



**Ortsgemeinde
Unnau**

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan „Schullandheim“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mai 2024

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal

Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de

Diplom-Biogeograph

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	3
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Verkehrsanbindung.....	4
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen.....	5
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Bestandteile	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
2.1	Bebaubare Flächen.....	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Landschaft und Grünordnung	8
2.5	Artenschutz.....	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	10
3.1	Denkmalpflege.....	10
3.2	Niederschlagswasser.....	10
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	11
3.4	Bodenordnung	11
3.5	Boden	11
3.6	Ver- und Entsorgung.....	11
3.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität	11
3.6.2	Abwasser	11
3.6.3	Strom.....	12
3.6.4	Telefon	12

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Unnau hat in der Sitzung vom 09.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schullandheim“ gefasst.

Das Plangebiet umfasst den Bereich des ehemaligen Schullandheims mit angrenzendem Sportplatz und Grünflächen im Osten der Ortsgemeinde Unnau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine sinnvolle Folgenutzung des bestehenden Gebäudes ermöglicht werden. Derzeit ist das ehemalige Schullandheim zunehmend dem Verfall preisgegeben und durch Vandalismus wird es weiter beschädigt. Ein Investor beabsichtigt, das Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen und damit dem Gebäude eine Folgenutzung zu geben. Diese Wohnnutzung steht im Interesse der Ortsgemeinde, um damit dem zunehmenden Verfall entgegenzuwirken und das Gebäude wieder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Auch die Außenanlagen mit Bolzplatz und verfallenden Pflasterflächen sollen in diesem Zusammenhang wieder in einen nutzbaren Zustand versetzt werden, wobei der Bolzplatz in Rasenfläche umgewandelt werden soll.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des ehemaligen Schullandheims vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Umwidmung der vorhandenen Bebauung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudes von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden (Schullandheim) in Wohngebäude im Osten der Ortslage von Unnau. Hierzu erfolgt die Darstellung einer Baugrenze entlang der Umrisse des bestehenden Gebäudes und die Ausweisung des Gebäudestandortes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die umgebenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Eine zusätzliche Bebauung, die über den bereits vorhandenen Bestand hinausgeht, ist nicht vorgesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes umfasst das alte Gebäude des Schullandheims sowie die bestehende Zufahrt zum befestigten Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes. Durch die Ausweisung einer Baugrenze, die sich am bestehenden Gebäude orientiert, soll die zukünftige Bauentwicklung auf dem Grundstück geregelt werden.

Die Umnutzung der bestehenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel „Schullandheim“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt in ca. 170 Metern Entfernung östlich der Ortslage von Unnau.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 440 m ü. NHN.

Der Planbereich umfasst das Flurstück 3189/3 in Flur 11 der Gem. Unnau mit einer Fläche von ca. 0,7407 ha laut Katasterauszug. Die Fläche laut Flächenermittlung mit CAD beträgt in Abweichung von dieser Abgabe 0,7597 ha.



Abbildung 1: Plangebiet im Osten der Ortslage von Unnau auf Luftbildbasis (rot umrandet;
Quelle: LANIS, RLP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,2024 ha
Private Grünflächen	0,5573 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert bestehen. Sie erfolgt über die bereits zur Erschließung des Schullandheims bisher genutzte und mit Schwarzdecke befestigten Wegeverbindung, ausgehend von der Ortslage Unnau. Diese Wegeanbin-

ung stellt eine Verlängerung der Gemeindestraße „Brunnenstraße“ dar, die nicht parzelliert ist und auch zur Erschließung des Friedhofes in ca. 150 Meter Entfernung dient.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan im Bereich des ehemaligen Schullandheims bereits als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die weiter östlich angrenzenden Flächen werden als sonstige Waldflächen ausgewiesen. Der gesamte Planungsraum befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich daher aus den Zielvorgaben der Raumordnung ab und sind mit der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg weist in seiner rechtskräftigen Fassung den Bereich des Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus.

Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Wohnbaufläche erforderlich. Diese Änderung wird im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (8. Änderung) berücksichtigt.

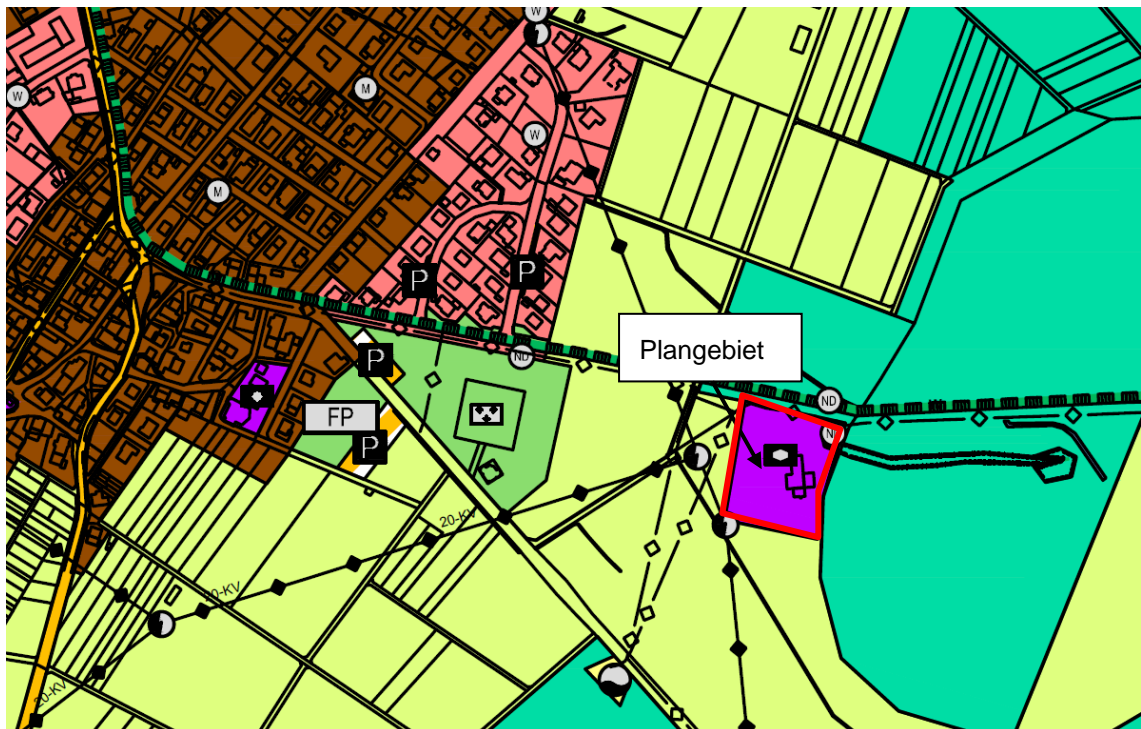


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandet)

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung des Grundstückes des ehemaligen Schullandheims vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der bereits vorhandenen, aber derzeit ungenutzten Bebauung zu berücksichtigen.

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die bestehende Bebauung gefasst. Die bisher für das vorhandene Gebäude nicht vorliegenden Festsetzungen werden hiermit definiert.

Die geplante bauliche Nutzung beschränkt sich auf die vorhandenen Einrichtungen. Eine weitere Ausdehnung des Gebäudebestandes oder sonstiger baulicher Anlagen ist nicht vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzung einer GRZ und GFZ geregelt.

2.1 Bebaubare Flächen

Auf dem Flurstück 3189/3 in Flur 11 wird auf einer Teilfläche von 0,2024 ha Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Anpassung an die geplante Nutzung des bestehenden Gebäudes ausgewiesen. Der überwiegende Flächenanteil des Flurstückes mit einer Fläche von 0,5573 ha wird als private Grünfläche festgesetzt.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt.

Die Baugrenze orientiert sich am bestehenden Gebäude und schränkt somit eine weitere Bebauung ein. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich ebenfalls am Bestand und wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Festsetzungen regeln die Nutzung des Grundstückes, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

2.2 Verkehrserschließung

Laut Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2023 wird festgehalten, dass die Ortsgemeinde Unnau die bestehende Zuwegung zu dem Anwesen nicht erneuern bzw. erweitern wird. Das Baugrundstück grenzt an einen nicht parzellierten Wirtschaftsweg. Die nächstgelegenen gewidmeten Gemeindestraßen sind die Straße „Hoher Weg“ und die „Brunnenstraße“ im Bereich der Gabelung. Grundsätzlich dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung das Grund-

stück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 6 Abs. 2 LBauO). Im vorliegenden Fall ist keine Errichtung von Gebäuden vorgesehen, sondern eine Umwidmung eines bestehenden Gebäudes an einer bestehenden Zufahrt.

Zur Absicherung der Erschließung ist aber eine Zuwegungsbaulast über den Wirtschaftsweg bis an die „Brunnenstraße“ in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer im Grundbuch einzutragen.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt damit unverändert bestehen. Sie erfolgt weiterhin ausgehend von der Ortslage von Unnau über die vorhandene Wegeverbindung in Verlängerung der „Brunnenstraße“.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in ca. 170 Metern Entfernung zur bebauten Ortslage von Unnau. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Zusätzliche Emissionen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verursacht, sondern gegenüber der bisher möglichen Nutzung als Schullandheim mit einem Bolzplatz eher verringert. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich. Durch die Nutzungsänderung in Allg. Wohngebiet ist insgesamt von einer Reduzierung der Immissionsbelastung angrenzender Gebiete auszugehen (z. B. Lärm, Verkehr, Abwasser).

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung der Baufläche sind Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Heckenstrukturen im Randbereich des Grundstückes getroffen. Da es zu keinen Neuversiegelungen kommt und der Bereich des ehemaligen Sportplatzes zudem entsiegelt wird und als Rasenfläche entwickelt wird, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet werden aktuell gesonderte Erfassungen der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Nach Abschluss der Kartierungen werden die Ergebnisse in einem Fachbeitrag zum Artenschutz beschrieben.

Aufgrund der Biotoptypenausprägung sind im Planungsraum mit den vorhandenen Grünflächen und Gehölzbeständen die nachfolgend aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten zu erwarten:

Brutvögel:

Amsel
Bachstelze
Blaumeise
Buchfink
Elster
Grünfink
Hausrotschwanz
Haussperling
Kohlmeise

Nahrungsgäste

Mauersegler
Mehlschwalbe
Rabenkrähe
Rauchschwalbe
Rotmilan
Singdrossel
Star
Stieglitz

Vorkommen von Fledermausquartieren sind derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet wird potentiell als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus genutzt. Eine Nutzung des Gebäudes als Quartierstandort für Fledermäuse ist aber potentiell möglich. Im Zuge der Umbaumaßnahmen ist daher auf Vorkommen gebäudebewohnter Fledermausarten zu achten und ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ergreifen. Da das Gebäude derzeit keine Fenster besitzt, ist auch ein freier Zugang für Vogelarten möglich. Daher sind auch Niststätten vor Beginn der Umbauarbeiten zu ermitteln und zu schützen.

Brutstätten von Vögeln (z. B. Kohlmeise) wurden durch die derzeit laufenden Kartierungen auch an der Fassadenverkleidung nachgewiesen. Bei den Umbauarbeiten sind daher auch die Vorgaben des § 24 LNatSchG RLP zu beachten. Es wird daher empfohlen, bauliche Veränderungen an den Gebäudeteilen, die als Niststätte von Vogelarten genutzt werden können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten daher folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG

Die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände im Westen und Süden des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt und bleiben daher als Brutstandorte erhalten.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden. Zudem besteht ein Anschluss an das Kanalnetz der Ortsgemeinde. Veränderungen an der Oberflächenentwässerung am Gebäude sind nicht zu erwarten, da das Gebäude nicht in seiner Ausdehnung verändert wird. Durch die Beseitigung des Bolzplatzes ist eine Verbesserung der Entwässerungssituation durch Erhöhung der Versickerungsrate zu erwarten.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet für z. B. Bausicherungsmaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Es wird keine Neuregelung der Bodenordnung notwendig.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub (z. B. Bolzplatz) soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Bad Marienberg und ist bereits durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht bereits vorhanden und sichergestellt.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Da keine zusätzlichen Bebauungen ausgewiesen werden, ist der bereits bestehende Anschluss an das Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Stromnetz der Ortsge-
meinde des regionalen Versorgers bereits vorhanden und sichergestellt.

3.6.4 Telefon

Anschlüsse für Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes
vorhanden, bzw. über vorhandene Versorgungseinrichtungen möglich. Neue An-
schlüsse sind nicht erforderlich. Sollten Arbeiten am Leitungsnetz erforderlich werden,
sind diese mit dem Versorgungsträger (derzeit Telekom Deutschland GmbH) frühzeitig
abzustimmen.

Moschheim, 16.05.2024