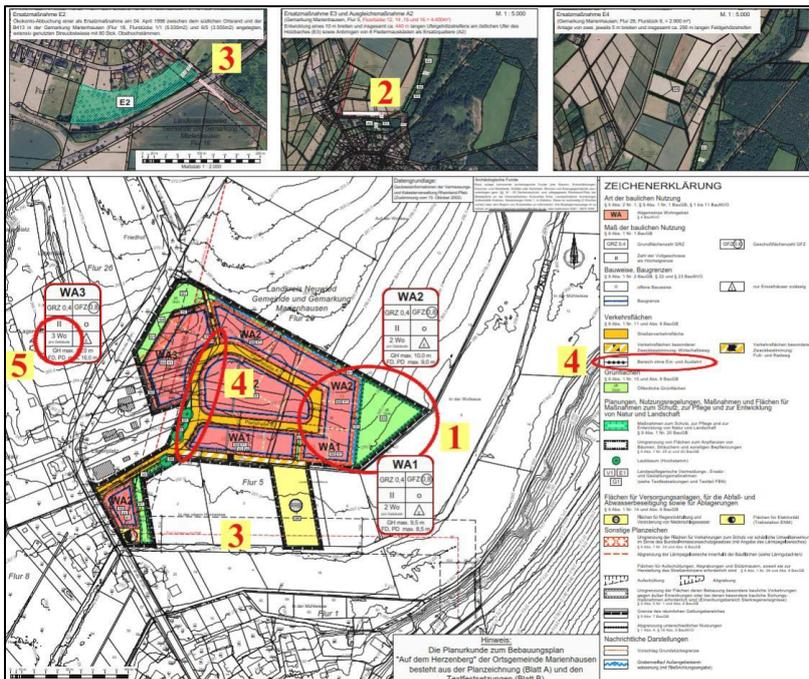
Hinweis:

Der BUND und der Westerwald-Verein e.V. sind formal nicht als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange zu werten, sondern als "Öffentlichkeit".

Aufgrund der Abwägungsinhalte hat der Ortsgemeinderat den Beschluss gefasst, die Planung erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Nachfolgende wesentliche Änderungen, machten eine erneute Offenlage erforderlich:

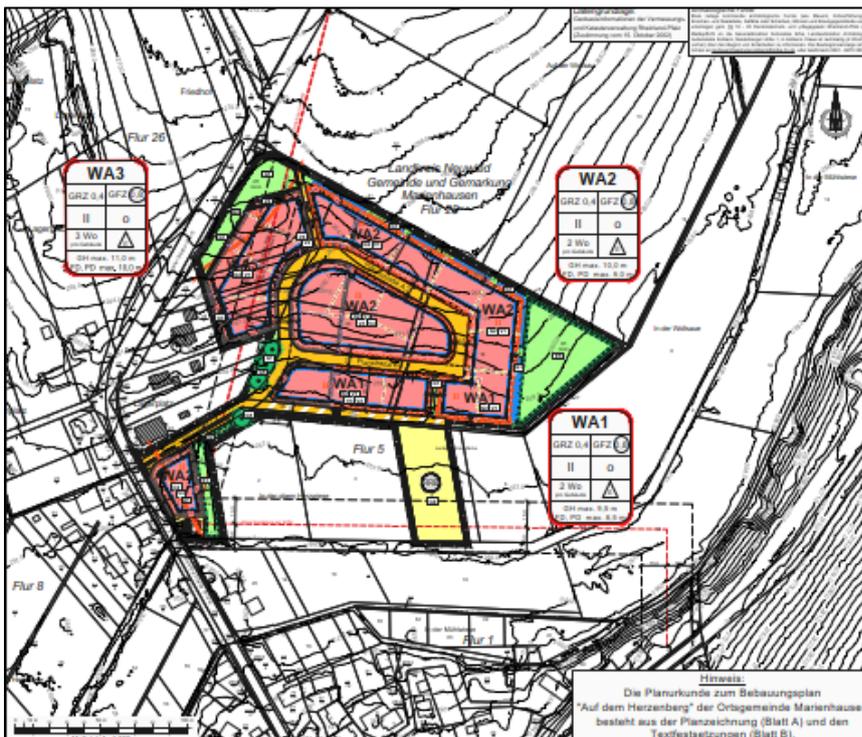
1. Zur Vermeidung einer Zielverletzung mit den im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) dargestellten Vorrangflächen für den Biotopverbund werden die östlichen Bauflächen um ca. 40 m zurückgenommen.
2. Um die Belange der Energienetze Mittelrhein zu berücksichtigen, werden die als Ersatzmaßnahme E3 vorgesehenen Ufergehölzpflanzungen im Bereich der 20-kV-Freileitung und deren Schutzstreifen zurückgenommen.
3. Redaktionelle Ergänzung der 20-kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie redaktionelle Ergänzung der Textfestsetzungen.
4. Redaktioneller Ergänzung der Zeichenerklärung und Verdeutlichung des Planzeichens für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
5. Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Ordnungsbereich WA3 (von 2 Wo auf 3 Wo).



Außerdem wurden die Textfestsetzungen in Bezug auf die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl, der möglichen Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Rad- und Gehweges sowie die sich aus den vorgenannten Punkten 1 bis 5 ergebenden Änderungen überarbeitet. Die durchgeführten inhaltlichen Änderungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen berühren in Teilen die Grundzüge der Planung.

5.5 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde erneut ohne Einschränkungen oder Beschränkungen nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.04.2022 an der Planung beteiligt. Das erneute Offenlegungsverfahren wurde mit nachfolgendem Planentwurf durchgeführt:



Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit erneut keine Stellungnahmen abgegeben.

5.6 Erneute Beteiligung Behörden gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB

Planentwurf s.o. zu 5.5

Im Rahmen der erneuten Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB, die parallel zur erneuten Offenlage durchgeführt wurde, haben 19 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, wobei 14 Stellungnahmen keine die Bauleitplanung betreffenden Anregungen beinhaltet haben.

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben an, keine Bedenken gegen die Planung zu haben: Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen, Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Deutsche Telekom Technik GmbH, Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, Verbandsgemeindewerke Selters, Energienetze Mittelrhein GmbH, PLEdoc GmbH, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie, Koblenz, SGD Nord, Regionalstelle WAB, Deutscher Wetterdienst, Westerwald-Verein e.V., Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Handwerkskammer, Dienstleistungszentrum ländlicher Raum.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden (*die Abwägungsentscheidung des Ortsgemeinderates ist zur besseren Übersicht in kursiver Schrift dargestellt*):

Die **Barbara Rohstoffbetriebe GmbH** als Inhaberin der Bergrechte im Bergwerksfeld „Bergflur kons.“ hat bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu dem Bebauungsplan Stellung genommen und erhob auch weiterhin keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Insofern wird auf die Ausführungen zu 5.2 verwiesen.

Die Stellungnahme der BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen ergaben sich aus dieser Eingabe nicht.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, Bereich Untere Landesplanungsbehörde**, wies darauf hin, dass sich die Ersatzmaßnahme E4 gemäß der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) 2017 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft befindet. Die Landwirtschaftskammer hat sich diesbezüglich ablehnend geäußert. Gemäß dem Grundsatz G 86 des RROP 2017 sollen die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden, die eine landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft ausschließen.

Im vorliegenden Fall der Festsetzung einer Ersatzmaßnahme auf Flächen der Ortsgemeinde Marienhausen handelt es sich um die Anlage von zwei Feldgehölzstreifen, jeweils am nördlichen und südlichen Rand des betroffenen Grundstücks. Die Gehölzstreifen werden mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Das Grundstück, auf dem die Ersatzmaßnahme zum Liegen kommt, hat eine Länge von ca. 290 m und eine Breite von ca. 95 m. Nach Abzug der Gehölzstreifen verbleibt somit noch eine Breite von 85 m zur Bewirtschaftung der Fläche. Da sich das Grundstück nicht als Teil einer zusammenhängenden Bewirtschaftungseinheit darstellt und aufgrund der eigenen Größe des Grundstückes erfolgt durch die Anlage der Feldgehölzstreifen nach Einschätzung der Ortsgemeinde keine Zerschneidungswirkung. In einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft stellt die Anlage der

Gehölzstreifen zudem keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen dar. Vielmehr entstehen nicht nur für den regionalen und örtlichen Biotopverbund sondern auch für die landwirtschaftlichen Nutzflächen Vorteile durch die Anlage der Gehölzstreifen u.a. Wind- und Erosionsschutz, Förderung der Taubildung im Nahbereich, Regulationswirkung des bodennahen Temperaturverlaufs und der Bodenfeuchte, Erhöhung der Erträge auf angrenzenden Feldern, Steigerung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit, Begünstigung der Bestäubung von insektenblütigen Kulturpflanzen, da sie eine Vielzahl von blütenbesuchenden Insekten beherbergen und für diese und für Bienen zusätzliche Nahrung liefern. In der Begründung zur RROP 2017 werden den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zudem nicht die sehr hohe landwirtschaftliche Bedeutung zugeteilt, die eine Festlegung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft rechtfertigen würden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für die Landespflege (Ersatzmaßnahme E4) wurden nach gerechter Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander daher unverändert beibehalten. Änderungen an den Planunterlagen ergaben sich dadurch nicht.

Der Bereich **Brand- und Katastrophenschutz der Kreisverwaltung** wiederholte die Hinweise aus der Behördenbeteiligung. Insofern wird auf den Punkt 5.4 verwiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung Neuwied** wurden weiterhin keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** drückte erneut ihr Bedauern zu dem landwirtschaftlichen Flächenverlust aus. Es wurde empfohlen, frühzeitig mit den betroffenen Landwirten zu reden, um Kündigungsfristen einzuhalten und um eventuelle Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wurde Kritik an den Ausgleichsflächen und ihren Ausführungen geäußert. Die Ersatzmaßnahme E2 (Ökokonto) wurde damals schon durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und ist heute am verwildern, obwohl dieser sich zur Pflege bereit erklärt hat. Damals war die Anlage noch nachvollziehbar, heute nach dem neuen Biotopwertverfahren wäre eine Extensivierung einer Grünlandfläche sinnvoller als eine Anpflanzung. Außerdem würde die Anlage der Flächen E3 und A2 bei der Entwicklung eines 10 Meter breiten Streifens zu einer nicht mehr bewirtschaftbaren Restfläche führen. Eine für die Landwirtschaft nutzbare Fläche würde eine bessere Entwicklung ergeben. Die Maßnahme E4 wurde abgelehnt, da die Inanspruchnahme der Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht in der Form als nicht begründet und darstellbar angesehen wird.

Schriftliche Pachtverträge zu den in Rede stehenden Flächen existieren nicht, gleichwohl ist die Ortsgemeinde bemüht, dem betroffenen Landwirt Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Die Kritik der Landwirtschaftskammer an den Ersatzmaßnahmen und deren Ausführungen wurde zur Kenntnis genommen, die Ortsgemeinde teilte jedoch die Einschätzung der Landwirtschaftskammer nicht. Die Ersatzmaßnahme E2 beansprucht das Ökokonto der Gemeinde. Durch die Ökokonto-Regelung haben die Gemeinden die Möglichkeit, Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu bevorraten. Die Ökokonto-Regelung hat keine andere Zweckrichtung als diese. Von diesem Instrument hat die Ortsgemeinde Marienhausen im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Daher wurde unverändert an der Ersatzmaßnahme E2 festgehalten. Die Maßnahme A2 beinhaltet das Anbringen von Fledermauskästen. Die landwirtschaftlichen Belange sind davon nicht negativ betroffen. Die Ersatzmaßnahme E3 sieht die Entwicklung eines 10 m breiten Ufergehölzstreifens am südlichen Rand des Holzbaches vor. Vorbehalts- oder

Vorrangflächen für die Landwirtschaft sind durch diese Maßnahme nicht betroffen. Die Maßnahmen werden auf Flächen der Ortsgemeinde Marienhausen zum Liegen kommen. Die Gehölzstreifen werden so angelegt, dass die Restflächen für die Landwirtschaft erschlossen bleiben. Die Anlage solcher Gehölzstreifen bringt viele Vorteile mit sich, die letztendlich auch der Landwirtschaft zugutekommen. Gewässerrandstreifen halten den Eintrag von Sedimenten, Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln entscheidend zurück. Sie fördern Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Artenvielfalt und die natürliche Gewässerentwicklung und den Uferschutz. Gewässerrandstreifen stellen eine attraktive Landschafts- und Erholungsfläche dar und dienen zudem der Biotopvernetzung von aquatischen, amphibischen sowie terrestrischen Lebensräumen. Durch eine vorhandene Ufervegetation wird die übermäßige Erwärmung des Gewässers durch Beschattung verhindert und der Windeintrag von Feinmaterial gebremst. Ein naturnahes Gewässer mit Gewässerrandstreifen und Aue trägt zu einem höheren Wasserrückhalt und einer damit verbundenen Abflussverzögerung bei. Nach Abwägung der Belange wird seitens der Ortsgemeinde Marienhausen unverändert an der Ersatzmaßnahme E3 festgehalten. Bei der Ersatzmaßnahme E4 handelt es sich um die Anlage von zwei Feldgehölzstreifen auf Flächen der Ortsgemeinde Marienhausen, jeweils am nördlichen und südlichen Rand des betroffenen Grundstücks. Die Gehölzstreifen werden mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Das Grundstück, auf dem die Ersatzmaßnahme zum Liegen kommt, hat eine Länge von ca. 290 m und eine Breite von ca. 95 m. Nach Abzug der Gehölzstreifen verbleibt somit noch eine Breite von 85 m zur Bewirtschaftung der Fläche. Da sich das Grundstück nicht als Teil einer zusammenhängenden Bewirtschaftungseinheit darstellt und aufgrund der eigenen Größe des Grundstückes erfolgt durch die Anlage der Feldgehölzstreifen nach Einschätzung der Ortsgemeinde keine Zerschneidungswirkung. Die Anlage der Gehölzstreifen stellt zudem keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen dar. Vielmehr entstehen nicht nur für den regionalen und örtlichen Biotopverbund, sondern auch für die landwirtschaftlichen Nutzflächen Vorteile durch die Anlage der Gehölzstreifen u.a. Wind- und Erosionsschutz, Förderung der Taubildung im Nahbereich, Regulationswirkung des bodennahen Temperaturverlaufs und der Bodenfeuchte, Erhöhung der Erträge auf angrenzenden Feldern, Steigerung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit, Begünstigung der Bestäubung von insektenblütigen Kulturpflanzen, da sie eine Vielzahl von blütenbesuchenden Insekten beherbergen und für diese und für Bienen zusätzliche Nahrung liefern. Nach Abwägung der Belange wurde seitens der Ortsgemeinde Marienhausen unverändert an der Ersatzmaßnahme E4 festgehalten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird rechtzeitig mit den Bewirtschaftern der Flächen abgestimmt.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** wies darauf hin, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, die verkehrsgerechte Ausführungsplanung zur Anbindung an die K 124 jedoch vor Baubeginn abzustimmen ist. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung tragen müssen. Die Trägerin der Bauleitplanung trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ortsgemeinde hat durch ein schalltechnisches Büro ein Gutachten zur Verkehrslärmsituation erstellen lassen. Die Ergebnisse sind bereits in den Planunterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Insofern wurde der Anregung des LBM bereits entsprochen. Änderungen an den Planunterlagen ergaben sich aus dieser Eingabe daher nicht.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)** gab auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine umfassende Stellungnahme in einem Umfang von 34 Seiten ab. Es wurden nochmal die Inhalte der vorangegangenen Stellungnahme zum Thema Flächenverbrauch vorgetragen. Es wurde in diesem Zusammenhang auch angemerkt, dass die Erhöhung der Wohneinheiten für den in Deutschland insgesamt zu hohen Flächenverbrauch keine Rolle spielt. Hierzu hat der Ortsgemeinderat nachfolgende Abwägungsentscheidung getroffen:

Das jüngste Wohngebiet in Marienhausen wurde mit dem Bebauungsplan „Marienhausen Ost“ im Jahr 1998 zur Rechtskraft gebracht. Es ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen. Baulücken ergeben sich laut Bauflächenmonitoring in diesem Bereich nicht mehr. Auch im angrenzenden Wohngebiet aus dem Jahr 1994 sind nur wenige Baulücken zu finden. Nach 20 Jahren soll nunmehr ein kleines, bedarfsgerechtes Wohnbauggebiet in Marienhausen entstehen, um die steigende Nachfrage und den damit begründeten Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Die vorbereitenden Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes (FNP) hat dazu bereits Flächen vorgesehen, die nunmehr konkret überplant werden. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen haben keine andere Zweckrichtung als diese. Die Gemeinde ist bemüht, innerhalb der Ortslage auftretenden Leerständen von Wohngebäuden entgegenzuwirken. Derzeit sind aber keine Leerstände zu verzeichnen oder zu erwarten. Die Ortsgemeinde Marienhausen wird in absehbarer Zeit keine weiteren Wohnbauflächen erschließen (können). Die Umsetzung des Baugebietes soll daher in zwei Abschnitten erfolgen, um auch zukünftig gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke anbieten zu können. Eine Reduzierung der Anzahl der Bauplätze führt in Relation gesehen zu einem erhöhten Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen. Die Ortsgemeinde Marienhausen hält daher am Umfang und der Aufteilung des Baugebietes fest. Die vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) hat die Wohnbauflächen bereits an dieser Stelle dargestellt. Der Raumordnungsplan hat sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientiert und das Baugebiet bereits aus den Vorrangflächen ausgeschlossen. Die in der Stellungnahme des BUND rot markierte Stelle zeigt in der Übersichtskarte zum einen den Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) und zum anderen die vorhandene Parkplatzfläche an der Marother Straße. Das RRB wird als flache Mulde ausgebildet und weder eingezäunt noch anderweitig dem Biotopverbund entzogen. Die derzeitige, geschotterte Parkplatzfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen wird sich hier sogar eine Verringerung der Bodenversiegelung einstellen. Diese Fläche hätte auch im Rahmen einer Planung zur Innenentwicklung als Wohnbauflächen generiert werden können. Die Gemeinde hat sich aber im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ zur Hinzunahme dieser Fläche entschieden und konnte damit auf ein zusätzliches Bauleitplanverfahren verzichten. Die Ortsgemeinde Marienhausen teilt die Auffassung des BUND nicht und hält aus vor genannten Gründen an der Abgrenzung des Plangebiets in der vorliegenden Form fest. Die von Wohnbauflächen beanspruchten Teile der im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ und gleichzeitig als Maßnahmenfläche dargestellten Bereiche beschränkt sich auf einen kleinen Teil nördlich des Wirtschaftsweges Parzelle 35, Flur 26 bzw. Parzelle 17, Flur 28. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg stellt gleichzeitig eine Zäsur zu den südlich angrenzenden „Feuchtwiese im Auenbereich“ dar. Nördlich des Wirtschaftsweges finden sich keine Feuchtwiesen bzw. Auenbereiche. Insofern wird die Einwendung des BUND an dieser Stelle zurückgewiesen. Der Anspruch auf Neubauflächen für die Ortsgemeinde Marienhausen ergibt sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung, die an dieser Stelle bereits Wohnbauflächen darstellt. Gemäß RROP Grundsatz G 16 sollen neue größere Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV

angebunden werden. Die Anlage von 24 Wohnbaugrundstücken in Marienhausen ist nicht als „größeres“ Siedlungsgebiet im Sinne des RROP zu bezeichnen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen, zumal Marienhausen grundsätzlich an den ÖPNV angeschlossen ist. Aufgrund des angrenzenden Vorranggebietes für den Biotopverbund wurden im östlichen Bereich des Plangebietes in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde bereits Wohnbauflächen zurückgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt noch in die Vorrangflächen hinein. In diesem Bereich wird jedoch eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die den Biotopverbund fördert und unterstützt. Der Raumordnungsplan reagiert bereits auf die vorbereitenden Bauleitplanung der VG Dierdorf, die an dieser Stelle Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde Marienhausen vorsieht, indem bei der Raumordnung die geplanten Wohnbauflächen von der Kennzeichnung des Vorranggebietes für den Biotopverbund ausgenommen wurden. Zudem ist die Planung mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass der Einwand des BUND an dieser Stelle zurückgewiesen wird. Wie bereits erwähnt wurden in Marienhausen seit über 20 Jahren keine Wohnbauflächen mehr erschlossen. Die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Fläche soll nun konkret überplant werden. Der FNP gibt zudem keine weiteren Flächen für Wohnbebauung in Marienhausen mehr vor. Der Bebauungsplan „Auf dem Herzenberg“ überplant Flächen, die im FNP bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Auf eine konkrete Bedarfsermittlung von Wohnraum wurde an dieser Stelle daher verzichtet. Der Bedarf an Wohnraum ist nach Einschätzung der Ortsgemeinde in Marienhausen gegeben. Innenbereichspotentiale sind in Marienhausen nicht vorhanden. Zudem gibt es wenig Baulücken. Im Flächenportal Raum+Monitor wird das Plangebiet bereits als Außenreserve geführt. Hier sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wohnbauflächen generiert werden, was zudem im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung ist. Die Ersatzmaßnahmen für den vorbereiteten Eingriff werden auf externen Flächen vorgenommen. Dies entspricht sowohl der gängigen Praxis als auch den rechtlichen Möglichkeiten. Die mögliche Mehrversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde bei der Ermittlung des Konfliktatbestandes „Neuversiegelung WA“ in der Kompensationsberechnung berücksichtigt (siehe Textteil zum Fachbeitrag Naturschutz). Der Einwand des BUND wurde daher zurückgewiesen.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass durch die Planung eine zusätzliche Wärmeinsel entstehen wird. Die Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um diese bei heißen Sommern abzukühlen. Dachbegrünungen sind aus Sicht des BUND völlig ungeeignet, da diese den Pflanzen keine natürlichen Lebensgrundlagen bieten. Dies würde eher zur Kategorie Lifestyle gehören, und keine Klimaschutzmaßnahme darstellen, um die Erderwärmung zu verhindern.

Die Ortsgemeinde Marienhausen teilte die Meinung des BUND bezüglich der Dachbegrünungen nicht. Dachbegrünungen erfüllen viele Funktionen und bringen klimatische Vorteile mit sich. Unter anderem ist eine extensive Dachbegrünung pflegeleicht, die Verdunstung des gespeicherten Wassers sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung und das Dach schafft zudem Lebensraum. Der Einwand des BUND wurde zurückgewiesen.

Im weiteren Verlauf der Stellungnahme wurde die Funktion Baum unter Bezugnahme auf die Klimaauswirkungen ausführlich beschrieben und in diesem Zusammenhang die Maßnahmen M13 und M16 des Bebauungsplanes als ungeeignete Ausgleichsmaßnahmen zurückgewiesen. Darüber hinaus wurden die Kompensationsmaßnahmen insgesamt kritisiert und als unzureichend bewertet.

Die hier vom BUND angeführten Festsetzungen sind nicht als Kompensations- sondern als Gestaltungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen worden. Die

Kompensationsmaßnahmen sind ausreichend berechnet und zudem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Einwände des BUND wurde zurückgewiesen.

Auch die Nutzung des Ökokontos wurde erneut in Abrede gestellt, auch wenn diese gesetzlich zulässig ist. Ein Ökokonto bringt aus Sicht des BUND keinen tatsächlichen Ausgleich.

Die Ersatzmaßnahme E2 beansprucht das Ökokonto der Gemeinde. Durch die Ökokonto-Regelung haben die Gemeinden die Möglichkeit, Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Vorgriff auf spätere Eingriffe zu bevorraten. Die Ökokonto-Regelung hat keine andere Zweckrichtung als diese. Von diesem Instrument hat die Ortsgemeinde Marienhausen im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Daher wird unverändert an der Ersatzmaßnahme E2 festgehalten und auf die zeitliche Entwicklung der Obstbäume und ihre gewachsene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild nachdrücklich hingewiesen. Der Einwand des BUND wurde zurückgewiesen.

Weiterhin wurde angeregt, die Ersatzmaßnahme E4 breiter anzulegen, als die angedachten 5 m, da diese Breite zur Herstellung neuer, vernetzter Lebensräume für Tiere und Pflanzen nicht ausreichen würde. Zudem würde die Teilentsiegelung der Stellplatzfläche kaum ins Gewicht fallen. Auch würde entsiegelter Boden viele Jahre benötigen, bis die normalen Bodenfunktionen wieder greifen. Daher sollten natürliche Flächen erhalten und geschützt werden.

Die Anlage der Feldgehölzstreifen in der freien Landschaft muss so erfolgen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für die Landwirtschaft daraus resultiert. Um auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, kann eine Verbreiterung der Gehölzstreifen nicht vorgenommen werden. Sie tragen aber dennoch zur Steigerung der landschaftlichen Vielfalt sowie Eigenart bei und stellen für zahlreiche Nützlinge einen wertvollen Lebensraum und eine Vernetzungsachse dar. Aufgrund der konkurrierenden Belange der Landwirtschaft können die Feldgehölzstreifen nicht breiter angelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahme zur Teilentsiegelung ergibt sich aus der Tatsache, dass die derzeit als Stellplatz genutzte und vollständig versiegelte Fläche an der Marother Straße nach Festsetzung als Wohnbaufläche zukünftig weniger versiegelt sein darf. Weitere versiegelte Flächen, die entsiegelt werden könnten, stehen der Ortsgemeinde Marienhausen nicht zur Verfügung, sodass die Kompensation des Eingriffs anderweitig erfolgen musste. Die Einwände des BUND wurden zurückgewiesen.

Einen weiteren Schwerpunkt der Stellungnahme stellt die Thematik „Klima“ dar. Hier wurden die Klimaschutzziele, Auswirkungen und Handlungserfordernisse insgesamt dargestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist. Es wäre möglich Klimaschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Ortsgemeinde Marienhausen hat nach eingehenden Beratungen in den entsprechenden Gremien die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form getroffen. Dabei wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so gewählt, dass der Nutzung von erneuerbaren Energien grundsätzlich nichts entgegensteht. Verbrennungsverbote und Emissionsbeschränkungen können nur mit lokalen Besonderheiten, nicht aber mit globalem Klimaschutz begründet werden. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.

Zur Thematik Naturschutz und Arten wurde die Stellungnahme aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Wesentlichen wiederholt. Die ordnungsgemäße Bestandserfassung der Arten und Bewertung wurde in Frage gestellt.

*Im Bauleitplanverfahren wurden seitens der zuständigen Behörden keine faunistischen Sonderuntersuchungen gefordert. Ausgehend von der vorgefundenen Biotopstruktur wurden jedoch konkrete Geländeerhebungen zu den absehbar planungsrelevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und ausgewählte Tagfalter (hier *Maculinea spec.*) in methodisch zur Bewertung der jeweiligen Gruppen geeigneten Jahreszeiten durchgeführt (siehe dazu die Angaben im Fachbeitrag Artenschutz). Für weitere Tierarten(gruppen) erfolgten Habitatpotenzialabschätzungen auf Grundlage der bekannten Habitatsprüche und der vorgefundenen Biotopausstattung. Weitergehende vertiefende Untersuchungen etwa zu Tierarten mit großräumigen Aktionsradien, die im Plangebiet offensichtlich keine Fortpflanzungs- oder essentiell bedeutende Ruhestätten aufweisen (z. B. die benannten Arten Rotmilan und Wildkatze) und dann allein schon aufgrund der im Vergleich zu den Jahresaktionsräumen geringen projektbedingten Beanspruchung von Flächen keine signifikanten Beeinträchtigungen erfahren, wurden nicht durchgeführt. Der dazu erforderliche Aufwand wird im Hinblick auf die Projektrelevanz als unverhältnismäßig bewertet. Es erfolgte die Begutachtung der Grünlandvegetation während der Hauptvegetationszeit mit benanntem Nachweis einer bestandsgefährdeten Rote-Liste-Art. Für den Star ist im gesamten Plangebiet das Vorkommen von einem Brutpaar mit Neststandort belegt. Das Vorkommen von größeren Ansammlungen zur Nahrungssuche und/oder Rast außerhalb der Brutzeit ist anzunehmen und ist in der Artenschutzprüfung berücksichtigt. Für Fledermäuse wurden Vorkommen mehrerer Arten im Gebiet an Hand der Biotopstruktur und des im Naturraum typischen Artenspektrums angenommen. Aufgrund der konkreten Baumhöhlennachweise wurde vorsorglich die mögliche Nutzung als Höhlenquartier berücksichtigt und daraus das Erfordernis von Ersatzquartieren abgeleitet. Der projektbedingte Nahrungshabitatverlust ist angesichts der artspezifischen Aktionsräume und Jagdreviergrößen nicht als artenschutzrechtlich erheblicher Verbotstatbestand zu werten. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen tragen jedoch als zusätzliche Lebensraumstrukturen in der Agrarlandschaft zur Aufwertung der Nahrungshabitatqualität für Fledermausarten des Halboffenlandes bei. Im Laufe der Zeit werden die Obstbäume (E2, E5) durch die Ausbildung von Astausbrüchen, kleineren Baumhöhlen und eine vermehrte Fruchtmenge sowie durch die Extensivierung des Grünlandes mit Saumstrukturen für den Arten- und Biotopschutz wertvoller. Auch die Entwicklung eines 10 m breiten und insgesamt ca. 350 m langen Ufergehölzstreifens (E3) am östlichen Ufer des Holzbaches durch Nutzungsaufgabe der mäßig intensiv bis intensiv genutzten Glatthaferwiesen und einer Initialpflanzung aus Erlen, Weiden, Stieleichen und Hainbuchen führt über Jahre hinweg zu einer deutlichen Aufwertung des beschatteten Gewässers und zu einer Aufwertung der Vernetzungsfunktion. Die Hecken (E4) gewinnen zudem durch das Wachstum der Sträucher und Bäume im Laufe der Zeit an ökologischer Qualität (Lebensraum, Vernetzung, Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes). Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und vorgreifenden Ausgleichsmaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung und fachlicher Begleitung dazu geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Angesichts der projektbedingten Betroffenheit von wenigen Einzelhöhlen ist selbst bei angenommener Nutzung als Quartier durch Einzelindividuen eine Eingriffsrelevanz für die lokalen Populationen unwahrscheinlich. Die mögliche Betroffenheit von Einzelindividuen wird durch fachgerechte Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen ausgeschlossen. Geforderte umfangreichere Untersuchungen als Grundlage für die Eingriffsbewertung und die Gestaltung der Kompensation werden daher als unverhältnismäßig bewertet. Die Untersuchungen zu *Maculinea spec.* erfolgten methodengerecht und mehrfach in der bekannten Hauptflugzeit der Falter. Die dabei gewonnenen Ergebnisse sind Grundlage der*

artenschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens. Aufgrund der guten Nachweisbarkeit der Imagines ist aktuell von einem Nichtvorkommen der Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Untersuchungsgebiet auszugehen. Die potenziell besiedlungsfähigen Flächen werden projektbedingt zudem nicht signifikant beeinträchtigt. Vertiefende Untersuchungen zu den genannten Arten werden aufgrund der Habitatpotenzialeinschätzung als unverhältnismäßig bewertet. Die Ergebnisse der Potenzialeinschätzung werden in der Artenschutzprüfung berücksichtigt. Hier werden für die genannten Arten teils auch mögliche Vorkommen als Bewertungsgrundlage angenommen. Die Einwände des BUND auf weiterführende Untersuchungen hierzu wurden zurückgewiesen.

Bestandteil der Stellungnahme waren auch nochmals die Themen Wasser, Wasserhaushalt und Regenrückhaltebecken, die auch bereits im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt wurden (s.o.). Der Ortsgemeinderat hat zu diesem Themenpunkt nachfolgende Abwägung getroffen:

Das Schutzgut Wasser wurde bei der Ermittlung der Kompensation ausreichend berücksichtigt. Der Einwand des BUND zur Erstellung eines Wassergutachtens wurde daher zurückgewiesen. Mögliche Starkregenereignisse, die auf das Plangebiet einwirken könnten, sind bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Dezentrale Regenwassersammelanlagen sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Der Hinweis auf das geplante Regenrückhaltebecken wurde zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasserkonzept und damit auch das Regenrückhaltebecken mit Einleitung in den Holzbach sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Genehmigungsbescheid liegt mit Datum vom 12.01.2022 vor. Der Einwand des BUND auf weiterführende Untersuchungen hierzu wird zurückgewiesen. Das Außengebietswasser läuft bereits jetzt in den Holzbach. Diese Situation wird durch die Bebauung des Plangebietes nicht verändert. Die Planung berücksichtigt die aus Norden auf das Plangebiet einwirkenden Abflüsse aus möglichen Starkregenereignissen in der Form, dass hier die Lage des von der Planstraße A Richtung Nordwesten verlaufenden Fuß- und Radweges mit den davon abgesetzten Baufenstern der Wohnbauflächen im Bereich der Abflusstrassen möglicher Starkregenereignisse gewählt wurde. Im Innenradius der Planstraße A wird gegenüber der Einmündung des Weges zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den südlichen Bauflächen festgesetzt und in der Objektplanung der Straße hier ein Hochbord vorgesehen. Starkregenereignisse können so der Planstraße folgen und im weiteren Verlauf über die Grünflächen südlich des Plangebietes zum Holzbach abgeführt werden. Dies entspricht dann auch dem derzeitigen Verlauf des Wassers. Um einen Eingriff in die als Pauschalschutzflächen kartierten Parzellen zu verhindern, wurde die Lage des Beckens nach den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden nochmals geändert und kommt nunmehr auf einer Parzelle zum Liegen, die keinem Pauschalschutz unterliegt. Das Regenrückhaltebecken ist für die Rückhaltung so konzipiert, dass sich im Normalbetrieb kein Schlamm absetzt. Das Entwässerungskonzept sowie die Maßnahmenkonzeption sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Von hier wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Starkregenereignisse können grundsätzlich nicht über das Trennsystem abgeleitet werden, da bei solchen Ereignissen kein kontrollierter Abfluss mehr möglich ist. Vielmehr erfolgt der Abfluss oberflächennah. Wie bereits erläutert berücksichtigt die Planung die möglichen Starkregenereignisse durch Lage und der Ausbildung der Erschließungsstraße sowie den sich daran anschließenden Baugrenzen. Der Einwände des BUND wurden zurückgewiesen.

Abschließend und zusammenfassend hat der Ortsgemeinderat den nachfolgenden Beschluss über die Stellungnahme des BUND gefasst:

Die ausführliche Stellungnahme des BUND wurde vom Ortsgemeinderat Marienhausen zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplangebiet „Auf dem Herzenberg“ ist im Flächennutzungsplan der VG Dierdorf als vorbereitende Bauleitplanung bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Raumordnungsplan (RROP) 2017 berücksichtigt dies, indem diese Fläche von weiteren Darstellungen wie Vorbehalts- oder Vorranggebiete freigehalten wurde. Das jüngste Wohngebiet in Marienhausen wurde mit dem Bebauungsplan „Marienhausen Ost“ im Jahr 1998 zur Rechtskraft gebracht. Es ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen. Innerhalb der bebauten Ortslage von Marienhausen finden sich keine nennenswerten Baulücken oder Brachflächen, die für eine Wohnbebauung herangezogen werden könnten. Gebäudeleerstände sind derzeit nicht zu verzeichnen oder zu erwarten. Nach Einschätzung der Ortsgemeinde ist der Bedarf an Wohnraum in Marienhausen gegeben, was auch durch die Nachfrage nach Bauland sowie konkrete Kaufanfragen für Baugrundstücke im Plangebiet seitens der Gemeinde dokumentiert wird. Um eine Abwanderung von Ortsansässigen zu verhindern, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf der im Flächenportal Raum+Monitor bereits als Außenreserve geführten Fläche generiert werden sollen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Objektplanungen werden die einschlägigen Richtlinien sowie die gesetzlichen Möglichkeiten eingehalten. Die Planungen sind mit den zuständigen Behörden bereits abgestimmt und – sofern zum jetzigen Zeitpunkt notwendig – bereits genehmigt. Auf Festsetzungen zur Energieeffizienz und Energieeinsparung im Bebauungsplan wurde nach eingehender Beratung im Gemeinderat verzichtet, da die Erforderlichkeit von zusätzlichen Festsetzungen im Verhältnis zu den dadurch ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen nicht gesehen wurde. Die Naturschutzbelange sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch die Fachbeiträge Naturschutz und Artenschutz sowie dem Umweltbericht und der Kompensationsplanung ausreichend berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen beanspruchen u.a. das Ökokonto der Gemeinde. Durch die Ökokonto-Regelung haben die Gemeinden die Möglichkeit, Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Vorgriff auf spätere Eingriffe zu bevorraten. Von diesem Instrument hat die Ortsgemeinde Marienhausen im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Ökokonto-Regelung hat keine andere Zweckrichtung als diese. Starkregenereignisse können grundsätzlich nicht über das Trennsystem abgeleitet werden, da bei solchen Ereignissen kein kontrollierter Abfluss mehr möglich ist. Vielmehr erfolgt der Abfluss oberflächennah. Die Planung berücksichtigt die möglichen Starkregenereignisse durch Lage und der Ausbildung der Erschließungsstraße sowie den sich daran anschließenden Baugrenzen. Nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurden die Einwendungen des BUND gegen den Bebauungsplan „Auf dem Herzenberg“ vollumfänglich zurückgewiesen.

Hinweis:

Der BUND und die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sind formal nicht als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange zu werten, sondern als "Öffentlichkeit".

6. Satzungsbeschluss und Verfahrensabschluss

In der Sitzung am 14.09.2022 beriet der Ortsgemeinderat Marienhausen, wie unter 5.5 und 5.6 dargelegt, über die Stellungnahmen und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Da durch die Stellungnahmen und die Abwägung keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich waren, wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.11.2022 hat der Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Hachenburg, 15. November 2022

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