

# Wohnbebauung In der Träb

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Stipshausen,  
Verbandsgemeinde Rhaunen

10.02.2020, Satzung

K E R N  
P L A N 

# Wohnbebauung In der Träb

## Im Auftrag:

Ortsgemeinde Stipshausen  
Heidestraße 4  
55758 Stipshausen

## IMPRESSUM

Stand: 10.02.2020, Satzung

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In Stipshausen gibt es im östlichen Siedlungsbereich, im Bereich zwischen den Straßen „In der Träb“ und „Im Hahlgarten“, eine bisher unbebaute Grün-/ Freifläche. Auf dieser soll nun ein Einfamilienhaus errichtet werden. Damit wird ein endgültiger Siedlungsabschluss definiert. Das Plangebiet wird über eine Hofzufahrt an die Straße „In der Träb“ angebunden.

Das Plangebiet befindet sich heute im Außenbereich gem. § 35 BauGB, anschließend an die bebaute Ortslage Stipshausens. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigelegten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

Die Ortsgemeinde Stipshausen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung In der Träb“ beschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2019 auch für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche „von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.300 qm umfasst und unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsgebiet Stipshausens, in einem Bereich zwischen den Straßen „In der Träb“ und „Hahlgarten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Hahlgarten“ (Hs.-Nr. 12) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten, Gartenglaube),
- im Osten durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „In der Träb“ (Hs.-Nr. 33) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten, Gartenglaube) und Straßenverkehrsfläche der Straße „In der Träb“,
- im Westen durch einen Feldwirtschaftsweg.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: Geoportal RIP; Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine unbebaute Grünfläche sowie eine mit vereinzelt Gehölzbeständen

gestaltete Gartenfläche am östlichen Siedlungsrand Stipshausens.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt, östlich des Plangebietes schließen sich zudem Acker- und Grünflächen an.

Das Plangebiet ist vollständig im Eigentum einer Privatperson. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung des Baufensters - auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Straße „In der Träb“ an die L 162 (Hauptstraße) und damit an das überörtliche



Blick in das Plangebiet aus Richtung Süden



Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 10 km zur B 327).

Die äußere Erschließung ist somit vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt durch Ausbau der Privatstraße.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung „In der Träb“ bereits im Umfeld grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Hierbei handelt sich um einen Mischwasserkanal. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Anfallendes Schmutzwasser wird in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht vorhanden. Auch ein Trennsystem, an das über einen Regenwasserkanal angeschlossen werden könnte, liegt nicht in entsprechender Entfernung.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zwischenzuspeichern oder zu nutzen bzw. ist das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt durch einen Überlauf in das bestehende Kanalsystem einzuleiten.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Konkret soll eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Stipshausen durch Entwicklung einer untergenutzten Potenzialfläche in innerörtlicher Lage zugunsten einer Wohnnutzung erfolgen.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner innerörtlichen Lage über ein hohes Entwicklungspotenzial.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich eine Wohnnutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden Wohnnutzung am besten. Es ergibt sich somit eine hohe Verträglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.



Blick aus Richtung Westen auf das Plangebiet

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016)</b>	
zentralörtliche Funktion	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbehaltsgebiet Freizeit- Erholung und Landschaftsbild (G)</li> <li>• Siedlungsfläche Wohnen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2. Teilfortschreibung 21. August 2015):	<p>Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen: erfüllt, schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, (Lückenschluss)</p> <p>Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt</p> <p>zu Z 31 Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächenanspruchnahme erforderlich.</p> <p>Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten.</p> <p>Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren.</p> <p>zu Z 34 Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016):	<p>G 13 Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,</li> <li>• die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,</li> <li>• die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,</li> <li>• die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.</li> </ul> <p>Zu G 13: Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/Jahr nicht überschreiten.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Dieser Eigenbedarf ist nachzuweisen und ergibt sich im Wesentlichen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,</li> <li>• den steigenden Wohnungsansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung (Verminderung der Einwohner pro Wohneinheit),</li> <li>• den steigenden Wohnflächenansprüchen und</li> <li>• dem Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung des Wohnungsaltbestandes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<p>Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</p> <p>241.1 Idar-Soon-Pforte</p> <p>In der Lücke zwischen den Gebirgszügen des Idarwaldes und des Soonwaldes erstreckt sich die Idar-Soon-Pforte als Hochfläche mit Höhen um 400 m. Sie wird von einzelnen Härtlingskuppen um rund 100 Höhenmeter überragt.</p> <p>Der Nordteil ähnelt der unteren Simmerner Mulde sehr. Hier sind waldfreie, weite, durch sanfte Quellmulden gegliederte Hochflächen ausgebildet.</p> <p>Im Südteil ist die Hochfläche durch Zuflüsse der Nahe tiefgreifend zerschnitten. Dies gilt besonders für den Fischbach und seine Nebenflüsse in den Durchbruchsstrecken bei Mörschied. Früher wurde seine Wasserkraft durch zahlreiche Mühlen und Schleifereien genutzt.</p> <p>Wälder nehmen in erster Linie Höhenrücken und Kuppen sowie die Talhänge ein. Der Südteil ist durch Waldrücken stark gegliedert. Alte Waldbestände und Niederwälder sind gut vertreten. Grünland prägt vor allem die Wiesentäler bis in die Hang- und Quellbereiche, oft in Verzahnung mit Feucht- und Nasswiesen. Die Höhen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Offenlandschaft ist in weiten Teilen gut strukturiert.</p> <p>Die Dörfer des Landschaftsraums wurden überwiegend als Höhenorte angelegt, die zum Teil am Ende von Talmulden in Kuppennähe liegen. Nur in wenigen größeren Tälern konnten auch Talsiedlungen entstehen. Hervorzuheben ist Herrstein mit einem bemerkenswerten alten Ortskern. Von der früheren Bedeutung des Schieferabbaus zeugen zahlreiche Stollen.</p> <p>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</p>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	<p>Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG-7134-010)</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG-7134-010). Es gelten die rechtskräftigen Regelungen und Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ vom 1. April 1976, aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfLG) vom 14. Juni 1973 (GVBl. S. 147), geändert durch das 17. Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12. November 1974 (GVBl. S. 521)</p>
Informelle Fachplanungen	Nicht betroffen



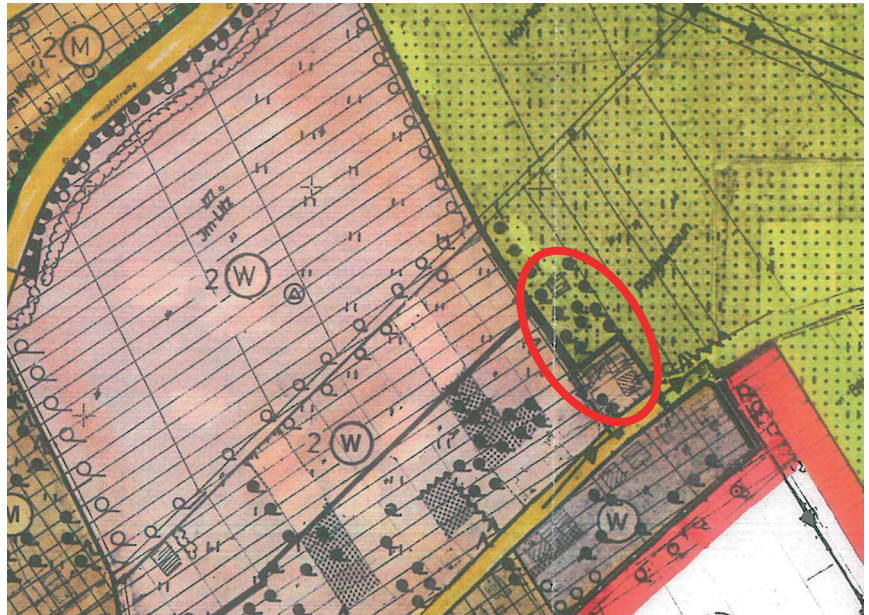
Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben vereinzelte Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Siedlungszusammenhang von Stipshausen mit direkt angrenzender Wohnnutzung</li> <li>- gesamter räumlicher Geltungsbereich infolge der angrenzenden Wohnnutzung durch Bewegungsunruhe, Lärm und Beleuchtung vorbelastet</li> </ul> </li> <li>• Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rasenfläche, Verbuschungsbereiche</li> <li>- Gehölzbestand an den Rändern</li> <li>- kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> </ul> </li> <li>• Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der Habitatausstattung sowie der intensiven Nutzungen in der direkten Umgebung nur sehr geringe ökologische Wertigkeit; insbesondere kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> <li>- keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere und Pflanzen</li> <li>- keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten erkennbar, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten betroffen. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie betroffen noch besondere Bedeutung für Rast- und Zugvogelarten</li> <li>- Gehölze (Einzelbäume) aufgrund der geringen Flächengröße sowie der umgebenden Nutzungen nur für Einzel-Individuen von (sehr) häufigen und weit verbreiteten störungsunempfindlichen Vogelarten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großer Anpassungsfähigkeit sowie (sehr) gutem Erhaltungszustand als Gelege sowie als Nahrungsgebiet geeignet. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten bestehen für die potenziell betroffenen Individuen ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Gärten mit Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken und Grünflächen. Da für allgemein verbreitete Vogelarten nie alle möglichen Habitatstrukturen vollständig besetzt sind, ist dies problemlos möglich.</li> </ul> </li> <li>• artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte</li> <li>- für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen von weitverbreiteten, euryöken und störungsunempfindlichen Arten mit breitem Habitatspektrum, wenig spezialisierten Ansprüchen und (sehr) gutem Erhaltungszustand können zwar sehr kleinflächig nicht essenzielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit, des großen Aktionsradius (Vögel), des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, sowie des landesweit (sehr) guten Erhaltungszustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren.</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand können bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; mit dem Eintritt eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen</li> <li>• Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Hinweise darauf, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen könnten</li> </ul> </li> </ul>
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

## Geltendes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

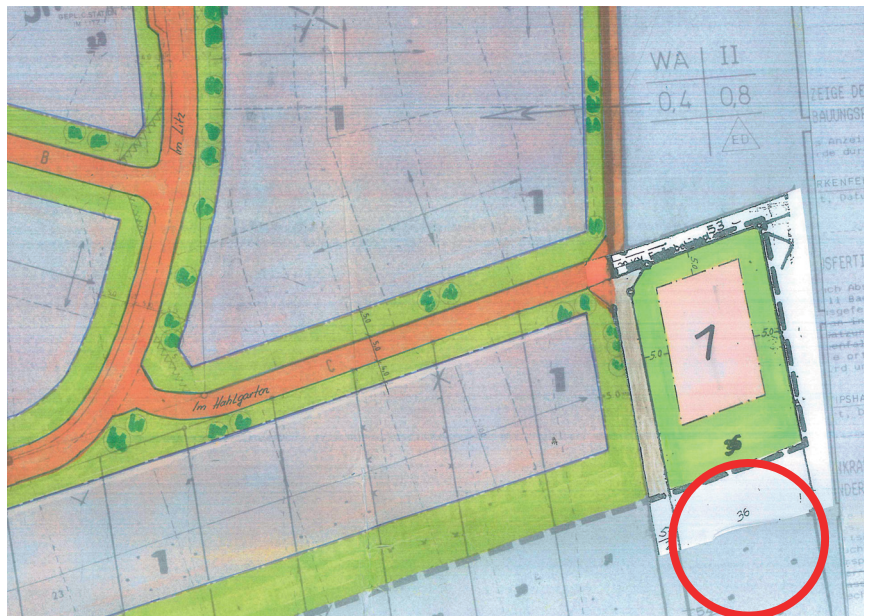
Darstellung: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



### Angrenzender Bebauungsplan „Im Litz“ (1996)

Relevante Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8
- Vollgeschosse: II
- Einzel- und Doppelhäuser



# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebiet sinnvoll zu arrondieren. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Ziel ist die Ansiedlung dieser Nutzungen im engeren Ortskern von Stipshausen. Deshalb soll dies einzelfallabhängig entschieden werden. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie

auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

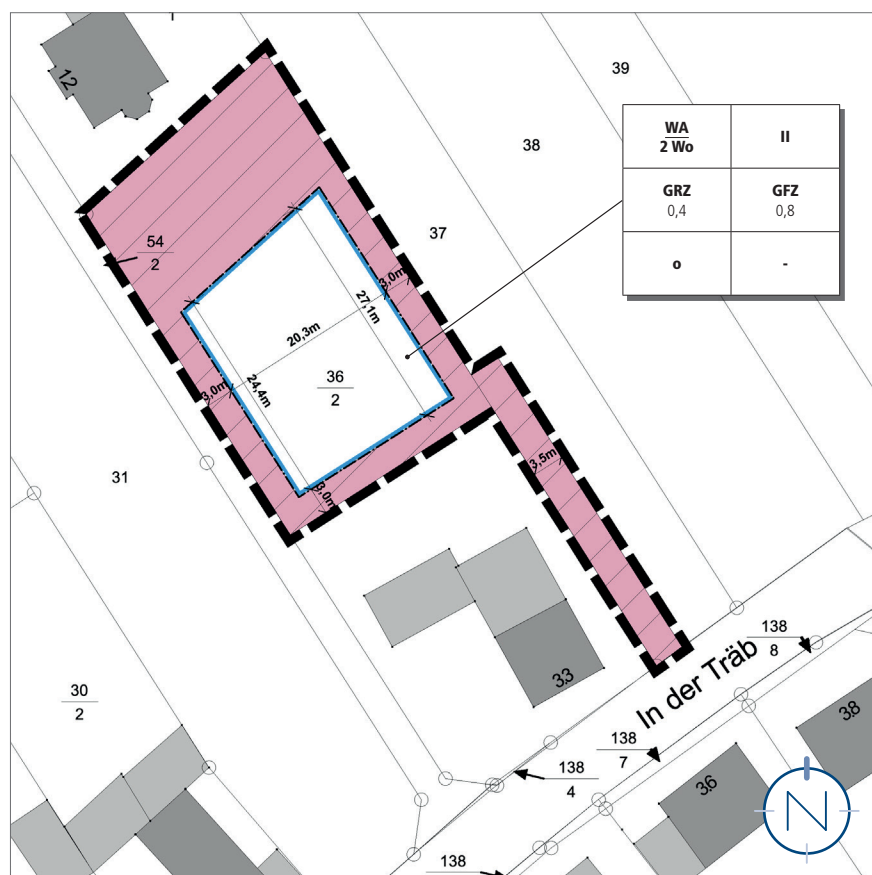
### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der westlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenan-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan



lagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze und Hofzufahrten zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unverletzlichen Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 unterschreitet gemäß § 17 BauNVO die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten. Die GFZ orientiert sich an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und wird in Anlehnung an den Bestand der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebäudes in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Topografie dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitge-

stellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57–63 LWG)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung



Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gerade aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung und dem Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einfriedungen dem Schutz des Privateigentums.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Wohnnutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellierungen erforderlich. Somit ist im Plangebiet die Errichtung von Böschungen, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Aufgrund der topografischen Situation und der dadurch bedingten Einsehbarkeit durch Naherholungssuchende, die über den Feldwirtschaftsweg und Straße „In der Träb“ zu- und abfahren, werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (überwiegend Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsch oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Grundstückes gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Stipshausen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine Freifläche im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die bestehende Wohnbebauung am Siedlungsrand von Stipshausen wird somit arrondiert. Es werden die planungsrechtlichen Vorausset-

zungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus geschaffen, was dem Charakter der Ortsgemeinde entspricht sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Freifläche am östlichen Siedlungsrand von Stipshausen, die heute größtenteils als Privatgarten genutzt ist. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Einzel- oder Doppelhaus wird max. II Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Die Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zu dem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung inkl. Gärtenflächen in der Goethestraße. Der Bereich selbst stellt sich als unbebaute Fläche ohne besondere ökologische Wertigkeit dar. Aufgrund der geringen Flächengröße ergeben sich durch die Inanspruchnahme der Grünfläche keine nachteiligen Auswirkungen. Durch die unmittelbar anschließende Wohnnutzung ist das Gebiet als durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet einzustufen.

Aufgrund der Vorbelastungen sowie der Bewegungsunruhe sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich keine besondere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor.

Durch die geplante Bebauung kommt es somit zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante Realisierung des Einfamilienhauses wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr eines einzelnen Gebäudes beschränken wird. Die Straße „In der Träb“ ist für die festgesetzte zulässige Nutzung sowie die Zahl der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Bereich der Straße „In der Träb“ vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

### **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes von Stipshausen
- Harmonisches Einfügen des Neubaus in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Stipshausen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.